

A two-story wooden house with a balcony and outdoor seating. The house has a dark wood exterior and a white balcony railing. A large outdoor sofa with light-colored cushions and a coffee table are on a wooden deck. A closed patio umbrella stands next to the sofa. The house is surrounded by a green lawn and a clear blue sky.

aktiv.

Einerhaugvegen 4, 4120 TAU

**Flott og innholdsrik enebolig med
nydelig utsikt, store oppholdsrom
og herlige uteplasser.
Romslig tomt og garasje.**



Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

Marion Espedal

Mobil 900 19 866

E-post marion.espedal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 490 000,-
Omkostn.: Kr 163 640,-
Total ink omk.: Kr 6 653 640,-
Selger: Stian Øvrehus

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 232/232 kvm
Tomtstr.: 946 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 31, bnr. 468
Oppdragsnr.: 1401260054

Ypperlig eiendom for barnefamilier som ønsker god plass både ute og inne!

Vi har nå fått for salg en attraktiv enebolig som er betydelig renoveret og modernisert, og den fremstår omtrent som ny med god standard. Boligen er bygget om til en meget funksjonell og innbydende familiebolig med store gode oppholdsrom, lekker innredning og praktiske løsninger. Fra boligen har man fantastisk utsikt fra begge etasjer og gode solforhold fra morgen til sent på kveld.

Pent opparbeidet hage med god boltreplass for både store og små, og flere kjekke oppholdssoner rundt hele eiendommen. Parkering i garasje og god biloppstillingsplass på egen tomt.

Eiendommen ligger meget sentralt på Tau i et veletablert boligområde like ved dagligvarebutikk, og med få skritt til både bussholdeplass og barnehage. Det er også kort vei til skoler, sentrum, sjø og skog med flotte turområder.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	64
Egenerklæring	88
Nye tegninger	98
Gamle tegninger	101
Reguleringsplankart	106
Kommuneplankart	108
Temakart	110
Eiendomskart	112
Grunnkart	114
Vegstatuskart	115
Nabolagsprofil	116
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 232 kvm

BRA totalt: 232 kvm

TBA: 96 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 kvm Bad, vaskerom, soverom, soverom 2, kjellerstue, bod

1. etasje

BRA-i: 102 kvm Bad, kjøkken, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

96 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

946 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med lettstelt beplantning, kjekk gressplen og hekk som skjermer og luner. Eiendommen ligger i skrånende terreng og er tilrettelagt med forstøtningsmurer og planerte nivåer.

Det er etablert ny og bedre innkjørsel med god biloppstillingsplass på egen tomt, samt

snumulighet inne på egen tomt.

Det er flere kjekke oppholdsområder rundt hele boligen, så her kan man flytte seg rundt etter vær og vind.

Tomten er romslig med god boltreplass for både store og små, og man har mange muligheter for den hageglade!

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og kjekk beliggenhet på Tau i veletablert og barnevennlig boligområde, med nydelig panoramautsikt og meget gode solforhold fra morgen til kveld. Eiendommen er skjermet og tilbaketrukket samtidig som man har få skritt til både dagligvarebutikk, bussholdeplass og barnehage. Det er også kort gange til både skoler, idrettsanlegg og sentrum med flere servicetilbud, restaurant og bakeri, samt flotte turområder, badeplasser og friluftaktiviteter omtrent like utenfor døra.

Eiendommen passer ypperlig for barnefamilier med alt lett tilgjengelig fra eiendommen.

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eneboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Tau

Skolekrets

Tau

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Jens Kristian Ims

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp er utført i sort aluminium. Anlegget fremstår som av nyere type.

Veggkonstruksjon: Utvendig kledning er utført som stående bordkledning i oljet gran. Kledningen fremstår med vridninger i bordene, noe som er vanlig over tid. Det er ikke registrert tegn til råteskader ved visuell kontroll.

Det er montert musebånd samt musebørste rundt konstruksjonen for å redusere risiko for inntrenging av skadedyr.

Takkonstruksjon/Loft: Loft er utført som kaldt loft. Lufting av loftet er etablert via ventilert i gavlvegger samt delvis via pappskuffer ved raft og stedvis lufting gjennom lekter.

Loftet fremstår med tilfredsstillende ventilering ut fra konstruksjon og utførelse. Det er observert at det er gjort et mindre inngrep i sperre i forbindelse med etablering av pipe, hvor deler av tverrsnittet er fjernet. Sperren er i etterkant forsterket med påmontert lask.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller unormale fuktforhold ved befaringsstidspunktet.

Vinduer 1.Etasje: Vinduer i 1. etasje er av nyere dato og fremstår med normal god standard.

Vinduer Kjeller: Vinduer i kjeller er fra Uldal, produsert ca. 2017. Vinduene fremstår i god stand uten registrerte tegn til råteskader ved visuell kontroll.

Dører: Ytterdør fremstår som av nyere dato og fungerer tilfredsstillende ved befaringsstidspunktet. Det er registrert mindre riper i dørbladet, noe som vurderes som kosmetisk slitasje.

Dører- Bi-inngangsdør: Bi-inngangsdør er av nyere dato, ca. 2017. Døren fremstår i god stand ved visuell kontroll.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong og terrasser ved 1. etasje

fremstår i god stand ved visuell befarings. Konstruksjoner og overflater fremstår med begrenset slitasje.

Rekkverkshøyde på balkong er målt til ca. 1,0 meter og oppfyller dagens krav.

Det er montert tiltaksplater under deler av balkongen.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag fra byggeår. Det er registrert mindre høydeforskjeller og noe skjevheter i gulvet, noe som er normalt for eldre konstruksjoner.

Det er også registrert noe knirk ved belastning enkelte steder, men dette vurderes som begrenset.

Pipe og ildsted: Det er opplyst om installasjon av ny stålpipes og vedovn i 2023.

Arbeidet er opplyst utført med Ryfylke Trelast AS som ansvarlig søker.

Selve installasjonen er opplyst utført med bistand fra kompetent person. Arbeidet er videre kontrollert av feier uten registrerte anmerkninger.

Rom Under Terreng: Det er utført hulltaking i kjeller, i bod. Det ble ikke registrert utslag på fukt ved måling på befaringsstidspunktet.

Kjeller er oppgradert i 2017. Overflater fremstår med malte, slette vegger og himlinger med plateledning. Gulv er belagt med parkett og det er opplyst om etablering av varmekabler/varmefolie i gulvkonstruksjonen.

Kjellerarealene fremstår som modernisert med gjennomgående god standard og normal slitasje ut fra alder. Arbeidene er ikke nærmere dokumentert.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ikke nærmere undersøkt. Basert på generelle forhold i området består byggegrunnen typisk av morenemasser over fjell. Grunnforholdene vurderes som normalt stabile for området, men lokale variasjoner kan forekomme.

Fuktsikring og drenering: Det er opplyst at drenering rundt boligen er fullstendig utbedret i 2015 av MGS AS. Arbeidene omfatter etablering av ny drenering rundt hele boligen, overvannsledning til garasje, samt etablering av sandfang i innkjørsel og hage. Grunnmur er også etterisolert i samme forbindelse.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur er i stor grad tildekket av utvendig kledning, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten. Tilstanden på underliggende konstruksjon kan derfor ikke fullt ut vurderes. Grunnmur er etterisolert i sammenheng med utbedring av drenering i 2015.

Forstøtningsmurer: Det er oppført forstøtningsmurer på eiendommen, utført i naturstein. Murene fremstår som del av opparbeidelse av tomt og terreng.

Terrengforhold: Eiendommen ligger i skrånende terreng som er opparbeidet med forstøtningsmurer og tilpassede utearealer. Terrengtet er i hovedsak tilrettelagt med fall bort fra bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendig vann- og avløpsanlegg er opplyst oppgradert i 2017. Det er blant annet etablert ny vannledning med utvendig stoppekran, samt utskifting av avløpsledning fra kum og inn til boligen.

Anlegget er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

GARASJE

Frittstående garasje oppført med støpt plate på mark og grunnmur i betong. Yttervegger er kledd med stående trekledning og tak er tekket med takstein.

Garasjen fremstår med normal standard og uten synlige vesentlige skader ved visuell befaring. Det er ikke utført tilstandsvurdering etter NS 3600.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak: Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utvendige trapper

Det er montert provisorisk utvendig trapp for adkomst til balkong. Trappeløsningen fremstår som midlertidig utført og tilfredsstillende ikke nødvendigvis krav til varig utførelse og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales etablering av permanent trappeløsning med tilfredsstillende utførelse og sikkerhet.

TGIU

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er i stor grad tildekket av utvendig kledning, noe som begrenser

inspeksjonsmuligheten. Tilstanden på underliggende konstruksjon kan derfor ikke fullt ut vurderes. Grunnmur er etterisolert i sammenheng med utbedring av drenering i 2015.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: Strand Forskaling (2017), Sig Halvorsen AS (2017), PG Installasjon (2017, 2018), Reianes Mur & Flis (2018, 2021), Strand Rør AS (2020, 2021). Ufaglært: Egeninnsats (2018).

Beskrivelse: Arbeid utført på bad og våtrom, inkludert støping av betonggulv, installasjon av røranlegg, varmekabler, membran og flislegging.

3. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Firmanavn: Reianes Mur & Flis (2018-2021), Sig Halvorsen Tau (2016-2017), Strand Rør AS (2021).

Beskrivelse: Ny membran etablert i alle våtrom, avløpsrør, sluk og vannledninger oppgradert.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: Torvald Kluge Bygg (2017), Ryfylke Trelast AS (2022). Ufaglært: Egeninnsats (2021, 2022).

Beskrivelse: Ombygging av yttervegg, installasjon av vinduer og kledning, oppussing av stue, utskifting av bordkledning.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: Jansen Betong (2015). Ufaglært: Egeninnsats (2015).

Beskrivelse: Støp av grunnmur og plate til garasje, oppføring av garasje.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

Ja

Beskrivelse: Riss i betonggulv i garasje observert, vurdert som svinriss.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: MGS AS (2015).

Beskrivelse: Fullstendig utbedring av drenering rundt bolig, etablering av overvannsledning, oppføring av natursteinmur.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

Ja

Firmanavn: Ufaglært: Egeninnsats (2018).

Beskrivelse: Sporadisk forekomst av sølvkre, tiltak utført med limfeller.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: Sig Halvorsen (2017), Strand Rør (2021, 2022).

Beskrivelse: Utskifting av avløpsledning, etablering av vannledning, rør-i-rør anlegg.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært: Nova Drift AS (2022).

Beskrivelse: Installasjon av ventilasjonsanlegg.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: Ryfylke Trelast AS (2023). Ufaglært: Egeninnsats (2023).

Beskrivelse: Installasjon av ny stålpipes og vedovn.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært: PG Installasjon (2017-2019). Ufaglært: Egeninnsats (2017-2026).

Beskrivelse: Installasjon av elektrisk anlegg, oppgradering av inntak, varmekabler.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Eiendom og hus totalrenovert, opparbeidelse av tomt, renovering

dokumentert.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Gammel integrert garasje ombygd til soverom.

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Kontinuerlig radonmåling utført.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Garasje tilstede.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris på strøm bestilt.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 102 kvm: Bad, kjøkken og 2 soverom

TBA 96 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 93 kvm: Bad, vaskerom, kjellerstue, bod og 2 soverom

Garasje:

BRA-i 37 kvm

Standard

Boligen er betydelig renoverert og modernisert, og den holder meget god standard. Det er gjort omfattende tiltak både innvendig og utvendig, og boligen fremstår innbydende og gjennomført, med solid og grundig arbeid som er utført. Boligen er ombygget med ny og funksjonell planløsning, store gode oppholdsrom, og lys og lekker innredning. Boligen fremstår omtrent som ny, og det er kun takstein med duk og lekter som ikke er skiftet. Alle takrenner/beslag/vindbord/vannbord/duk/lekter opp første pannerad er skiftet.

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning av nyere dato. Kjøkkenet ble pusset opp i 2022 og er utstyrt med kjøkkenventilator. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet ble etablert/oppgradert i 2021. Det er flislagte overflater på vegger og gulv, med en nedsenket dusjsone. Badet er utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegger. Rommet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Bad kjeller:

Badet i kjelleren ble oppgradert i 2018. Veggene har baderomsplater og gulvet er flislagt. Rommet er innredet med toalett, nedfelt servant og dusjvegger. Badet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Vaskerom kjeller:

Vaskerommet har flislagt gulv med sokkelflis, og vegger og himling av malte plater. Rommet har ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg. Det ble etablert ny membran i 2018.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett i 1. etasje. Flislagte gulv på bad i 1. etasje, bad i kjeller og vaskerom.

Vegger: Malte plater i 1. etasje. Flislagte vegger på bad i 1. etasje, baderomsplater på bad i kjeller og malte plater på vaskerom.

Himling: Malte plater i 1. etasje og på vaskerom.

Overflatene i 1. etasje er fra oppussing i 2022.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Hovedvannledning og vannledninger i vaskerom og bad i kjeller ble montert i 2016-2017. Vannledninger i bad i 1. etasje ble montert i forbindelse med oppgradering av badet i 2021.

- Avløpsrør: Avløpsrør i vaskerom og bad i kjeller ble montert i 2016-2017.

- Ventilasjon: Boligen er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg.

- Varmtvannstank: Det er installert varmtvannsbereider med kapasitet på ca. 200 liter.

- Andre installasjoner: Det er etablert radonreducerende tiltak i form av radonbrønn.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Det er opplyst om installasjon av ny stålpipeline og vedovn i 2023.

2022:

- Det er opplyst i egenerklæring at stue og kjøkken ble pusset opp i 2022.
- Det er installert ventilasjonsanlegg i 2022.

2021:

- Det er opplyst at bad i 1. etasje er etablert/oppgradert i 2021.
- Utvendig kledning er utført som stående bordkledning i oljet gran.

2019:

- Det elektriske anlegget er opplyst oppgradert i perioden 2017-2019. Det er blant annet installert nytt sikringsskap og oppgradert til 3-fas anlegg (50A).

2018:

- Det er opplyst at bad i kjeller er oppgradert i 2018 med montering av baderomsplater på vegger, inkludert i dusjsone.
- Videre er det opplyst at det er etablert ny membran i bad i kjeller i perioden 2018 av Reianes Mur & Flis.
- Det er opplyst at det er etablert ny membran i vaskerom i kjeller i periode 2018 utført av Reianes Mur & Flis.

2017:

- Kjeller er oppgradert i 2017.
- det er opplyst om etablering av varmekabler/varmefolie i gulvkonstruksjonen.
- Hovedvannledning og vannledninger i vaskerom kjeller og bad i kjeller er montert av Sig Halvorsen Tau i 2016-2017.
- Avløpsrør i vaskerom kjeller og bad i kjeller er montert av Sig Halvorsen Tau i 2016-2017.
- Vinduer i 1. etasje er av nyere dato og fremstår med normal god standard.
- Vinduer i kjeller er fra Uldal, produsert ca. 2017.
- Ytterdør fremstår som av nyere dato og fungerer tilfredsstillende ved befarings.
- Bi-inngangsdør er av nyere dato, ca. 2017.
- Utvendig vann- og avløpsanlegg er opplyst oppgradert i 2017. Det er blant annet etablert ny vannledning med utvendig stoppekran, samt utskifting av avløpsledning fra kum og inn til boligen.

2015:

- Det er opplyst at drenering rundt boligen er fullstendig utbedret i 2015 av MGS AS.
- Grunnmur er også etterisolert i samme forbindelse.
- Det er oppført forstøtningsmurer på eiendommen, utført i naturstein.
- Frittstående garasje oppført med støpt plate på mark og grunnmur i betong.

Yttervegger er kledd med stående trekledning og tak er tekket med takstein.

1993:

- Tilbygg oppside av hus

1981:

- Integrert garasje
- Eiendommen ligger i skrånende terreng som er opparbeidet med forstøtningsmurer og tilpassede utearealer.

Modernisert/Påkostet år

2015-2022

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Parkering i dobbelgarasje og god biloppstillingsplass i eget gårdsrom.

Solforhold

Gode solforhold fra morgen til sent på kveld (22:30 om sommeren)

Radonmåling

Boligen ligger i et område med potensiell radonforekomst. Det er opplyst at det gjennomføres kontinuerlig radonmåling. Det er etablert radonreducerende tiltak i form av radonbrønn.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyrt oppvarming.

Boligen har gulvvarme på alle våtrom, varmekabler eller varmemefolie i kjellergulv.

Vedovn med ny stålppe i stue installert i 2023.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 490 000

Omkostninger kjøper

6 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

162 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

163 640 (Omkostninger totalt)

180 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

183 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 653 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 670 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 673 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 12 126 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn/feiing: kr 310,00

Abonnement vann: kr 3410,00

Forbruk vann 101-300m²: kr 2390,00

Abonnement kloakk: kr 2303,00

Forbruk kloakk 101-300m²: kr 3713,00

Eiendomsskatt

Kr 4 247 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primærbolig

Kr 835 743 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 342 970 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 468 i Strand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1130/31/468:

14.01.1998 - Dokumentnr: 182 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1130 Gnr:31 Bnr:1

14.01.1998 - Dokumentnr: 182 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1130 Gnr:31 Bnr:1 Fnr:129

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "tilbygg bolig og garasje" i Einerhaugvegen 4, datert 07.02.2019.

Det foreligger Ferdigattest for "tilbygg", datert 05.08.1981.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, men det foreligger ikke nye plantegninger for underetasjen etter renovering og ombygging. Megler har avdekket avvik mellom de gamle tegningene og dagens faktiske forhold, da rommene i underetasjen ikke er godkjent til oppholdsrom. Selger har søkt bruksendring for underetasjen i mai 2026.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Eiendommen følger reguleringsplan Del av Strand prestegard (plan-ID 65-1). Planen regulerer området til boligstrøk.. 20.08.1965

Eiendommen følger Kommuneplan for Strand kommune 2012 – 2022, med

ikraftttredelse 12.09.2012. Arealet er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

I henhold til kommuneplanen for Strand kommune 2012-2022, skal gjeldende reguleringsplan, Del av Strand prestegard (65-1), revideres før fortetting i området kan finne sted.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §

3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt

Øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Marion Espedal

Leder Ryfylke, Eiendomsmegler MNEF

marion.espedal@aktiv.no

Tlf: 900 19 866

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, organisasjonsnummer 987031204

Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland

Salgsoppgavedato

15.05.2026



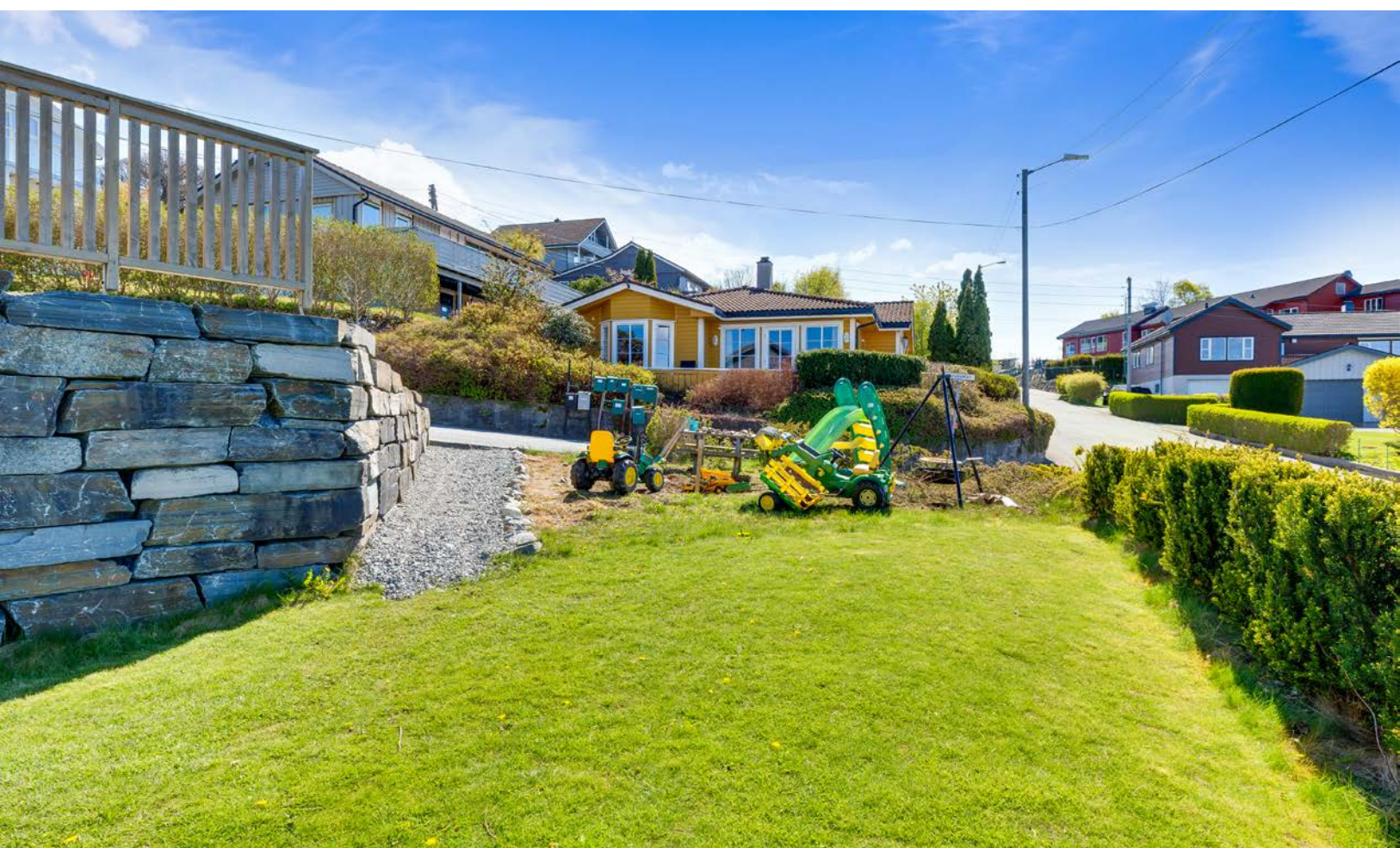












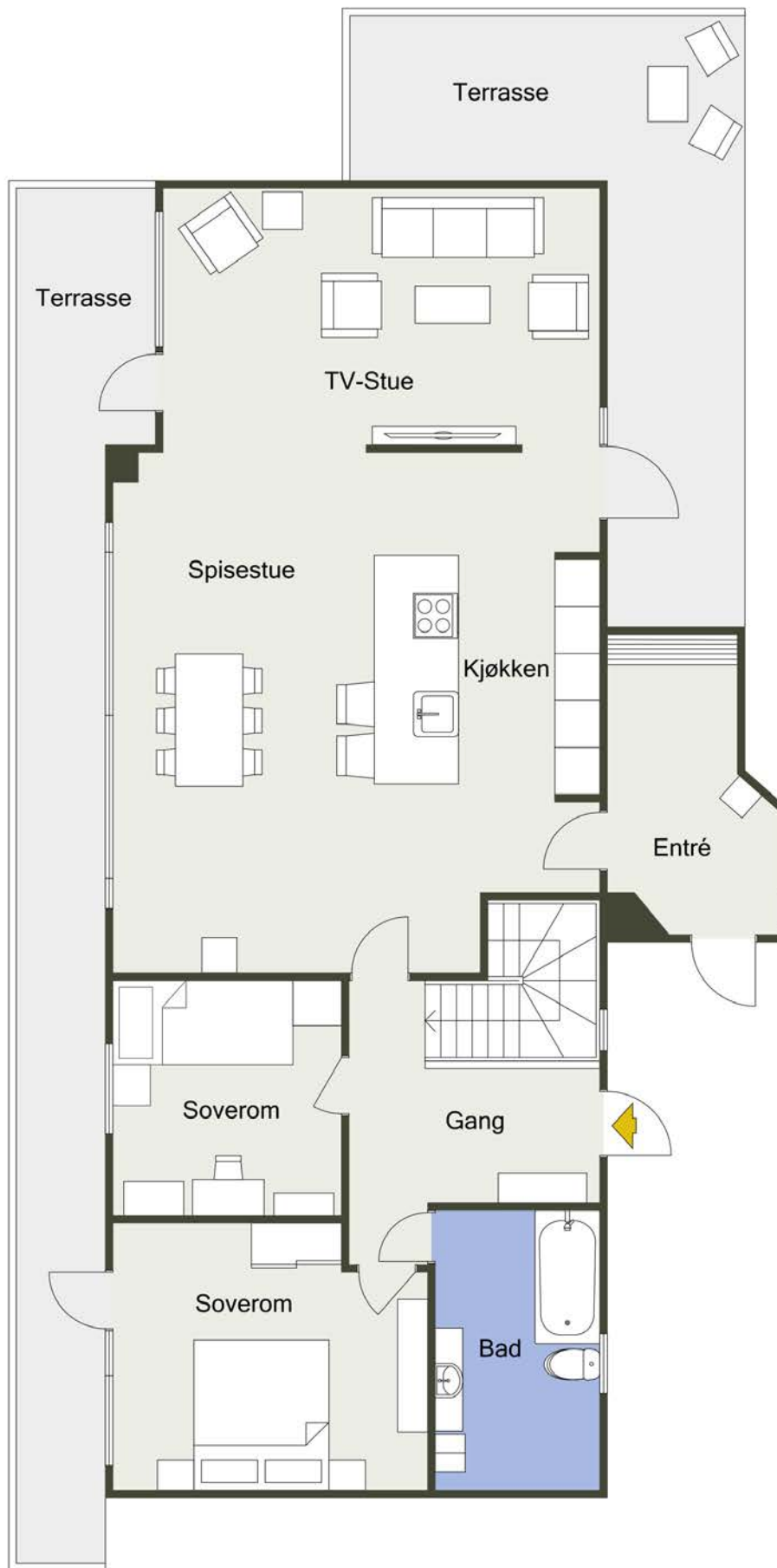












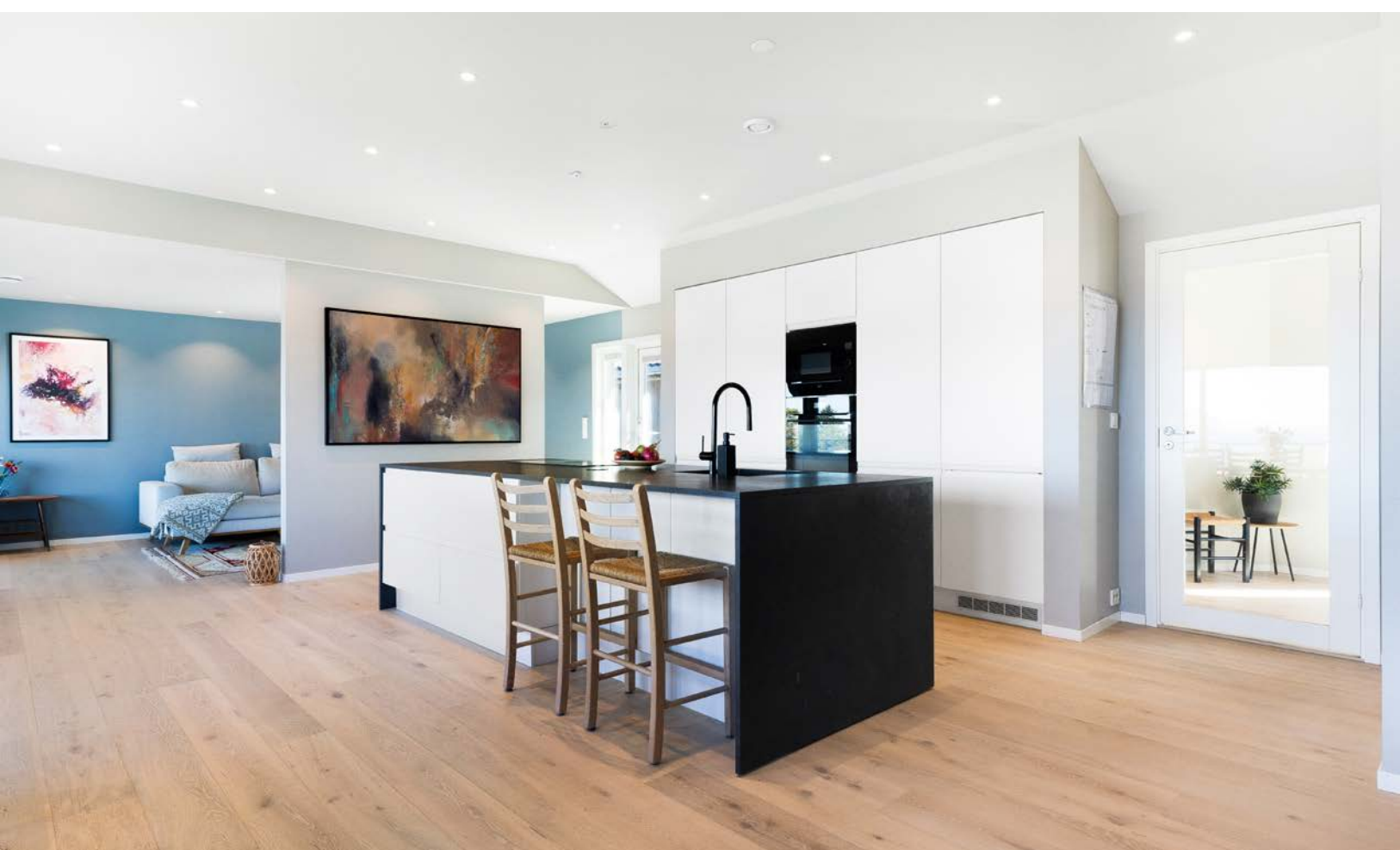
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den

















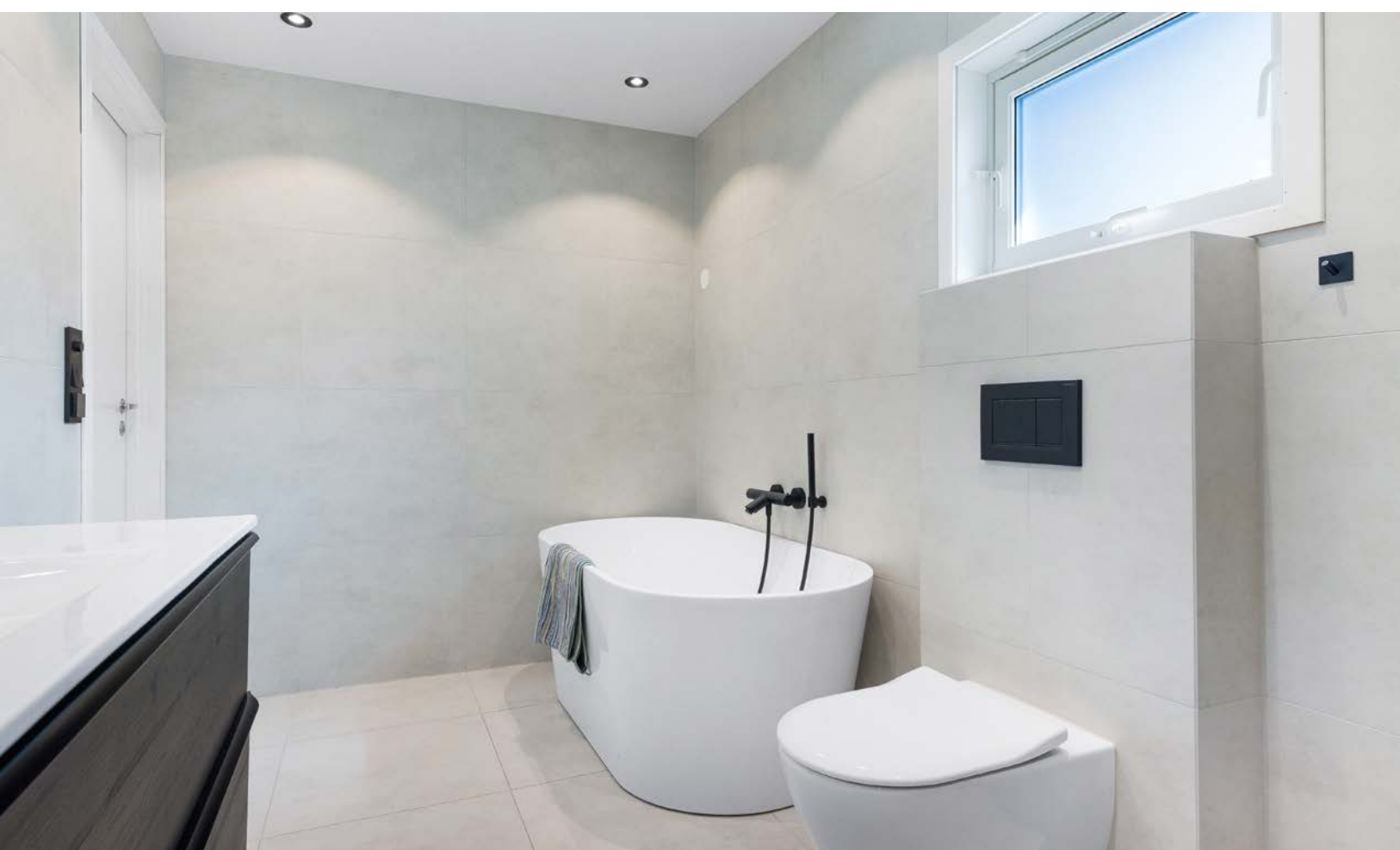




















Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den





























Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Einerhaugvegen 4 , 4120 TAU
 STRAND kommune
 # gnr. 31, bnr. 468

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 232 m²



Befaringsdato: 27.04.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22745-1002

Referansenummer: GC4872

Autorisert foretak: IBYGG AS

Sertifisert Takstingeniør: Jens Kristian Ims



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Ibygg AS

iBygg er et faglig kompetent selskap innen taksering og byggteknisk rådgivning. Vi leverer uavhengige og grundige vurderinger av boliger og eiendom, basert på gjeldende standarder og solid byggfaglig erfaring.

Selskapet har fokus på kvalitet, nøyaktighet og tydelig kommunikasjon, slik at våre rapporter gir et trygt beslutningsgrunnlag for både kjøpere og selgere

Våre tjenester utføres med høy faglig integritet og i tråd med gjeldende regelverk og bransjenormer.



Rapportansvarlig

Jens Kristian Ims

Uavhengig Takstingeniør

post@ibbygg.as

406 42 378



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med gjennomgående god standard og er vesentlig oppgradert i senere tid, herunder utvendige fasader, tekniske installasjoner og innvendige overflater.

Det er ikke registrert vesentlige avvik ved befaring, og bygningsdeler fremstår generelt i god stand. Det foreligger dokumentasjon på flere utførte arbeider, herunder oppgradering av elektrisk anlegg og våtrom.

Samlet sett vurderes boligen å ha et lavt vedlikeholdsbehov.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige bygningsdeler fremstår med gjennomgående god standard. Boligen er oppført med stående bordkledning, og fasader er opplyst totalrehabilitert i senere tid, med nye overflater og begrenset slitasje. Taket er tekket med takpanner.

Takrenner og nedløp i aluminium fremstår som nyere og i god stand. Terrasser og balkonger fremstår som funksjonelle, med tilfredsstillende rekkverkshøyde. Det er montert tetnings-/tiltaksplater under deler av balkong.

Tomten er opparbeidet med forstøtningsmur og tilpassede utearealer, og fremstår som godt ivaretatt.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater fremstår med gjennomgående god standard etter oppgraderinger i senere tid. Gulv består hovedsakelig av parkett, med fliser i gang i 1. etasje. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med malte plater.

Stue og kjøkken er opplyst oppusset i 2022, og fremstår med moderne løsninger og begrenset slitasje.

Våtrom er oppgradert i perioden 2018–2021 med etablering av membran og nye overflater. Det foreligger opplysninger om fagmessig utførelse og dokumentasjon.

Romløsningene fremstår som funksjonelle. Det er likevel opplyst at tidligere garasje er ombygget til soverom og ikke er godkjent, noe som må tas med i vurderingen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har våtrom som er oppgradert i perioden 2018–2021. Det er opplyst at det er etablert membran i alle våtrom, og arbeidene er utført av faglært foretak.

Bad i 1. etasje har flislagte vegger og gulv. Bad i kjeller har våtromsplater på vegger og flislagt gulv. Vaskerom har malte plater på vegger og flislagt gulv. Alle våtrom er utstyrt med gulvvarme.

Våtrommene fremstår med moderne løsninger og overflater, og det er ikke registrert synlige skader eller avvik ved befaring.

Det foreligger opplysninger om dokumentasjon på utførelse, men denne er ikke fremlagt ved befaring.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning er opplyst oppgradert i 2022 og fremstår med moderne løsninger og god standard. Kjøkkenet har glatte fronter og laminert benkeplate, og er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Overflater og innredning fremstår med begrenset slitasje ved visuell befaring.

Kjøkkenventilator er funksjonstestet og fungerer som forutsatt.

Det er ikke registrert avvik ved befaring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Tekniske installasjoner fremstår med gjennomgående god standard og er i stor grad oppgradert i senere tid.

Vann- og avløpsanlegg er oppgradert, blant annet med nytt rør-i-rør system og utskifting av avløpsledning. Elektrisk anlegg er oppgradert i perioden 2017–2019, herunder nytt sikringsskap og oppgradering til 3-fas anlegg. Det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid.

Det er installert ventilasjonsanlegg i 2022. Varmtvannsbereder og øvrige installasjoner fremstår som funksjonelle ved befaring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er opparbeidet og fremstår som godt tilrettelagt med planerte flater og forstøtningsmur i naturstein. Eiendommen ligger i skrånende terreng, og utearealene er tilpasset dette.

Drenering rundt boligen er opplyst utbedret i 2015, noe som bidrar til god bortledning av overflatevann. Terreng og opparbeidelse fremstår som funksjonell ved befaring.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Det er registrert forhold som kan medføre risiko for personskade.

Det er montert provisorisk utvendig trapp for adkomst til balkong fra terrengnivå. Trappeløsningen fremstår som midlertidig utført og kan medføre økt risiko ved bruk.

For øvrig er det ikke registrert forhold som åpenbart medfører fare for helse, miljø eller sikkerhet ved normal bruk.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

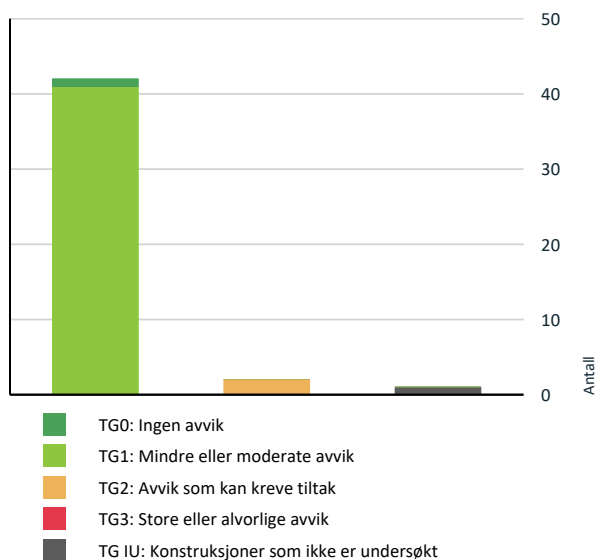
.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er montert provisorisk utvendig trapp for adkomst til balkong. Trappeløsningen fremstår som midlertidig utført og tilfredsstillende ikke nødvendigvis krav til varig utførelse og sikkerhet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurderingen er basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjoner. Det er ikke foretatt destruktive undersøkelser.

Bygningen er vurdert ut fra tilgjengelige flater og det som var mulig å inspisere på befaringdagen. Det tas forbehold om at skjulte feil og mangler kan forekomme.

Opplysninger er delvis basert på informasjon fra eier og fremlagt dokumentasjon, herunder egenerklæring.

Tekniske installasjoner er kun kontrollert ved enkle funksjonstester, og det er ikke utført fagkyndig kontroll av elektriske eller øvrige tekniske anlegg.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1969

Kommentar

I følge eier.

Anvendelse

Boligen er totalrehabilitert med unntak av taket.

Standard

Boligen fremstår med gjennomgående god standard og er vesentlig oppgradert i senere tid. Det er blant annet utført oppgraderinger av fasader, tekniske installasjoner, kjøkken og våtrom.

Vedlikehold

Overflater og bygningsdeler fremstår med begrenset slitasje, og boligen bærer preg av jevnlig vedlikehold.

Det er registrert enkelte forhold som krever oppfølging, herunder manglende godkjenning av ombygget rom i kjeller samt manglende utvendig adkomst til balkong.

Samlet sett vurderes boligen å ha et moderat til lavt vedlikeholdsbehov.

Tilbygg / modernisering

1981 Integret garasje

1993 Tilbygg oppside av hus

UTVENDIG

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Når taktekkning og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i sort aluminium. Anlegget fremstår som av nyere type.

TO 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Utvendig kledning er utført som stående bordkledning i oljet gran. Kledningen fremstår med vridninger i bordene, noe som er vanlig over tid. Det er ikke registrert tegn til råteskader ved visuell kontroll.

Det er montert musebånd samt musebørste rundt konstruksjonen for å redusere risiko for inntrenging av skadedyr.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Loft er utført som kaldt loft. Lufting av loftet er etablert via ventiler i gavlvegger samt delvis via pappskuffer ved raft og stedvis lufting gjennom leker.

Loftet fremstår med tilfredsstillende ventilering ut fra konstruksjon og utførelse. Det er observert at det er gjort et mindre inngrep i sperre i forbindelse med etablering av pipe, hvor deler av tverrsnittet er fjernet. Sperren er i etterkant forsterket med påmontert lask.

Det ble ikke registrert tegn til aktive lekkasjer eller unormale fuktforhold ved befaringsstidspunktet.



Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer 1.Etasje

Beskrivelse

Vinduer i 1. etasje er av nyere dato og fremstår med normal god standard.

Årstall: 2017

TG 1 Vinduer Kjeller

Beskrivelse

Vinduer i kjeller er fra Uldal, produsert ca. 2017. Vinduene fremstår i god stand uten registrerte tegn til råteskader ved visuell kontroll.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør fremstår som av nyere dato og fungerer tilfredsstillende ved befarings. Det er registrert mindre riper i dørbildet, noe som vurderes som kosmetisk slitasje.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører- Bi-inngangsdør

Beskrivelse

Bi-inngangsdør er av nyere dato, ca. 2017. Døren fremstår i god stand ved visuell kontroll.

Årstall: 2017 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong og terrasser ved 1. etasje fremstår i god stand ved visuell befarings. Konstruksjoner og overflater fremstår med begrenset slitasje.

Rekkverkshøyde på balkong er målt til ca. 1,0 meter og oppfyller dagens krav.

Det er montert tiltaksplater under deler av balkongen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er montert provisorisk utvendig trapp for adkomst til balkong fra terrengnivå. Trappeløsningen fremstår som midlertidig utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert provisorisk utvendig trapp for adkomst til balkong. Trappeløsningen fremstår som midlertidig utført og tilfredsstillende ikke nødvendigvis krav til varig utførelse og sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av permanent trappeløsning med tilfredsstillende utførelse og sikkerhet.



TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige fasader, med unntak av takteking, er opplyst å være totalrehabilitert.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater i 1. etasje er utført med malte plater på vegger og i himling, samt parkett på gulv. Overflatene fremstår som relativt nye og i god stand.

Det er opplyst i egenerklæring at oppussingsarbeider i stue ble utført i 2022 som egeninnsats, med bistand fra person med relevant erfaring. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag fra byggeår. Det er registrert mindre høydeforskjeller og noe skjevheter i gulvet, noe som er normalt for eldre konstruksjoner.

Det er også registrert noe knirk ved belastning enkelte steder, men dette vurderes som begrenset.



TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er opplyst om installasjon av ny stålpipe og vedovn i 2023.

Arbeidet er opplyst utført med Ryfylke Trelast AS som ansvarlig søker.

Selve installasjonen er opplyst utført med bistand fra kompetent person. Arbeidet er videre kontrollert av feier uten registrerte anmerkninger.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utført hulltaking i kjeller, i bod. Det ble ikke registrert utslag på fukt ved måling på befaringstidspunktet.

Kjeller er oppgradert i 2017. Overflater fremstår med malte, slette vegger og himlinger med plateledning. Gulv er belagt med parkett og det er opplyst om etablering av varmekabler/varmefolie i gulvkonstruksjonen.

Kjellerarealene fremstår som modernisert med gjennomgående god standard og normal slitasje ut fra alder. Arbeidene er ikke nærmere dokumentert.

Årstall: 2017

Kilde: Egenerklæring

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp er utført med malte vanger og rekkverk, samt trinn i eik. Trappen fremstår i god stand med normal funksjon. Rekkverk er etablert og vurderes å tilfredsstillende gjeldende krav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av malte, slette typer. Dørene er funksjonstestet ved befaring og fungerer tilfredsstillende uten registrerte avvik. Det må påregnes normal slitasje i forhold til alder og bruk.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligens 1. etasje og kjeller fremstår som modernisert med oppgraderte overflater. Vegger og himlinger er hovedsakelig utført med malte plater og slette flater, og gulv med parkett og fliser. Kjeller er oppgradert i 2017 og fremstår som innredet med god standard, herunder opplyst etablering av varmekabler/varmefolie.

Det må påregnes normal slitasje i forhold til alder og bruk. Dokumentasjon på utførte arbeider er i begrenset grad fremlagt.

VÅTROM

1-ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at bad i 1. etasje er etablert/oppgradert i 2021. Arbeidene omfatter støp og avretting av gulv, inkludert nedsenket dusjsone, membranarbeider samt flislegging av gulv og vegger. Arbeidene er opplyst utført av Reianes Mur & Flis AS.

Videre er det opplyst at rørarbeider, herunder installasjon av sluk, avløp og vannledninger, er utført av Strand Rør. Dette inkluderer opplegg til sanitærutstyr, montering av fordelerskap og etablering av utekran.

Arbeidene er basert på opplysninger fra eier og er ikke nærmere kontrollert eller dokumentert.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring

1-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og gulv er utført med flislagte overflater. Overflatene fremstår i god stand uten registrerte skader ved visuell kontroll.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



1-ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fallforhold i dusjsone er kontrollert og målt til ca. 13–24 mm/m mot sluk ved bruk av 60 cm vater. Det er videre registrert ca. 70 mm høydeforskjell fra topp dørterskel til sluk. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende og gir gode forutsetninger for avrenning og ivaretagelse av vannsikkerhet.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



1-ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er opplyst at bad i 1. etasje er etablert i 2021, hvor det er utført støp og avretting av gulv med nedsenket dusjsone, samt membranarbeider og flislegging av gulv og vegger. Arbeidene er opplyst utført av Reianes Mur & Flis AS.

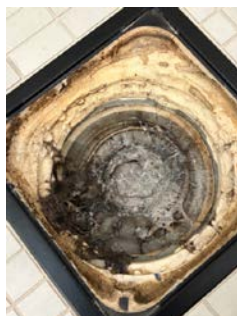
Videre er det opplyst at sluk, avløpsrør og vanninstallasjoner er utført av Strand Rør.

Membran er synlig i sluk, men membran og tettesjikt for øvrig i konstruksjonen kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Utførelse og tilkobling til sluk er derfor ikke dokumentert.

Årstall: 2021 Kilde: Egenerklæring



Tilstandsrapport



1-ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med innredning bestående av nedfelt servant, toalett, badekar og dusjvegg.

Servant har noe slitasje med avflassing av overflate/lakk. Forholdet vurderes som kosmetisk og har ingen betydning for funksjon. Dusjløsning fungerer tilfredsstillende ved befaring.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



1-ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



1-ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke gjennomført da aktuell konstruksjon er i yttervegg. Det ble utført fuktsøk med fuktmåler uten registrerte utslag på befaringsstidspunktet.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er opplyst at bad i kjeller er oppgradert i 2018 med montering av baderomsplater på vegger, inkludert i dusjsone. Arbeidene er opplyst utført som egeninnsats.

Videre er det opplyst at det er etablert ny membran i bad i kjeller i perioden 2018 av Reianes Mur & Flis. Membran er synlig i sluk i dusjsone.

Membran og tettesjikt for øvrig i konstruksjonen er ikke synlig og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll. Utførelse og tilkobling til sluk er derfor ikke dokumentert.

Det er tettet igjen et hull i taket, dette skal utbedres i følge eier.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater.

Årstall: 2018

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Badet er oppgradert med flislagt gulv og etablert membran. Membran er synlig i sluk i dusjsone. Fallforholdene er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende. Badet fremstår i normalt god stand uten registrerte skader ved befaringstidspunktet.



KJELLER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Membran er synlig i sluk i dusjsone. Membranløsning for øvrig i konstruksjonen er ikke synlig og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med toalett, nedfelt servant og dusjvegger.

Årstall: 2018

Kilde: Egnerklæring



KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

Årstall: 2018

Kilde: Egnerklæring

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Ingen utslag på fukt ved måling inn mot dusjone.

Årstall: 2018

Kilde: Egnerklæring



KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det er opplyst at det er etablert ny membran i vaskerom i kjeller i periode 2018 utført av Reianes Mur & Flis.

Videre er det opplyst at avløpsrør, sluk, hovedvannledning og vannledninger i vaskerommet er montert av Sig Halvorsen Tau i perioden 2016–2017.

Membran er synlig i sluk. Membran og tettesjikt for øvrig i konstruksjonen er ikke synlig og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Årstall: 2018

Kilde: Egnerklæring



Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er av malte plater, himling er av malte plater.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv på vaskerom er flislagt og det er etablert sokkelflis langs vegger. Overflaten fremstår som egnet for rommets bruk.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med plastsluk. Det er opplyst/registrert smøremembran på gulvet, og membran er synlig i sluk.

Membran og tettesjikt for øvrig i konstruksjonen er ikke synlig og kan ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har ventilasjon via balansert ventilasjonsanlegg, noe som bidrar til tilfredsstillende luftutskifting.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. Det er gjennomført fuktsøk i utsatte områder uten registrerte utslag på befaringstidspunktet.

Årstall: 2018 Kilde: Egenerklæring



KJØKKEN

1-ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning er av nyere dato. Det er opplyst i egenerklæring at stue og kjøkken ble pusset opp i 2022.

Kjøkkenet fremstår i god stand ved visuell befaring, uten synlige skader eller slitasje utover normal bruk.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring

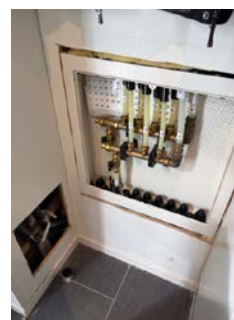
1-ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator ble funksjonstestet på befaringdagen og fungerte som forutsatt.

Årstall: 2022 Kilde: Egenerklæring



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Hovedvannledning og vannledninger i vaskerom kjeller og bad i kjeller er montert av Sig Halvorsen Tau i 2016-2017.

Vannledninger i bad i 1. etasje er montert i forbindelse med oppgradering av badet, utført av Strand Rør AS.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring



Vannskap i kjeller.



Vannskap 1.etasj

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i vaskerom kjeller og bad i kjeller er montert av Sig Halvorsen Tau i 2016-2017.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg, som sørger for kontrollert luftutskifting.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er installert varmtvannsbereder med kapasitet på ca. 200 liter.



Tilstandsrapport

TO 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen ligger i et område med potensiell radonforekomst. Det er opplyst at det gjennomføres kontinuerlig radonmåling. Det er etablert radonreducerende tiltak i form av radonbrønn.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er opplyst oppgradert i perioden 2017–2019. Det er blant annet installert nytt sikringsskap og oppgradert til 3-fas anlegg (50A).

Det er videre opplyst at deler av det elektriske anlegget er etablert i forbindelse med oppgraderinger av boligen, herunder arbeid utført av faglært personell.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2019
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell vurdering. Det er opplyst at anlegget er oppgradert i perioden 2017–2021, herunder installasjon av nytt sikringskap og oppgradering til 3-fas anlegg.

Det foreligger samsvarserklæring for utført arbeid.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ikke nærmere undersøkt. Basert på generelle forhold i området består byggegrunnen typisk av morenemasser over fjell. Grunnforholdene vurderes som normalt stabile for området, men lokale variasjoner kan forekomme.

TO 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at drenering rundt boligen er fullstendig utbedret i 2015 av MGS AS. Arbeidene omfatter etablering av ny drenering rundt hele boligen, overvannsledning til garasje, samt etablering av sandfang i innkjørsel og hage. Grunnmur er også etterisolert i samme forbindelse.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

TO IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er i stor grad tildekket av utvendig kledning, noe som begrenser inspeksjonsmuligheten. Tilstanden på underliggende konstruksjon kan derfor ikke fullt ut vurderes. Grunnmur er etterisolert i sammenheng med utbedring av drenering i 2015.

TO 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er oppført forstøtningsmurer på eiendommen, utført i naturstein. Murene fremstår som del av opparbeidelse av tomt og terreng.

Årstall: 2015 Kilde: Egenerklæring

TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng som er opparbeidet med forstøtningsmurer og tilpassede utearealer. Terrengtet er i hovedsak tilrettelagt med fall bort fra bygningen.

Årstall: 1981

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann- og avløpsanlegg er opplyst oppgradert i 2017. Det er blant annet etablert ny vannledning med utvendig stoppekran, samt utskifting av avløpsledning fra kum og inn til boligen.

Anlegget er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Årstall: 2017 Kilde: Egenerklæring

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

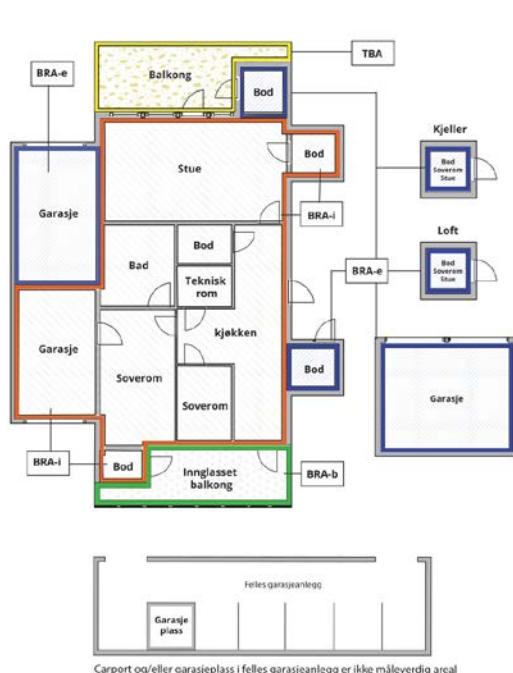
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1-Etasje	102			102	96
Kjeller	93			93	
SUM	195				96
SUM BRA	195				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1-Etasje	Bad, kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller	Bad, vaskerom, soverom, soverom 2, kjellerstue, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: .

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Ja, det er utført flere håndverkstjenester på boligen de siste 5 år, jf. egenerklæring.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er opplyst at tidligere garasje er ombygget til soverom. Forholdet er ikke opplyst godkjent av kommunen, og det er opplyst at det skal søkes bruksendring.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	37			37	
SUM	37				
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.4.2026	Jens Kristian Ims	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	31	468		0	946.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Einerhaugvegen 4

Hjemmelshaver

Øvrehus Stian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og attraktivt boligområde på Tau i Strand kommune. Området er preget av småhusbebyggelse med nærhet til skole, barnehage og daglige servicetilbud.

Eiendommen har gode solforhold og kort avstand til rekreasjonsområder, samt gode turmuligheter i nærliggende natur.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som er regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og fremstår med tilpassede utearealer. Eiendommen ligger i skrånende terreng og er tilrettelagt med forstøtningsmurer og planerte flater.

Det er etablert innkjørsel, utearealer og øvrig opparbeidelse i forbindelse med tidligere arbeid på eiendommen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt grunnboksutskrift eller opplysninger om tinglyste rettigheter og heftelser i denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2015

Kommentar

I følge egenerklæring

Standard

Garasjen fremstår med normal standard i forhold til alder og bruk. Konstruksjonen består av betonggulv og grunnmur i betong, med yttervegger i trekledning og tak tekket med takstein.

Vedlikehold

Det er ikke registrert vesentlige skader ved visuell befarings, men det må påregnes normalt vedlikehold over tid.

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført med støpt plate på mark og grunnmur i betong. Yttervegger er kledd med stående trekledning og tak er tekket med takstein.

Garasjen fremstår med normal standard og uten synlige vesentlige skader ved visuell befarings. Det er ikke utført tilstandsvurdering etter NS 3600.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringskjema	26.04.2026		Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	23.04.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Stian Øvrehus

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Einerhaugvegen 4

4120 Tau

1130-31/468/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Strand Forskaling

Beskrivelse av arbeidet: Det er støpt nye betonggulv i kjeller i 2017 i forbindelse med oppgradering av kjellerarealer, herunder etablering av nye gulvkonstruksjoner.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Sig Halvorsen AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av rør-anlegg i forbindelse med støp av ny betonggulv i kjeller. Ny avløpsrør, nye sluker, ny hovedvannledning og nytt rør-i-rør anlegg.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: PG Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmekabler i kjeller, vaskerom, kjellerstue sør og tidligere garasje.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Reianes Mur & Flis

Beskrivelse av arbeidet: Arbeid nytt vaskerom kjeller: Avretting for fall og legging av membran og flislegging av gulv og sokler. Arbeid nytt bad kjeller: Avretting for fall, påstøp for nedsenket dusj, legging av membran og flislegging gulv/sokkel.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: PG Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av varmekabel på bad kjeller i forbindelse med påstøp på eksisterende betonggulv før flislegging.

6. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Firmanavn: Sig Halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: Montering av VA-utstyr på bad kjeller.

7. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: Strand Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av VA-utstyr vaskerom kjeller.



8.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Reianes Mur & Flis AS

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med etablering av bad i 1. etasje er det utført støp og avretting av gulv, inkludert påstøp for nedsenket dusjsone. Det er videre lagt membran og utført flislegging av gulv og vegger.

9.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Strand Rør

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av sluk, avløpsrør og vannledninger, herunder opplegg til toalett, servant og dusj. Montering av fordelerskap samt etablering av utekran. Montering av baderomsinnredning.

10.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Egeninnsats - Elektrisk

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elektrisk anlegg bad, varmekabel ekskludert. Arbeidet er utført av fagutdannet elektriker.

11.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Egeninnsats - Elektrisk

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elektrisk anlegg vaskerom kjeller. Arbeidet er utført av fagutdannet elektriker.

12.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Egeninnsats - Elektrisk

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av elektrisk anlegg i bad i 1. etasje, inkludert varmekabler. Arbeidet er utført av fagutdannet elektriker.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Montering av baderomsplater på vegger i bad i kjeller, inkludert i dusjsone. Fuging av skjøter og overgang mot sokkel gulv er utført som egeninnsats.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er etablert ny membran i alle våtrom (vaskerom og bad i kjeller samt bad i 1. etasje). Arbeidet er utført av Reianes Mur & Flis i perioden 2018–2021.

Avløpsrør, sluk, hovedvannledning og vannledninger i vaskerom kjeller og bad i kjeller er montert av Sig Halvorsen Tau i 2016-2017.

Avløpsrør, sluk og vannledninger i bad i 1. etasje er montert i forbindelse med oppgradering av badet, utført av Strand Rør AS.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Torvald Kluge Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av yttervegg på vestsiden, herunder flytting av vegg-liv. Installasjon av nye vinduer og ny kledning, samt etterisolering av vegg fra 98 mm til 148 mm.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Egeninnsats - Elektrisk

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av elektrisk anlegg i forbindelse med ombygging utført av Torvald Kluge Bygg, herunder installasjon av lys og stikkontakter i soverom 1 og 2 i 1. etasje.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Ryfylke Trelast AS

Beskrivelse av arbeidet: Tømrerarbeid i forbindelse med oppussing av stue, herunder isolering, gipsing samt utskifting av dører og vinduer.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Egeninnsats - Elektrisk

Beskrivelse av arbeidet: Etablering av elektrisk anlegg i forbindelse med etterisolering av yttervegger og oppgradering av stue, herunder installasjon av belysning og stikkontakter.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Tømrerarbeid utført som egeninnsats i forbindelse med oppussing av stue, med bistand fra person med relevant erfaring. Arbeidet omfatter utskifting av vinduer og dører samt etterisolering av vegg fra 98 mm til 148 mm.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av pipe før oppussing av stue. Tak tett med diffusjonsåpen duk og takpanner.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av bordkledning på bolig og garasje i perioden 2021–2022, utført som egeninnsats med bistand fra person med relevant erfaring. Kledning levert av Bergene Holm.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fukt-skader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: Jansen Betong

Beskrivelse av arbeidet: Støp av grunnmur og plate til garasje.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av garasje i 2015, utført som egeninnsats, sporadisk bistand fra person med relevant erfaring.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setnings-skader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

I forbindelse med rivning av bygg på tilstøtende eiendom ble det observert riss i betonggulv i garasje. Det ble opprettet sak hos forsikringsselskap, som vurderte forholdet som svinnriss.

Det ble i perioden gjennomført sprengningsarbeider på naboeiendommen, hvor det var utplassert vibrasjonsmålere av utførende entreprenør.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

Firmanavn: MGS AS

Beskrivelse av arbeidet: Fullstendig utbedring av drenering rundt bolig, samt etablering av overvannsledning til garasje. Det er installert sandfang i innkjørsel og for overvann fra garasje, samt sandfang i hage i tilknytning til avløpskum. I tillegg er det oppført natursteinmur langs innkjørsel og i hage. Grunnmur er etterisolert i samme forbindelse.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Hele boligen**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Ja

Det er observert sporadisk forekomst av sølvkre (omtrent én annenhver måned i snitt). Forholdet oppleves som begrenset og normalt, og det er ikke kjent med skader eller vedvarende problemer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

Beskrivelse av arbeidet: Limfeller satt ut ved observasjon.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Sig Halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: -Utskifting av avløpsledning fra kum og inn til bolig. - Etablering av ny vannledning med utvendig stoppekran. Utekran nedside hus. - Nytt rør-i-rør anlegg i kjeller med opplegg til 1.etg.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Strand Rør

Beskrivelse av arbeidet: Rør-i-rør anlegg og avløp i forbindelse med oppgradering av bad 1. etg.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Strand Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Rør-i-rør anlegg og avløp i forbindelse med installasjon av kjøkken 1. etg

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ventilasjonsanlegg. Anlegget er levert av Nova Drift AS. Innregulering er utført i samsvar med gjeldende forskrifter, med bistand fra person med relevant kompetanse.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Ryfylke Trelast AS

Beskrivelse av arbeidet: Ansvarlig søker for installasjon av ny stålpipes og vedovn.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny stålpipes og vedovn ihht gjeldende forskrifter, med assistanse fra kompetent person. Kontrollert av feier uten anmerkninger.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: PG Installasjon

Beskrivelse av arbeidet: Arbeider fra 2017 til 2019: - Varmekabler i gammel garasje, kjellerstue sør og vaskerom. - Nytt sikringsskap, oppkobling og dokumentasjon. -Oppgradering av inntak til 3-fas 50A opp fra 1-fas 35A

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Egeninnsats - Elektrisk

Beskrivelse av arbeidet: 2017 - 2026 Installasjon av komplett elektrisk anlegg, herunder røranlegg, kabeltrekking, montering av stikkontakter, nettverk, downlights og Elbillader



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Eiendom og hus er totalrenovert.

-Opparbeidelse av tomt i forbindelse med utskifting av drenering. Natursteinsmur satt opp på overside-/nord-/sørside av hus.

-Innkjørsel flyttet fra Einerhaugvegen til oppside av hus(furubakken) i samråd med kommunen før det ble opparbeidet nytt fortau etter gjeldende reguleringsplan når ny butikk ble bygget.

- Renovering ihht til søknad

-Alt er dokumentert med bilder.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Arkivsak 2015/1239

31/468 Tillatelse til tiltak - tilbygg bolig og garasje - Einerhaugvegen 4 - Stian Øvrehus

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Gammel integrert garasje ombygd til soverom. Omsøkt fasadeendring i 2015.

Søkes bruksendret i forbindelse med salg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Har hatt kontinuerlig måling av radon - har ikke gjennomført konkret tidsbegrenset måling.

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

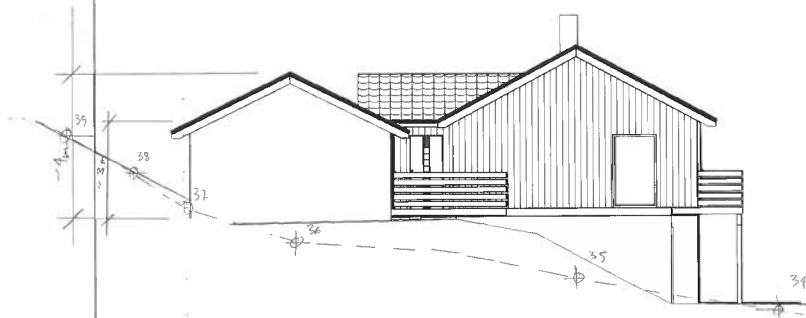
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

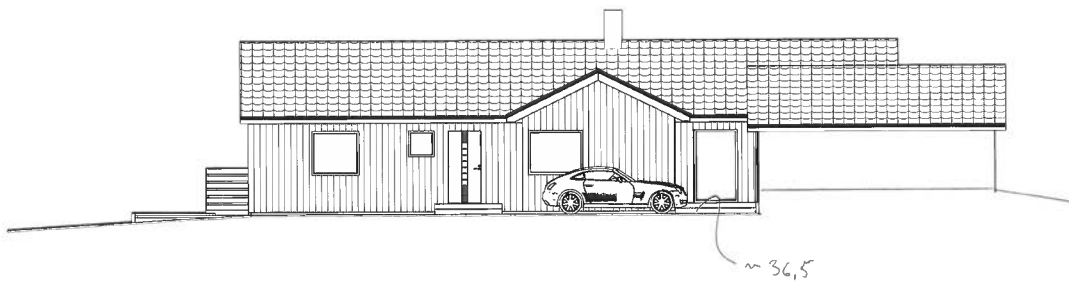


FASADE VEST



FASADE NORD


Bygningstype	Prosjekt	
Tilbygg	443	
Tilskshaver og byggeadresse	Kommune	G.nr. B.nr.
Stian Øvrehus	Strand	
Einerhaugveien 4	Tegningsbeskrivelse	Skala Dato
4120 Tau	FASADER	1:100 18.05.2015
Arkitekt:	 RYFYLKE TRELAST VI BYGGER FOLKS DRØMMER	
Konstruktør: Jan Skjørestad		
TLF. 51 74 11 11		
E-post: js@ryfte.no	<small>© Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet. Åndsverk: henhold til åndsverkloves paragraf 1. Uten særskilt avtale med Ryfylke Trelast er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjering, i opprinnelig eller endret utgave, ulovlig utnyttelse.</small>	

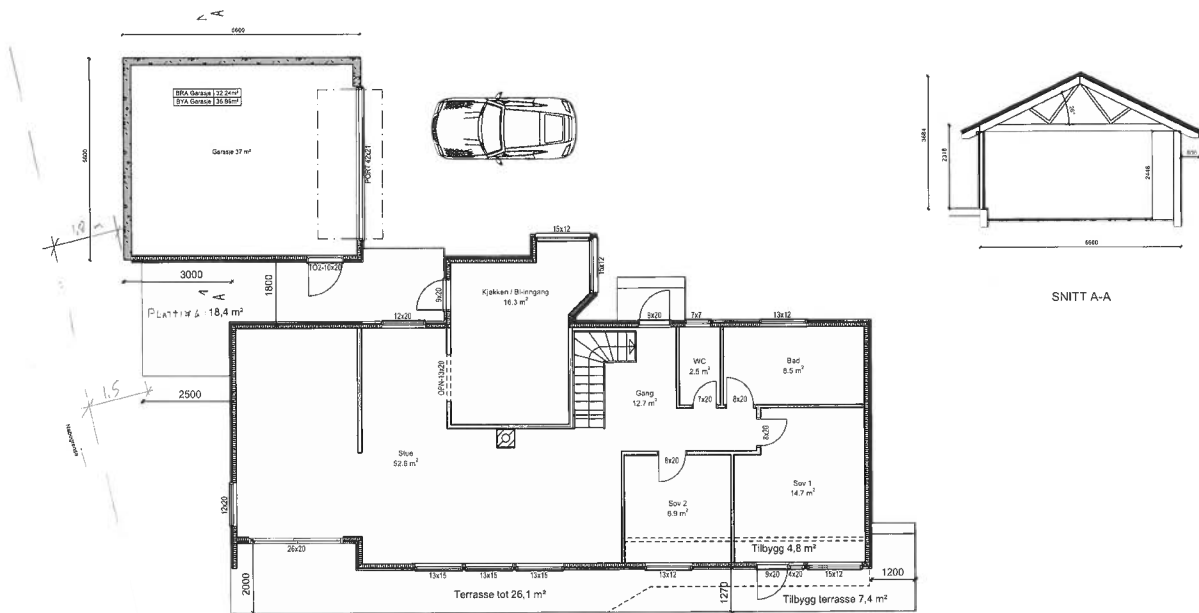


FASADE ØST




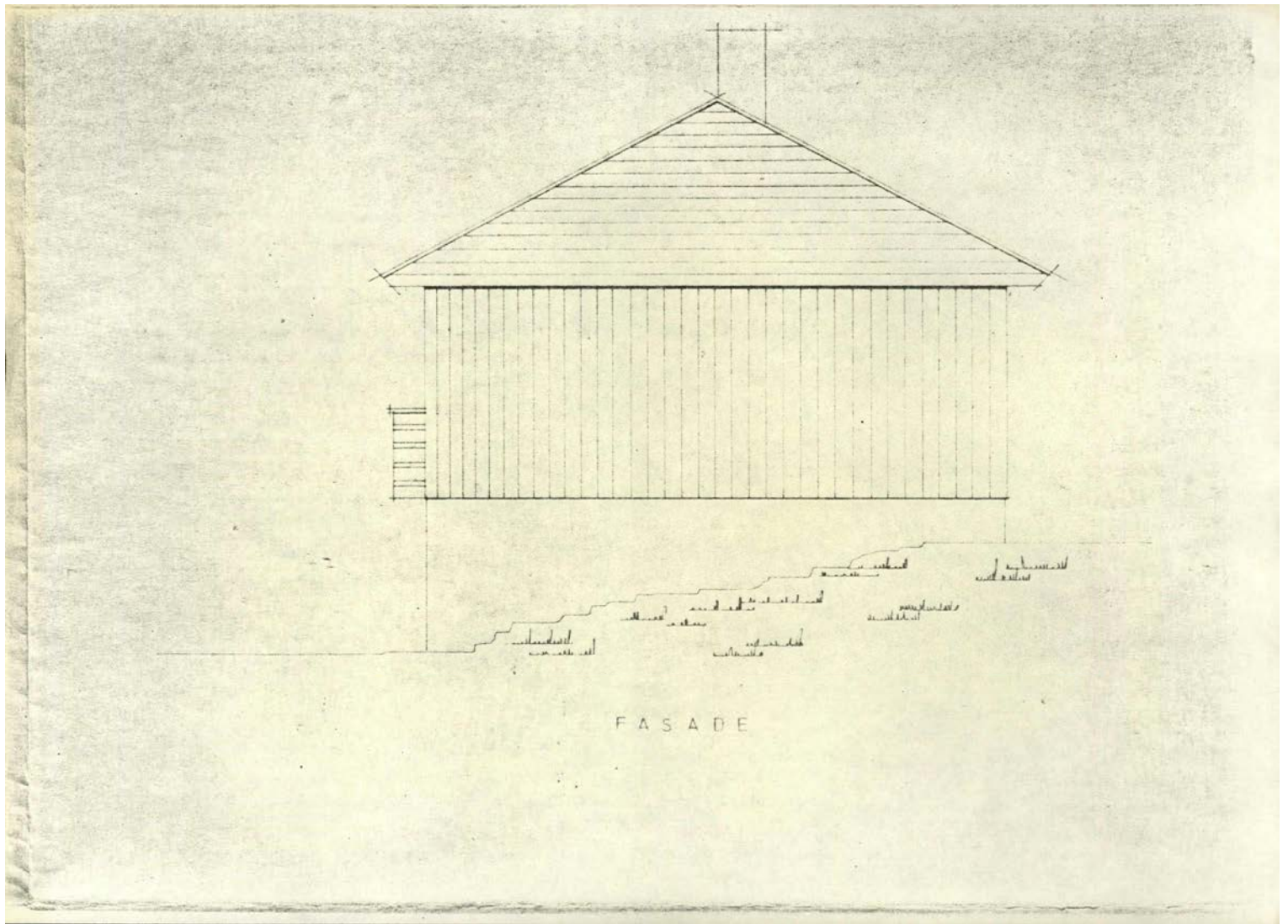
FASADE SØR

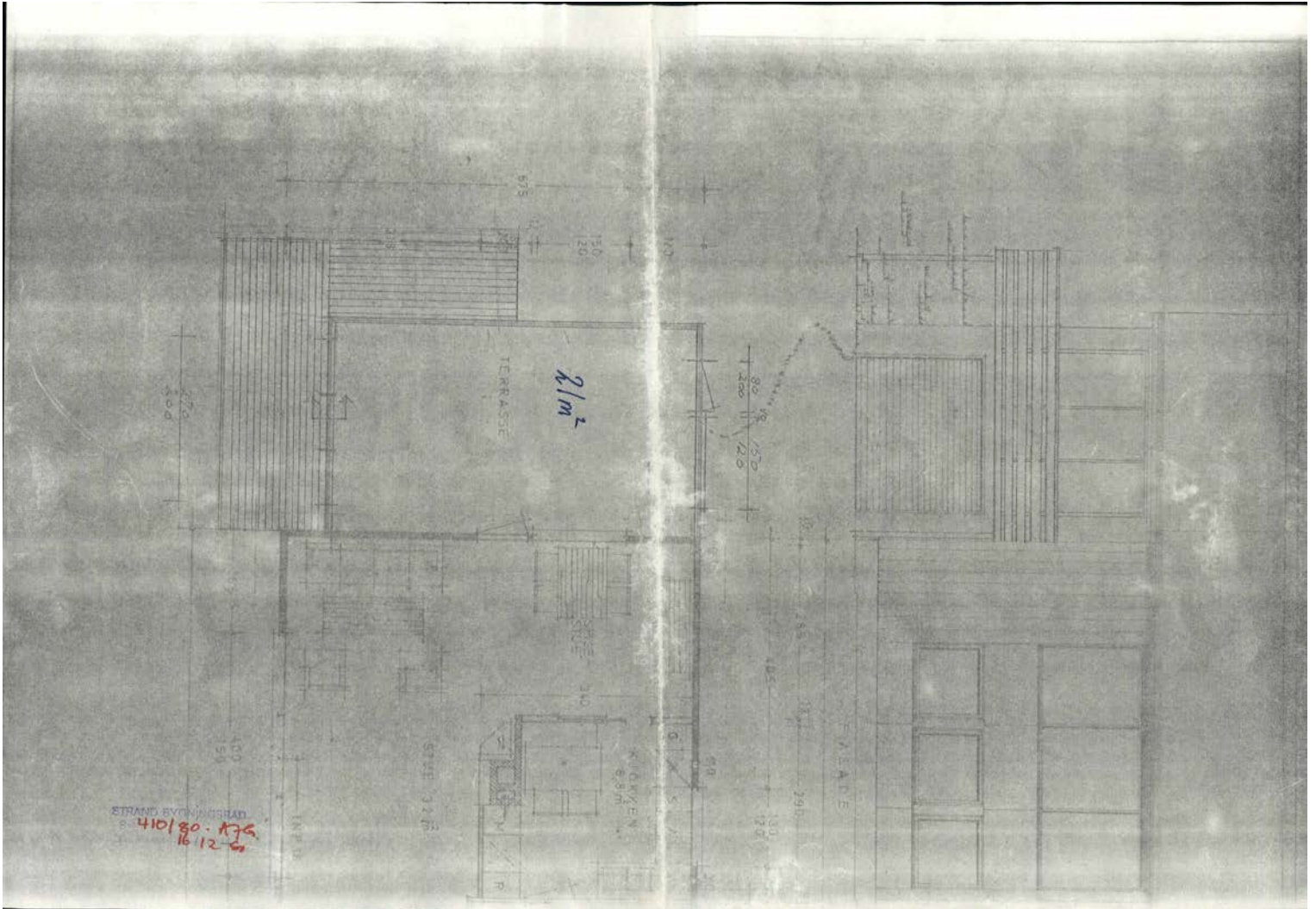
Bygningstype Tilbygg	Prosjekt 443	
Tilskahaver og byggeadresse Stian Øvrehus Einerhaugveien 4 4120 Tau	Kommune Strand	G.nr. B.nr.
Arkitekt:	Tegningsbeskrivelse FASADER	Skala 1:100
Konstruktør: Jan Skjørestad TLF. 51 74 11 11 E-post: js@ryfte.no	Dato 18.05.2015	
 RYFYLKE TRELAST VI BYGGER FOLKS DRØMMER		
<small>© Tegningene er omfattet av åndsverklovens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverklovens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Ryfylke Trelast er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengeliggjøring, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.</small>		

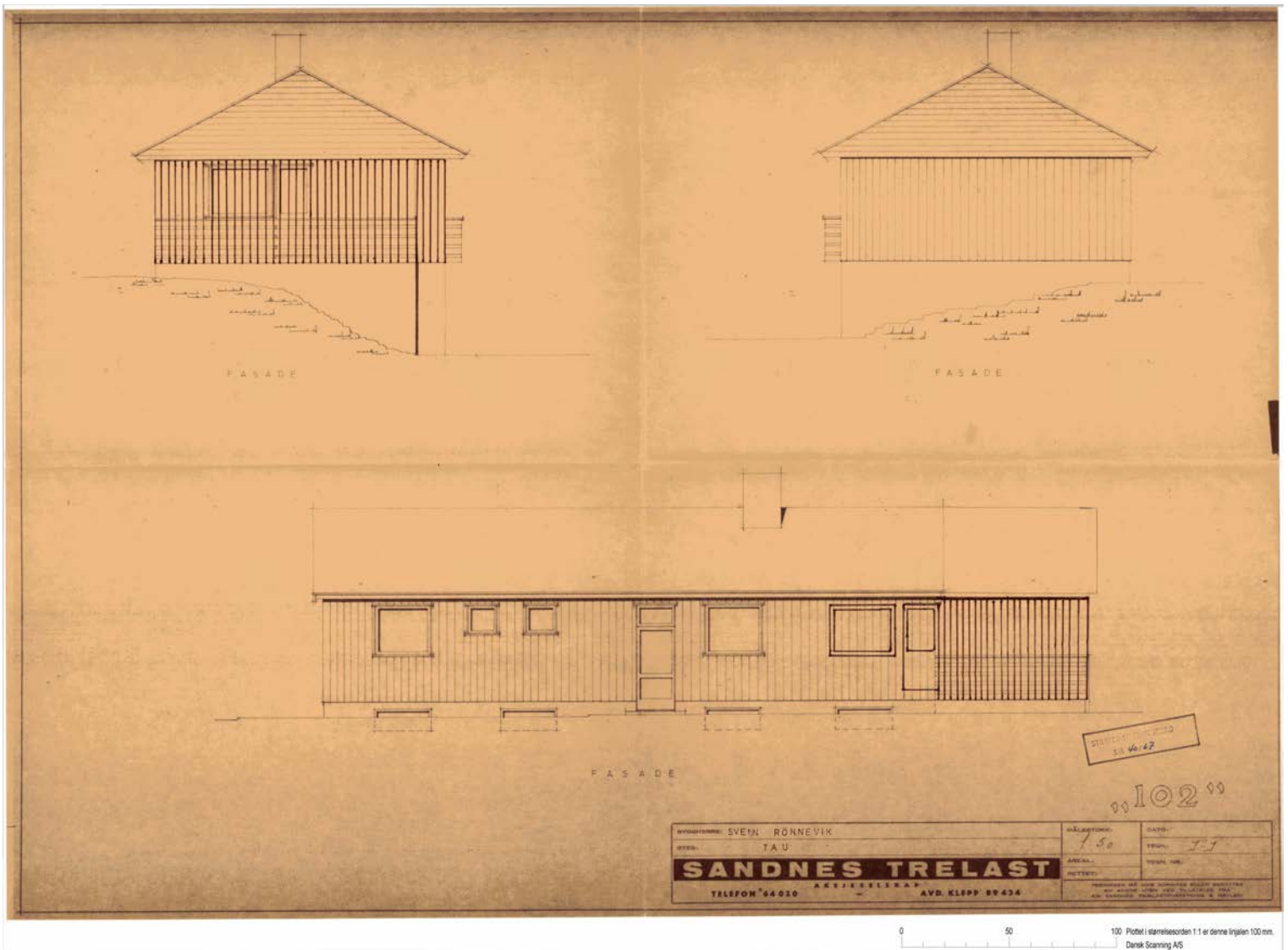


BYA EKS. BOLIG: 131 m²
 BYA EKS. TERR.: 18.7 m²

Bygningstype Tilbygg	Prosjekt 443	
Tilskilteper og byggadresse Stian Øvrehus Einerhaugveien 4 4120 Tau	Kommune Strand	G.nr. B.nr.
Arkitekt:	Tegningsbeskrivelse PLAN 1, ETG OG SNITT GARASJE100	Skala 1:100
Konstruktør: Jan Skjørestad TLF. 51 74 11 11 E-post: js@ryfte.no	Dato 18.05.2015	
 RYFYLKE TRELAST VI BYGGER FOLKS DRØMMER		
<small>© Tegningene er omfattet av åndsverkløvens bestemmelser og er vernet åndsverk i henhold til åndsverkløvens paragraf 1. Uten særskilt avtale med Ryfylke Trelast er enhver eksemplarfremstilling og tilgjengelig gjørelse, i opprinnelig eller endret skikkelse, ulovlig utnyttelse.</small>		







FASADE

FASADE

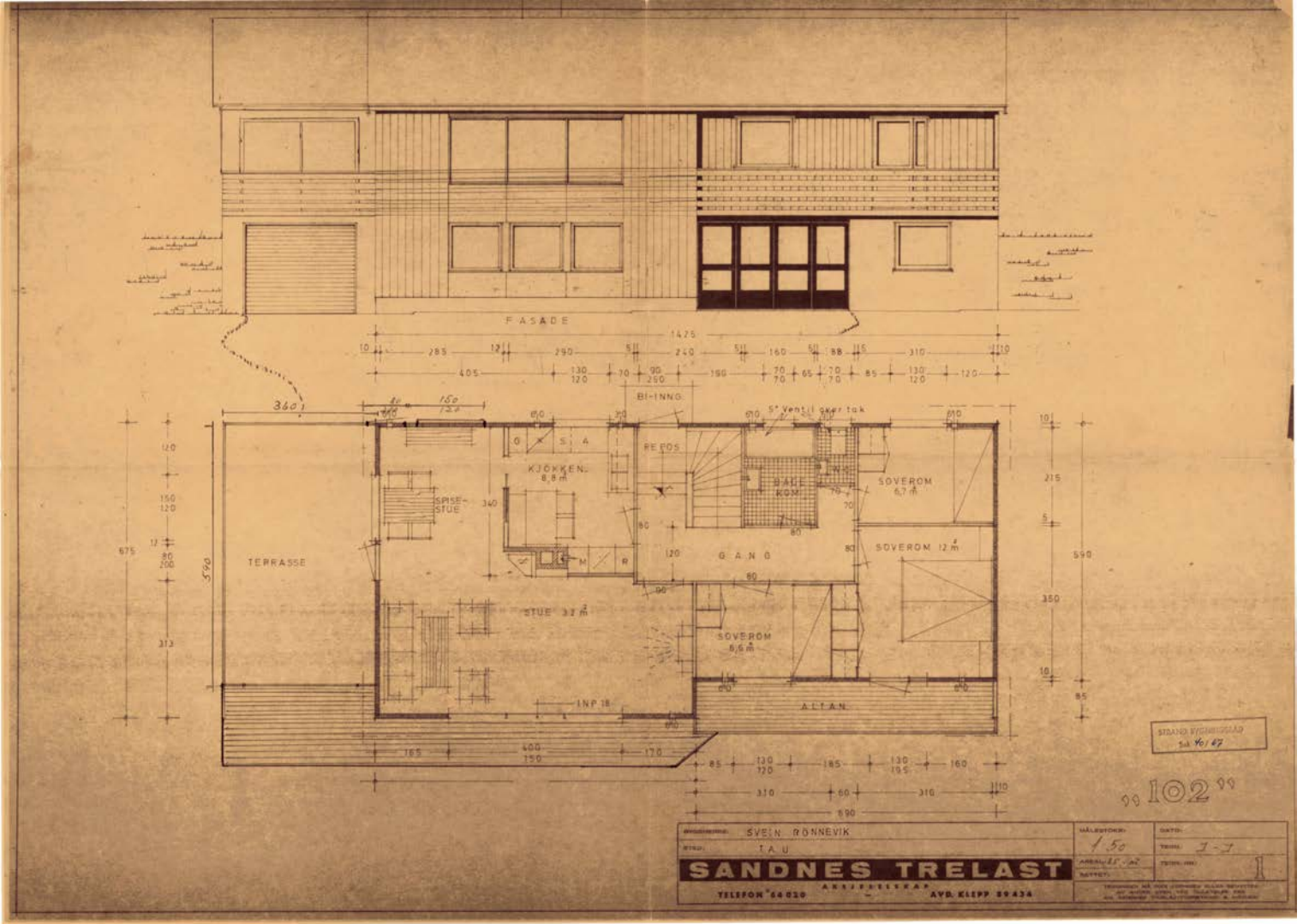
FASADE

STREKTEGNET
EK No 67

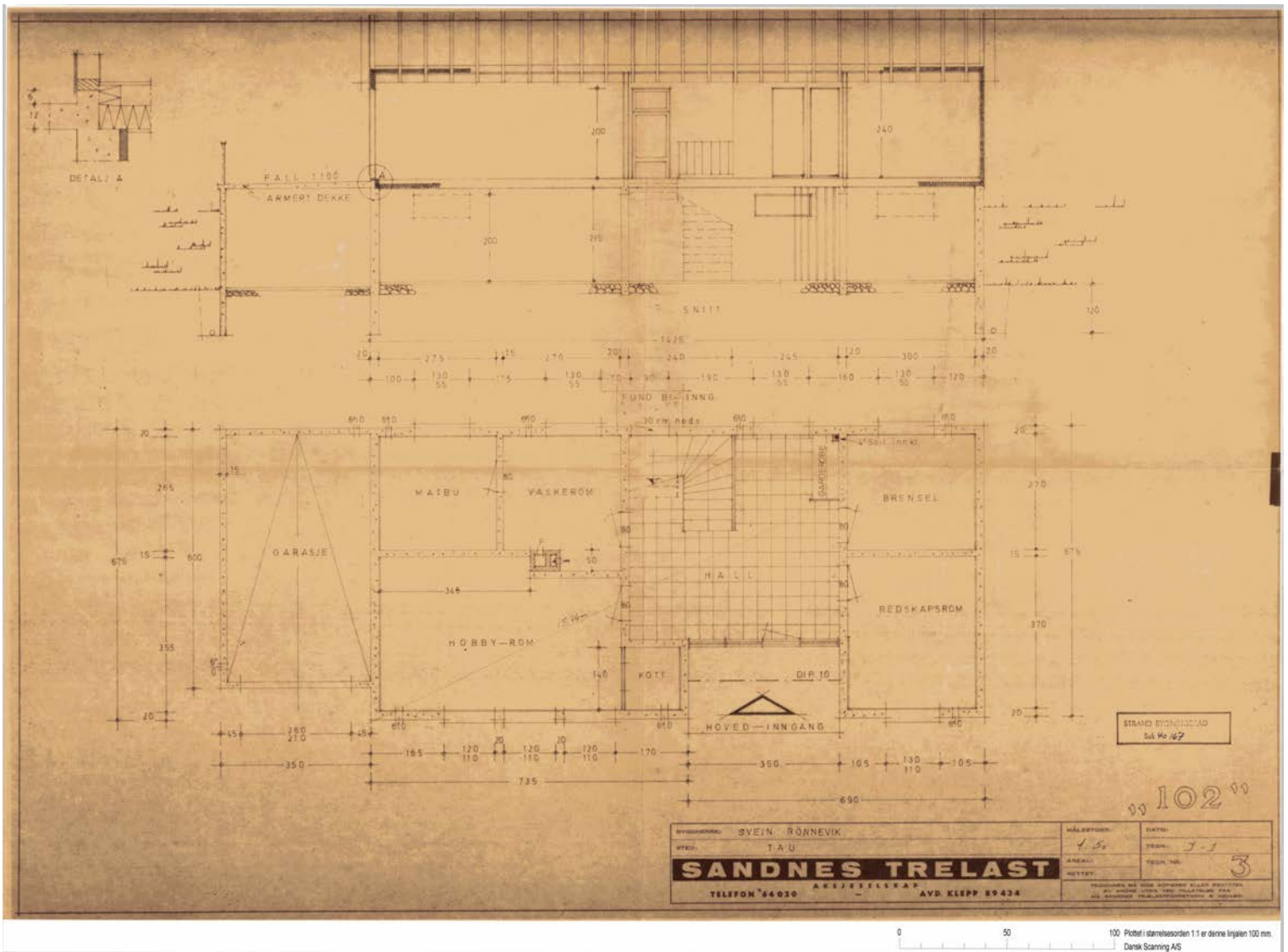
102

BYGGEREN: SVEIN RØNNEVIK	skissestørrelse: 1:50	dato: 7/7
STED: TA U	areal: 7,1	tegner: SVEIN RØNNEVIK
SANDNES TRELAST		kontor: SANDNES
TELEFON 64 010		AVD. KLEPP BY 434

0 50 100 Pictet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS



0 50 100 Plikt i størrelsesorden 1:1 er dette tegnet 100 mm. Dansk Scanning AS





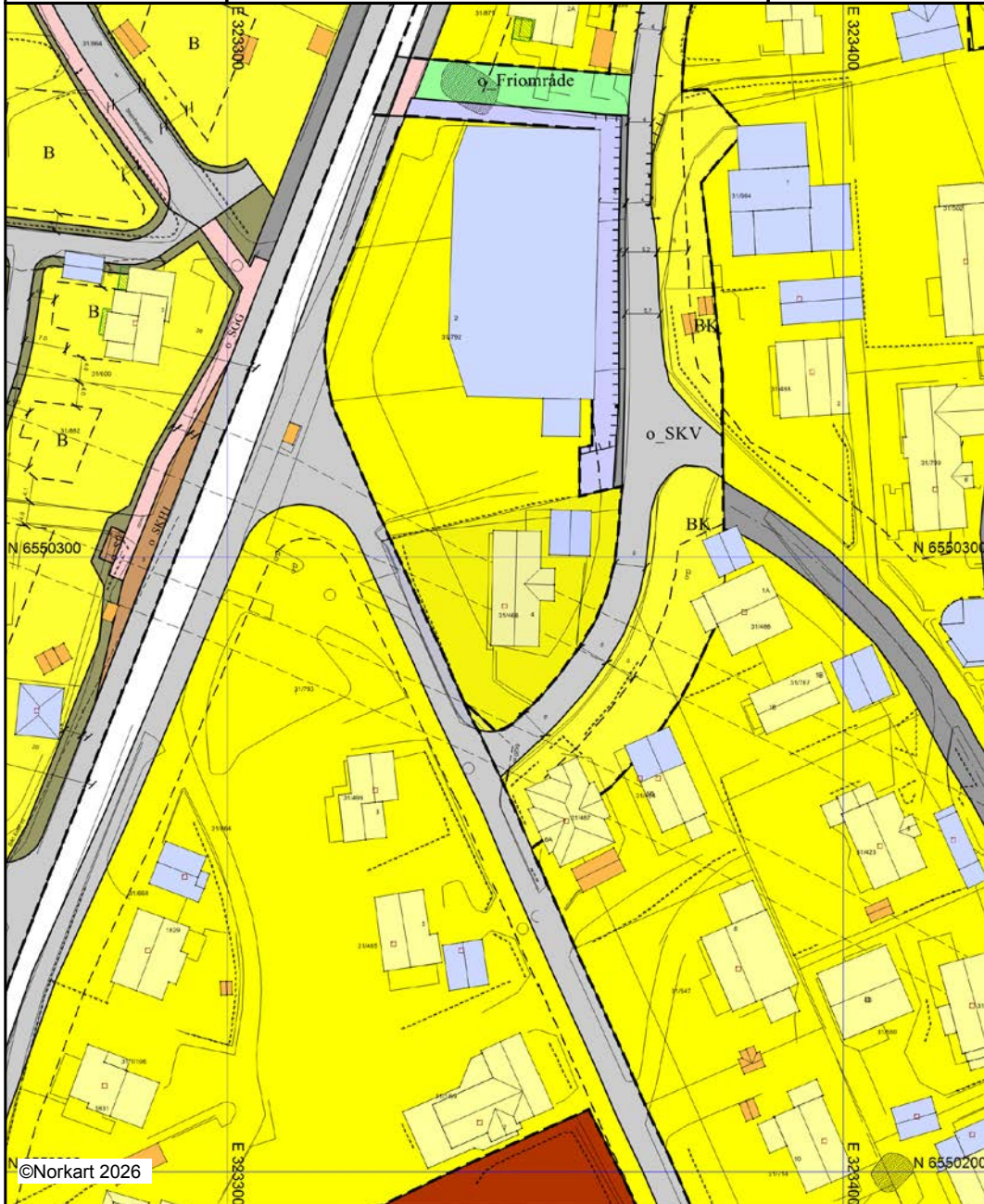
Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 31/468
Adresse: Einerhaugvegen 4
Utskriftsdato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Boligbygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, Andre bygg
- Bygning, uten Bygningspunkt

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsone - Frisikt
- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Forretninger
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Byggegrense
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Frisiktslinje
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert støttemur
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk spere
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Turveg
- Anlegg for lek

- Felles parkeringsplass

Ledningsnett

- Kumlokk
- Eiendomsinformasjon*
- Abc Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

- Hekk
- Stein

Bygningsmessige anlegg

- Flaggstang
- Frittstående mur
- Lodrett forstøtningmur

Adresser

- Abc Adressepunkttekst

Vegsituasjon

- Annet vegareal
- Autovern
- Vegdekkekant i tunnel
- Vegdekkekant



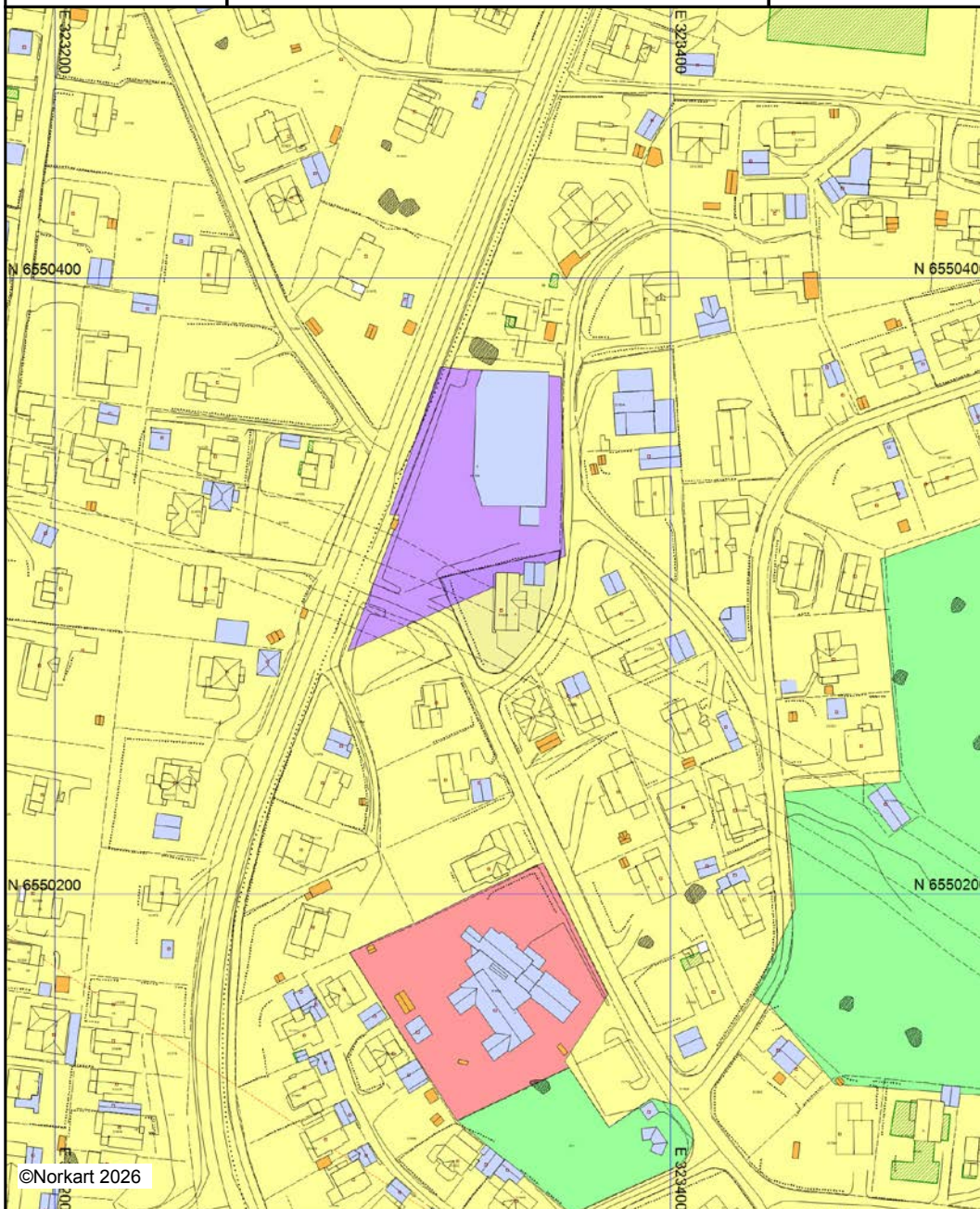
Strand kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 31/468
Adresse: Einerhaugvegen 4
Utskriftsdato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring





Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
-  Bygning, uten Bygningspunkt

TraktorvegSti

Sti







Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende



Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende



Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrænse
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Adresser

-  Adresspunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkkant i tunnell
-  Vegdekkkart



Strand kommune

Temakart

Eiendom: 31/468
Adresse: Einerhaugvegen 4
Utskriftsdato: 23.04.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Boligbygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Andre bygg
-  Bygning, Tatt i bruk (i GAB)
-  Bygning, uten Bygningspunkt



Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje


TraktorvegSti

-  Sti

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsending


Ledningsnett

-  Kumlokk




Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 5m
-  Forsenkningkurve 1m



Innsjøer og vassdrag

-  Kanal/Grøft

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer




Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Flomfare

Bygningsmessige anlegg

-  Flaggstang
-  Frittstående mur
-  Lodrett forstøtningsmur

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

-  Faresone grense

Adresser

-  Adressepunkt tekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern
-  Vegdekkekant i tunnel
-  Vegdekkekant



Eiendomskart for eiendom 1130 - 31/468//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	946,60 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6550290,03	Øst	323343,84	

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6550285,4	323357,25	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	19,69	34,87
2	6550276,42	323349,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	11,57	70,65
3	6550272,97	323346,28	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,05	
4	6550274,73	323337,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	10,53	5,87
5	6550295,5	323327,92	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	22,76	
6	6550302,43	323324,92	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,55	
7	6550311,53	323364,09	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	40,21	
8	6550303,81	323363,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	7,74	



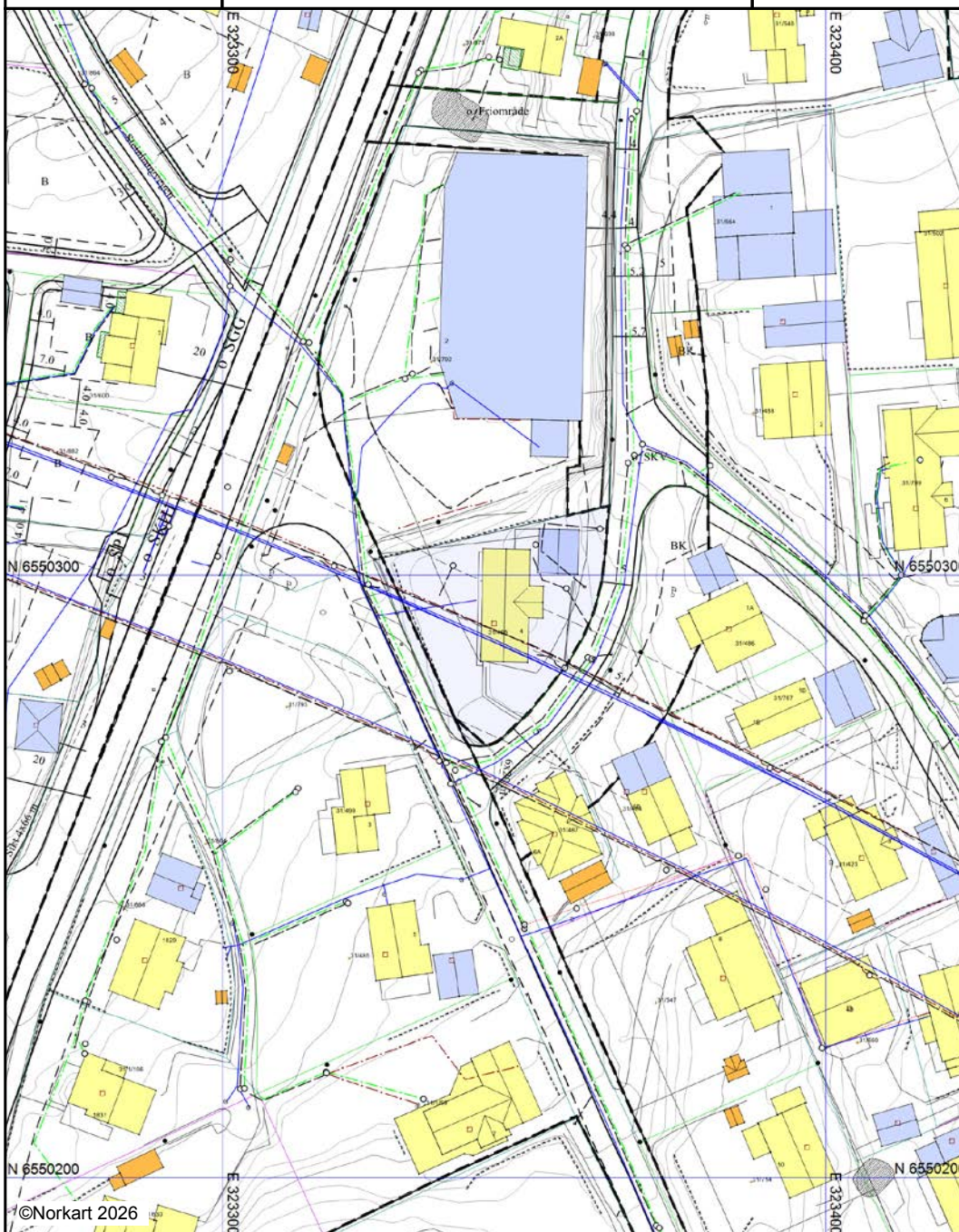
Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 31/468
Adresse: Einerhaugvegen 4
Dato: 23.04.2026
Målestokk: 1:1000



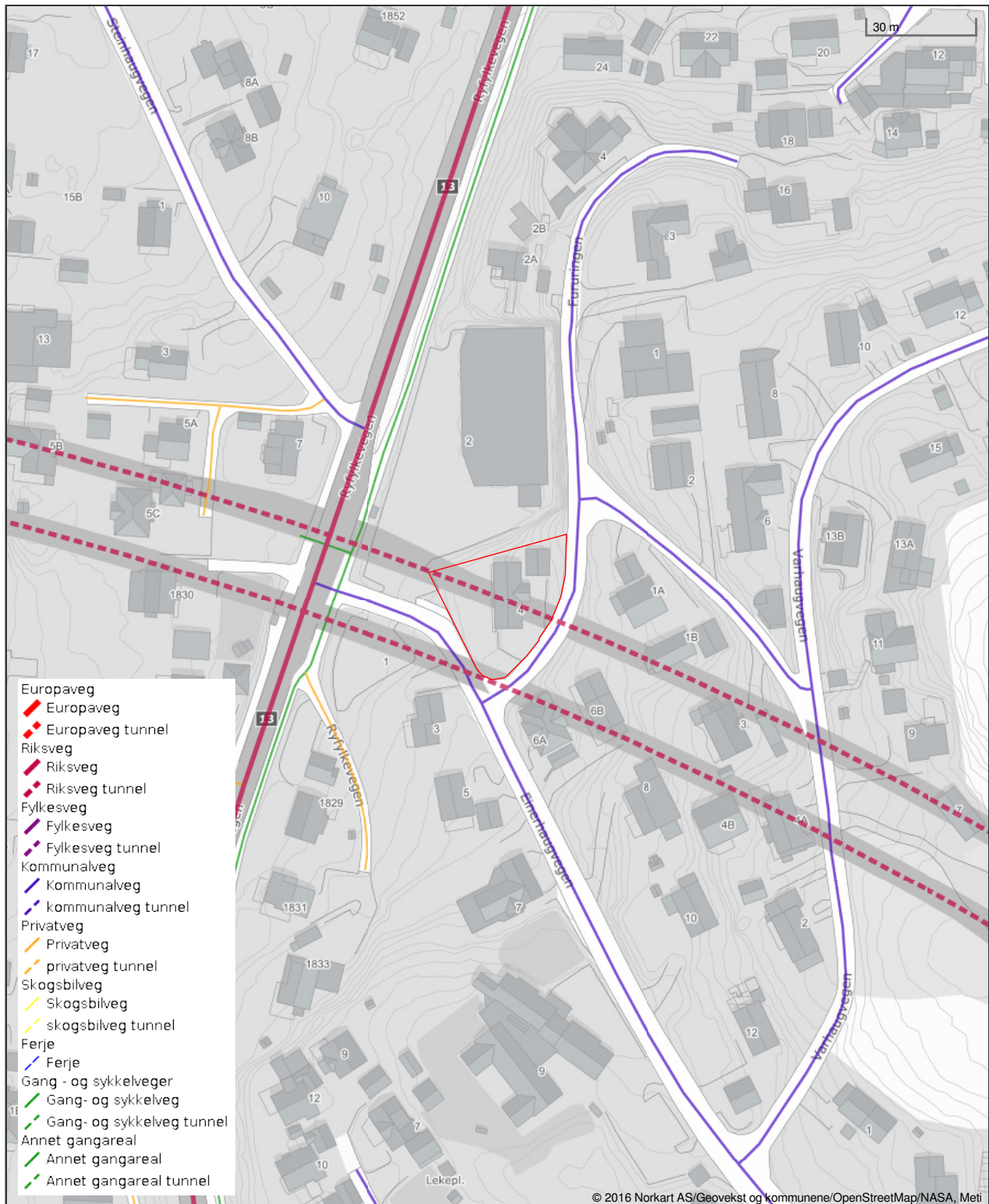
UTM-32



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Vegstatuskart for eiendom 1130 - 31/468//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Einerhaugvegen 4 - Nabolaget Tau - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Prestamarka Linje 101, 130, 140	1 min 0.1 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	18 min 19.9 km
Stavanger Sola	27 min

Skoler

Tau skole (1-7 kl.) 324 elever, 17 klasser	13 min 1.2 km
Tryggheim Strand (1-10 kl.) 117 elever, 9 klasser	17 min 1.5 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 9 klasser	12 min 1 km
Strand videregående skole 400 elever	14 min 1.2 km

«Det er sentralt. God kollektivtrafikk, greie butikker. Ikke langt fra noe. Pent å se på. Trygt.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

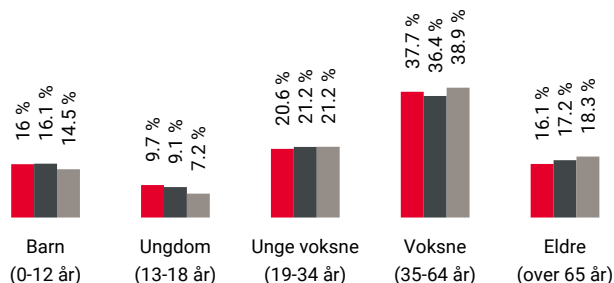
Godt vennskap 72/100



Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tau	2 819	1 182
Tau	3 614	1 609
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Preg barnehager Tau (1-5 år) 80 barn	2 min 0.1 km
Rødlandsmyrå barnehage (1-5 år) 76 barn	15 min 1.3 km
Espira Tau barnehage (0-5 år) 101 barn	23 min 1.9 km

Dagligvare


Coop Extra Prestamarka	2 min
Coop Extra Tau Post i butikk	14 min 1.2 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Gateparkering**
Lett 88/100

Sport

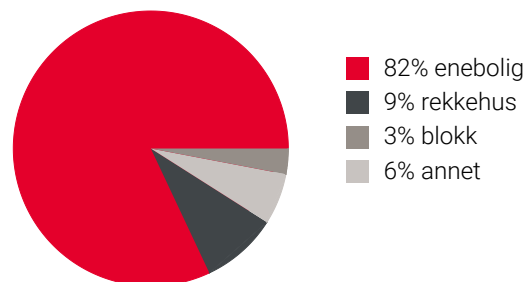
 Varhaugvegen 3 min 
Ballspill 0.2 km

 Rødlandsmyra 11 min 
Fotball 1 km

 Pulz Tr.senter Hundvåg 13 min 


 NO LIMITS SPORT & Fitness 14 min 

Boligmasse

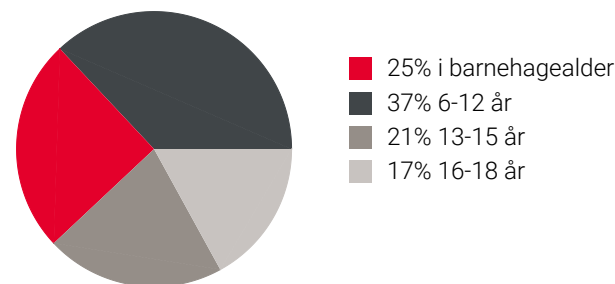


Varer/Tjenester

 Hundvågkrossen Senter 15 min 

 Apotek 1 Tau 16 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

 Tau
 Tau
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Einerhaugvegen 4
4120 TAUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion EspedalTelefon: 900 19 866
E-post: marion.espedal@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre