



aktiv.

Gullbekkstien 30C, 4120 TAU

**Innholdsrik og romslig leilighet
med 3 soverom og meget sentral
beliggenhet på Tau**



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 2 990 000,-
Omkostn.:	Kr 76 100,-
Total ink omk.:	Kr 3 066 100,-
Felleskostn.:	Kr 1 155,-
Selger:	Hilde Engebretshen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2000
BRA-i/BRA Total	85/85 kvm
Tomtstr.:	1312.1 m ²
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 31, bnr. 582
Snr.	8
Oppdragsnr.:	1401250192

Innholdsrik og romslig leilighet i 2.etasje med 3 soverom og meget sentral beliggenhet.

Vi har nå fått for salg en kjekk leilighet i Gullbekkstien på Tau, med kort gange til alle fasiliteter. Her har man både skoler, barnehager, idrettsanlegg, sentrum, bussholdeplass og flotte turområder like utenfor døra. Gullbekkstien er et rolig og barnevennlig område uten gjennomgangstrafikk, og man har gode solforhold hele dagen!

Leiligheten ligger øverst i 2.etasje og inneholder:

Hovedetasje: Vindfang, 1 soverom, bad, vaskerom og åpen stue / kjøkken løsning med utgang til romslig balkong

Loft: Gang, 2 soverom og bod.

I tillegg har man 2 utvendige boder med god lagringsplass.

Leiligheten holder en normalt god standard og den er jevnlig vedlikeholdt og modernisert. Dette er en leilighet som passer ypperlig for deg som ønsker å bo lettstelt og praktisk!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	64
Vedtekter	68
Reguleringskart	72
Kommuneplankart	74
Eiendomskart	76
Grunnkart	78
Vegkart	79
Tegninger	81
Nabolagsprofil	85
Budskjema	93

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 85 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 56 m²

3. etasje

BRA-i: 29 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1312.1 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet som er pent opparbeidet med grøntområder, diverse beplantninger og asfalterte parkeringsarealer. Eiendommen har gode solforhold.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Boligen har en meget sentral beliggenhet med kort veg til både skoler, barnehager, butikker og offentlig kommunikasjon (busstopp like ved Karlsakrossen). Gullbekkstien

er et veletablert og barnevennlig boligområde, og herfra trenger man ikke å krysse hovedvegen for å komme til skoler og barnehager. Tau er et trivelig tettsted med flott natur og fine turområder like utenfor døren. Det er blant annet kort veg til både Mølleparken og turstien rundt Krossvannet / Hjerterunde, samt nordmarka med flere flotte turstier. Alternativt kan man bestige store og små fjelltopper som ligger på rekke og rad her i Ryfylke.

Ryfast tunnelen gjør reisetiden mer fleksibel og kortere og dermed gjør Tau til ett enda mer attraktivt sted å bosette seg.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Tau.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

- Karlsakrossen, 1 minutters gange unna.
- Stavanger togstasjon, 25 minutters kjøretur unna.
- Stavanger Sola flyplass, 34 minutters kjøretur unna.

Bygningssakkyndig

Takst Team AS;

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig beskrivelse:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i plast.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utgang til terrasse fra stue. Terrasse med terrassebord og rekkverk i tre.
Utvendig trapp i tre.

Oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport og megler har ikke kontrollmålt boligen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Leiligheten er beliggende i 2.etasje og har følgende planløsning:

2.etasje: Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom.

Loft: Gang, 2 soverom, bod.

Standard

Del av flermannsbolig med leilighet i 2. etasje og loft som er bygget i år 2000.
Leiligheten framstår som i normalt god og det er i løpet av de siste årene montert nytt kjøkken, lagt nye gulver og malt alle rom. Registrerte tilstandsmerknings er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Tekniske installasjoner:

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast.
- Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg med automatsikringer.
- Brannslukkingsapparat og røykvarsler

Innvendige overflater:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp i plast.

-Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på

byggemeldingstidspunktet.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften. Takrenne/tekking mellom boligene er utsatt for løv og trenger jevnlig vedlikehold/rens for å ikke forårsake vannoppsamling med påfølgende lekkasjer.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er noe råde i bordkledning mot asfalt ved trapp.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noe nedbrytning i nedre kant av enkelte glasslister.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er en liten skade i karm på balkongdør. Nedre del av brystning har noe oppsvelling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Utgang til terrasse fra stue. Terrasse med terrassebord og rekkverk i tre. Terrassebord er skiftet i 2024.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Andre utvendige forhold:

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Bod under tretrapp er utsatt for fuktighet ved regnvær, da trapp og overgang mellom vegg/terreng ikke er tett.

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 20 mm. Måling er utført på

tilfeldig valgt sted og avvik ut fra oppgitt høydeforskjell må påregnes.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe og vedovn.

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte dører.

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm/terskel når de åpnes/lukkes. Det mangler terskel list på soverom i 2. etasje.

Våtrom 2. etasje > Bad | Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er avvik:
- Baderomsplater er avsluttet uten metallprofil i nedre kant i våtsoner, dette gjør at plater og overgang mot vinylbelegg er mer utsatt for fukt.

2. etasje > Bad | Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 10 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk under dusjkabinett.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

2. etasje > Bad | Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og det ligger synlig vinylbelegg som tettesjikt fra byggeår under fliser. Vinylbelegg er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med list.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rørgjennomføring i vegg under vask er ikke fuget mellom rør og veggplate.

2. etasje > Vaskerom | Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Gulv er etablert uten fall til sluk.

2. etasje > Vaskerom | Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Tidligere eier har skiftet sluk i 2022.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold | Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Parkering på felles grunn.

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

80463362

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedovn og elektrisitet.

Info strømforbruk

Selger har foreløpig ikke inngått avtale om Norgespris for strøm. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 8 662

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Feiing: kr 348

Forbruk vann 0-100m2: kr 844

Abonnement vann: kr 3 640

Forbruk kloakk 0-100m2: kr 1 333

Abonnement kloakk: kr 2 497

Totalt pr år 2025: kr 8 662,-

Oppgitte kommunale avgifter er uten renovasjonsavgift. Renovasjonsavgift innkreves av IVAR renovasjon Ryfylke og varierer i pris etter hvilken ordning den enkelte velger. Renovasjonsavgiften koster fra kr. 3.997,- til kr. 9.500,- og kommer i tillegg til andre kommunale avgifter.

Eiendomsskatt

Kr 3 131

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten betales via faktura for kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 687 326

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 749 305

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Tilbud 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. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

75/508

Felleskostnader inkluderer

Kostnader som fordeles etter eierbrøk er forsikring, utvendig bygningsmessig vedlikehold og avsetninger til vedlikeholdsfond for å dekke periodiske utvendige vedlikeholdsbehov på/av bygningsmassen og eventuelt andre påkostninger og fellestiltak på eiendommen etter vedtak i sameiermøtet. Sameiermøtet avgjør i hvert enkelt tilfelle hvile nye investeringer som skal fordeles etter eierbrøken.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 155

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Krossvatnet Boligpark

Organisasjonsnummer

919585986

Om sameiet

Sameiets navn er Krossvatnet boligpark. Sameiets formål er å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Sameiet skal fremstå som rent, ryddig og forsvarlig vedlikeholdt til enhver tid.

Forretningsfører

Forretningsfører

Ecit Buisness Partner AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 31, bruksnummer 582, seksjonsnummer 8 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:

1130/31/582/8:

14.07.2000 - Dokumentnr: 3801 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.07.2000 - Dokumentnr: 3801 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/508

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1,2,3,4,5,6,7, OG 8

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen, datert 07.07.2000.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger, stemplet av kommunen i 1999.

Opprinnelig bod er idag omgjort til vaskerom. Dette er endringer fra tilleggsdel til

hoveddel, som er et søknadspliktig tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle ovennevnte ulovlige forhold, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at evt rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via privat stikkledning. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, friområde og kjørevei. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 82-1-C - Reguleringsplan for Gnr 31/33 m fl på Tau, datert 26.01.1995.

Reguleringsplanens formål: Boliger.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan/kommunedelplan 113020120001 - Kommuneplan for Strand kommune 2012 - 2022, datert 08.11.2012.
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

H320_ - Flomfare og hensynssone som innebærer at innenfor området regulert med hensynssone flomfare skal alle søknadspliktige tiltak som skal etableres på lavere nivå enn 3 meter over havet, vurderes med hensyn til flomfare for å minimere risikoen for at bygg og utsatte bygningsdeler blir ødelagt ved en evt. flom.

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Strand kommune.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av

sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 11 900,- oppgjørshonorar kr 0,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. 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

09.10.2025



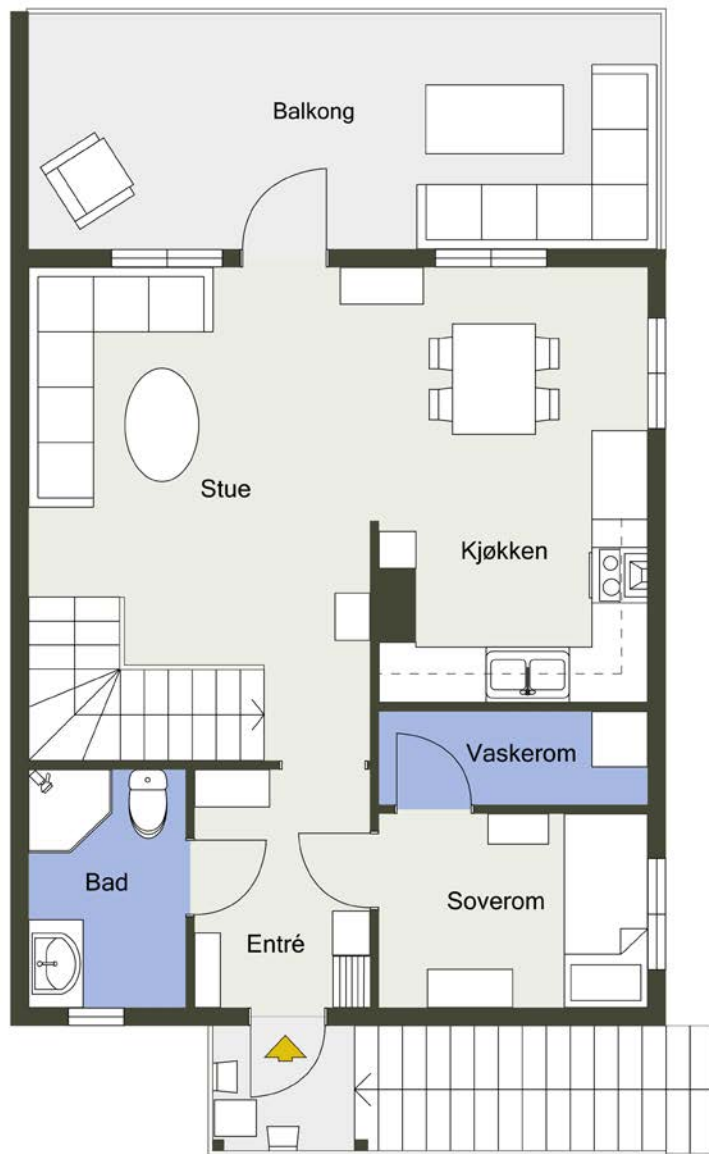




Velkommen inn!

Gullbekkstien 30 C

1. Etg.



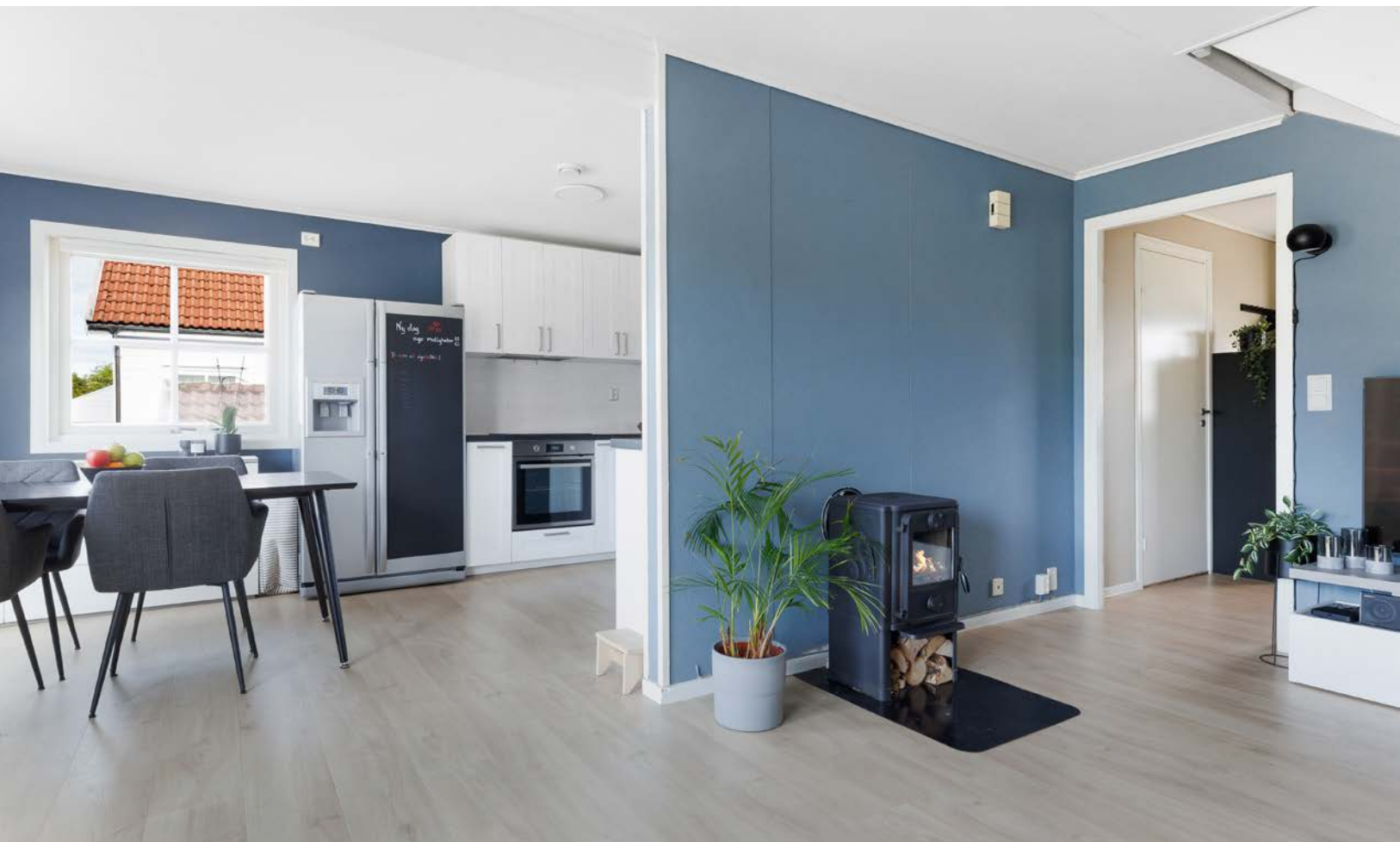
Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.















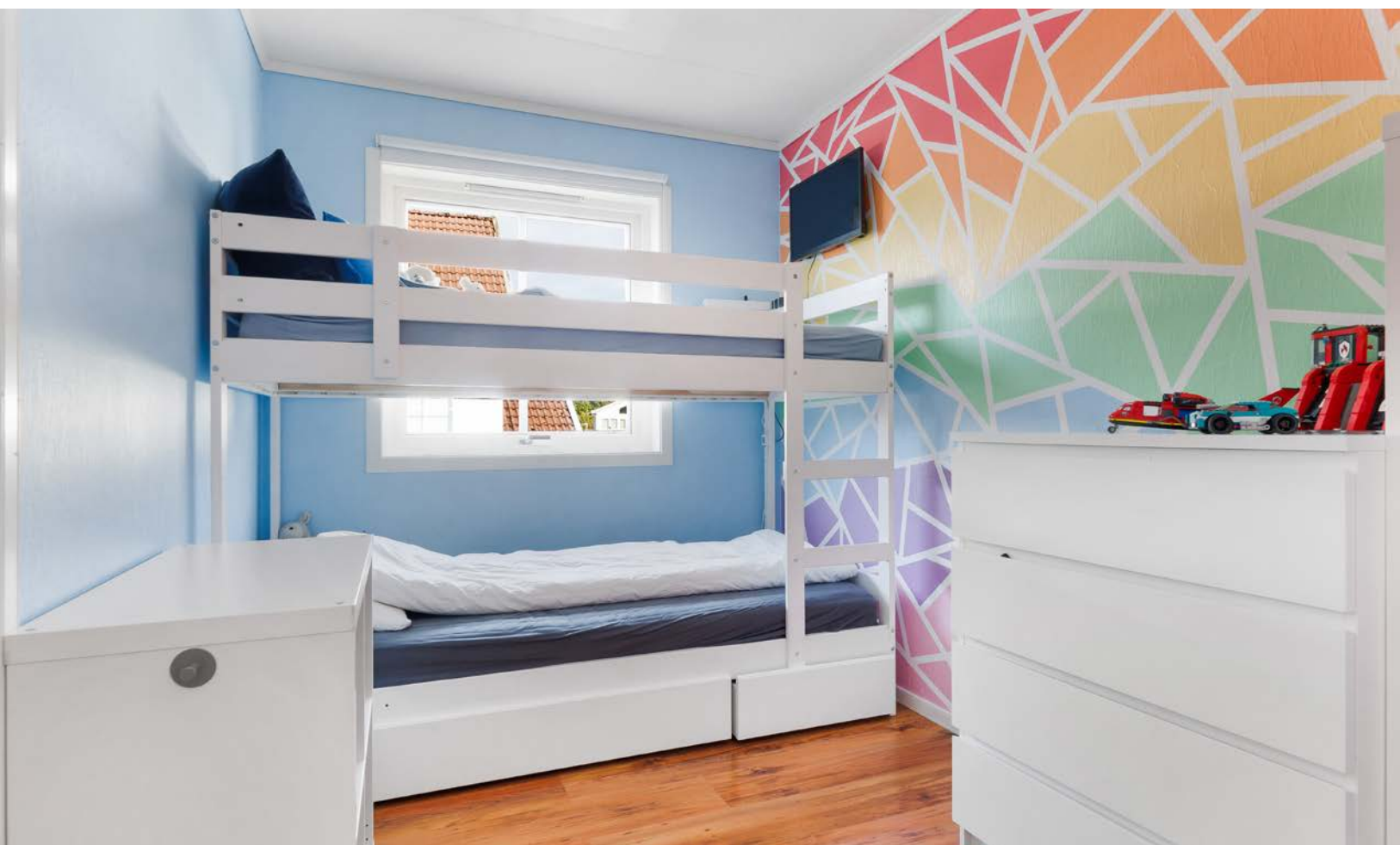
Fra stuen er det utgang til et herlig balkong med gode møbleringsmuligheter.



Gode og lune solforhold hele dagen.



Her kan man nyte dagen utendørs og samtidig sitte nokså usjenert og skjermet uten innsyn

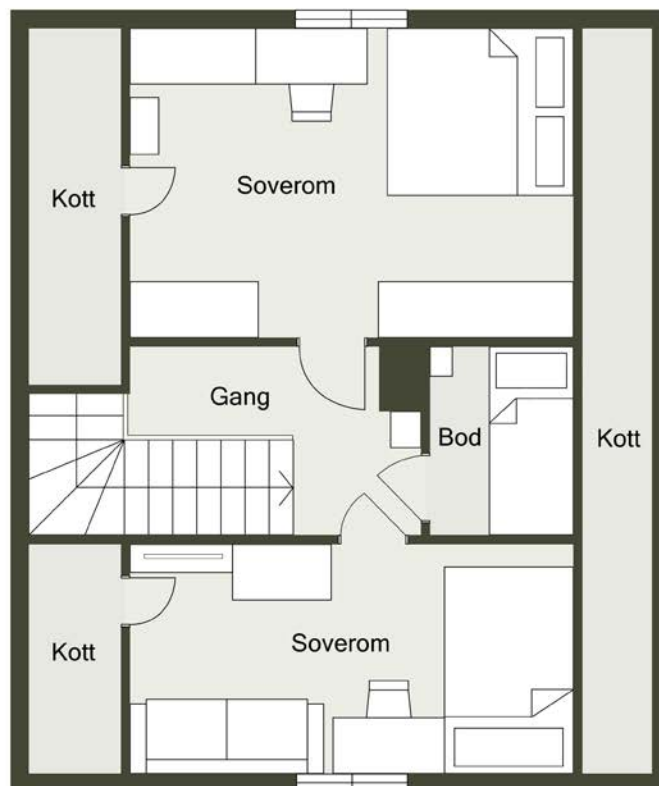






Gullbekkstien 30 C

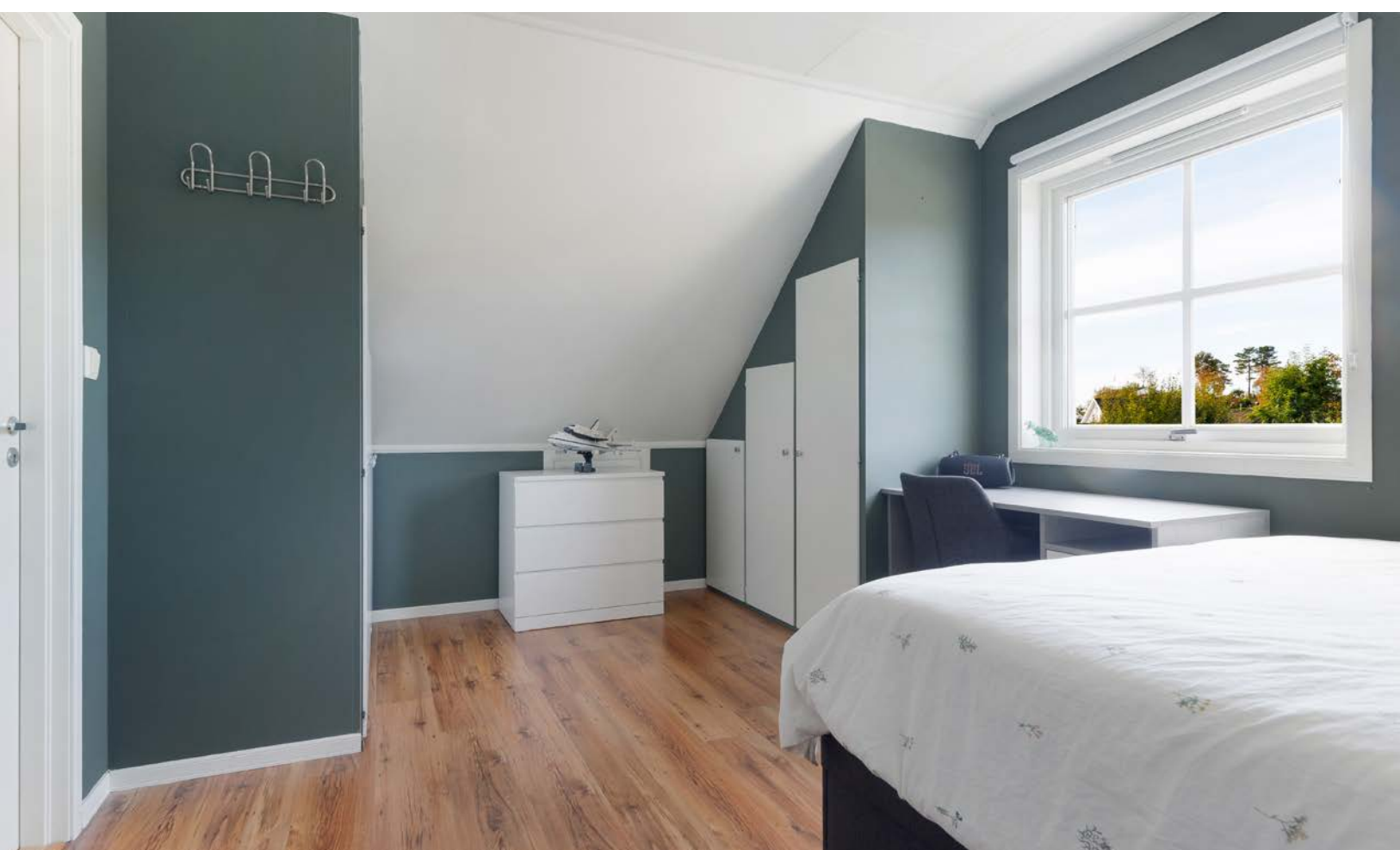
2. Etg.



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 faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

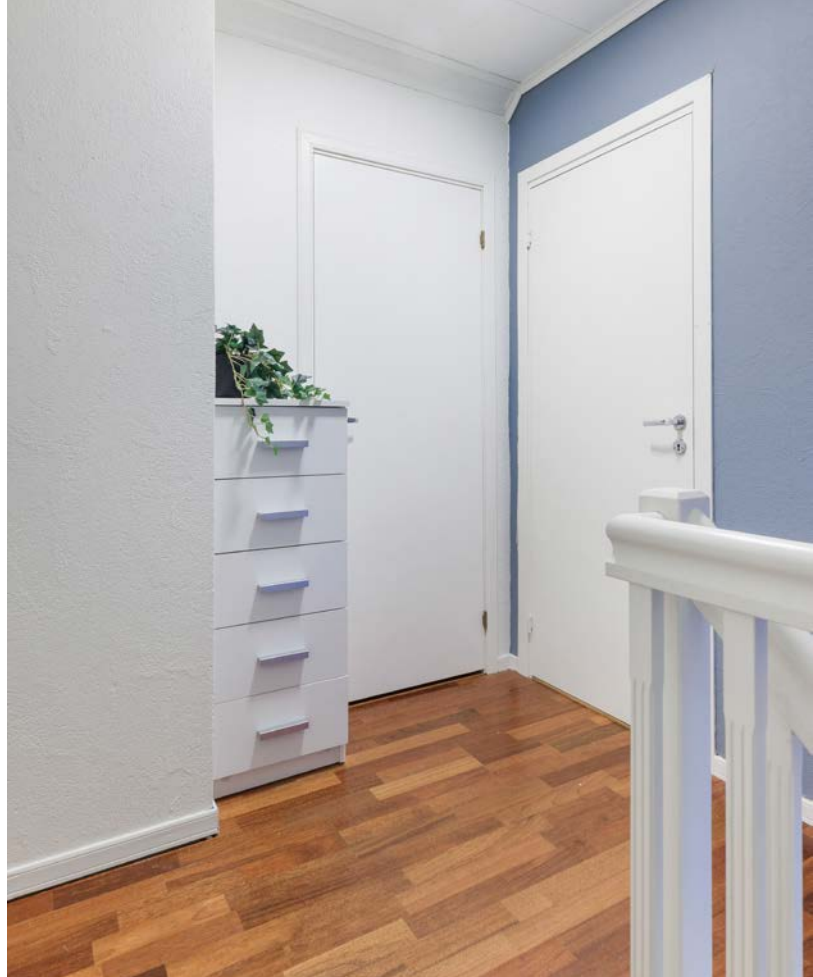


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Gullbekkstien 30 C, 4120 TAU

 STRAND kommune

 gnr. 31, bnr. 582, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 07.10.2025

Rapportdato: 08.10.2025

Oppdragsnr.: 11250-1777

Referansenummer: YM5412

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Arnt Michaelsen

Vår ref: 009198



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Arnt Michaelsen

Uavhengig Takstingeniør

arnt@takst-team.no

951 33 566



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av flermannsbolig med leilighet i 2. etasje og loft fra 2000. Oppført med grunnmur i betong, yttervegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med liggende trepanel, mønet tak som er tekket med betongtakstein.

Leiligheten framstår som i normal stand med normal elde og slitasje iht. alder.

Registrerte tilstandsmerkninger er i hovedsak av normal karakter på bygninger med denne alder og vedlikehold.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp i plast. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utgang til terrasse fra stue. Terrasse med terrassebord og rekkverk i tre. Utvendig trapp i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 10 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk under dusjkabinett. Det er plastsluk og det ligger synlig vinylbelegg som tettesjikt fra byggeår under fliser. Vinylbelegg er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med list. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Gulv er etablert uten fall til sluk. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2000. Bygningen har betonggrunnmur. Utvendige vann og avløpsrør er av plast. Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Bod på tegninger blir brukt som vaskerom. Utvendig bod under trapp er ikke på tegninger.

Bod

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

Det er gjort endringer på bygget i forhold til fremlagte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2000

Kommentar
Eiedomsdata

Anvendelse
Helårsbolig

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

1 TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp i plast.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Krav til snøfangere kom i 1949-forskriften for en begrenset del av taket. I dette området har det ikke vært normal praksis å montere snøfangere før i 2010-forskriften.

Takrenne/teking mellom boligene er utsatt for løv og trenger jevnlig vedlikehold/rens for å ikke forårsake vannoppsamling med påfølgende lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det anbefales å etablere rutiner for jevnlig rens og vedlikehold av takrenner og nedløp for å unngå oppsamling av vann og risiko for lekkasjer.

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er noe råte i bordkledning mot asfalt ved trapp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



1 TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist noe nedbrytning i nedre kant av enkelte glasslister.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det bør utføres lokal utbedring og vedlikehold av enkelte glasslister for å hindre videre nedbrytning. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt fuktopptak, råteskader og redusert levetid på vinduene.

1 TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er en liten skade i karm på balkongdør. Nedre del av brystning har noe oppsvelling.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det må påregnes noe vedlikehold.

Dersom dette ikke utføres, kan det føre til ytterligere fuktskader, redusert levetid og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til terrasse fra stue. Terrasse med terrassebord og rekkverk i tre. Terrassebord er skiftet i 2024.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille dagens krav, for å redusere risikoen for fallulykker og ivareta sikkerheten.

! TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i tre.

! TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Bod under tretrapp er utsatt for fuktighet ved regnvær, da trapp og overgang mellom vegg/terreng ikke er tett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å requirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Overflater har enkelte mindre riss og sprekker i malte overganger og sparkelskjøter av normal art.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største høydeforskjell innenfor 2 meter ble registrert til 20 mm.

Måling er utført på tilfeldig valgt sted og avvik ut fra oppgitt høydeforskjell må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glør eller aske som faller ut under feiing. Manglende ildfast plate kan medføre økt fare for antennelse av gulf og omkringliggende materialer.



Tilstandsrapport



Sotluke.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Håndløper bør monteres på vegg for å redusere risikoen for fallulykker og for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel når de åpnes/lukkes. Det mangler terskel list på soverom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er avvik:

Baderomsplater er avsluttet uten metallprofil i nedre kant i våtsoner, dette gjør at plater og overgang mot vinylbelegg er mer utsatt for fukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere metallprofil i nedre kant av baderomsplater i våtsoner for å beskytte platene og overgangen mot vinylbelegg mot fuktskader.

Manglende metallprofil øker risikoen for fuktinntrengning og skader på veggkonstruksjonen over tid.

Bruk av dusjkabinett reduserer fuktbelastningen, men tiltak bør vurderes for å sikre lang levetid og redusere risiko for fremtidige skader.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall er målt til 10 mm fra topp flis ved dørterskel til sluk under dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og det ligger synlig vinylbelegg som tettesjikt fra byggeår under fliser. Vinylbelegg er ikke tilgjengelig for inspeksjon ved dørterskel, da overgang er tildekket med list.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Rørgjennomføring i vegg under vask er ikke fuget mellom rør og veggplate.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Rørgjennomføringen bør fuges mellom rør og veggplate for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende fuging medfører økt risiko for fuktskader og påfølgende skade på tilstøtende bygningsdeler.



Sluk i gulv.



Overgang mot dørterskel.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

2. ETASJE > BAD

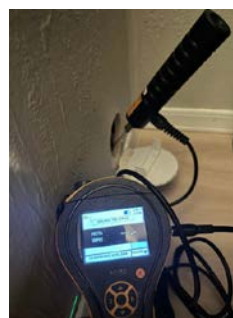
1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Gulv er etablert uten fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulv er etablert uten fall og med noe registrert lokalt motfall ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann.

Manglende fall og lokalt motfall ved dør øker risikoen for vannansamling og fuktskader i gulvkonstruksjonen, samt fare for vannlekkasje til tilstøtende rom.

2. ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Tidligere eier har skiftet sluk i 2022.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vinylbelegg har enkelte steder løsnet ved oppbrett langs vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Vinylbelegget bør limes til vegg der det har løsnet ved oppbrett, for å hindre fuktskader.



Overgang mot dørterskel.



Sluk i gulv.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vaskerom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 %.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 2022

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

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.
2000
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?
Nei
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

Tilstandsrapport

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? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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?

Ja

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



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat og røykvarsler.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 1 Fuksikring og drenering

Dreneringen er fra 2000.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betong grunnmur.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør er av plast.

Det er offentlig vann og avløp via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Bod

**Anvendelse**

Bod

Byggeår

2000

Kommentar

Eiendomsdata

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bod bygget med ringmur og gulv i betong. Vegger i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Tak i trekonstruksjoner som er tekkt med betongtakstein. Dør i tre.

Bygningen har normal elde og slitasje iht. alder.

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

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 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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	56			56	18		56
Loft	29			29		11	40
1. etasje		4		4			4
SUM	85	4			18	11	100
SUM BRA	89						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue/kjøkken, bad, vaskerom, soverom		
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bod		
1. etasje		Utvendig bod under trapp	

Kommentar

Bod (brukt som soverom) på loft har lav takhøyde og har derav ikke målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bod på tegninger blir brukt som vaskerom. Utvendig bod under trapp er ikke på tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bod på loft brukes som soverom, rommet tilfredsstillende ikke krav til rom for varig opphold.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er gjort endringer på bygget i forhold til fremlagte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	85	0
Bod	0	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

I tillegg kommer utvendig bod under trapp på 4 m2.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2025	Arnt Michaelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	31	582		8		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Gullbekkstien 30 C							
Hjemmelshaver							
Engebretsen Hilde Bertelsen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Tau i Strand kommune.

Siste hjemmelsovergang

År
2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.07.1999	03.09.1999 Tegning utvendig bod	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.07.2000		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YM5412>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250192	

Selger 1 navn
Hilde Engebretshen

Gateadresse	
Gullbekkstien 30C	

Poststed	Postnr
TAU	4120

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1401250192

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401250192

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250192

VEDTEKTER
FOR
KROASSVATNET BOLIGPARK

Vedtatt i styremøte for sameie onsdag 14. juni 2017.

§1) Navn og formål:

Sameiets navn er Krossvatnet boligpark.

Sameiets formål er å ivareta sameiets fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 31 bnr 582 og bnr 587 i Strand kommune.

§2) Seksjoner og ansvar:

Sameiet består av 16 seksjoner/boenheter med tilhørende boder i henhold til seksjonsbegjæring (datert , tinglyst 23.06.00.)

Den enkelte sameier er ansvarlig for Sameiets felles forpliktelser, dels i forhold til sin sameiebrøk og dels basert på like forpliktelser pr. boenhet, jfr. §5 nedenfor.

Sameier skal ved salg eller utleie av sin boligseksjon ta ansvar for at vedtektene og ordensregler aksepteres som en del av kontrakten med ny eier/leietaker.

§3) Rettslig råderett:

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes, eller disponeres på annet vis innenfor de begrensninger som er fastsatt i vedtekter eller som følger av Lov om eierseksjoner.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameiet som følger av sameieforholdet, jfr. Lov om eierseksjoner §25 og Lov om pant, §6.1 om lovbestemt pant i fast eiendom.

§4) Faktisk råderett:

Sameiermøtet fastsetter ordensregler for sameiet. Sameierne plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Boligenhetene må bare benyttes til boligformål.

Boenheten må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre boenheter.

[Skriv her]

§5) Felleskostnader/vedlikeholdsfond:

Den enkelte sameier betaler et månedlig beløp til å dekke felleskostnader.

Kostnader som fordeles etter eierbrøk er forsikring, utvendig bygningsmessig vedlikehold og avsetninger til vedlikeholdsfond for å dekke periodiske utvendige vedlikeholdsbehov på/av bygningsmassen og eventuelt andre påkostninger og fellestiltak på eiendommen etter vedtak i sameiermøtet. Sameiermøtet avgjør i hvert enkelt tilfelle hvilke nye investeringer som skal fordeles etter eierbrøken.

Sameiermøtet avgjør hvilke fellestjenester som skal kjøpes og hvilke oppgaver som skal løses på annen måte, for eksempel ved organisert dugnad i sameiet.

Eierbrøken pr. leilighet er som følger: 75/508

§6) Vedlikehold/renhold:

Sameiet skal fremstå som rent, ryddig og forsvarlig vedlikeholdt til enhver tid.

Alt vedlikehold innenfor den enkelte bruksenhet, inklusiv innvendig vedlikehold av boder, dører og vinduer påhviler den enkelte sameier. Vedlikehold av inngangs- og balkongdører er likeså den enkelte bruksenhet sitt ansvar.

Egenandel på skader må dekkes av den som benytter seg av fellesforsikringen. Hvis det er sameiet som må benytte seg av forsikringen vil egenandelen dekkes av sameiet.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger og vinduer er seksjonseiers ansvar. Dette inkluderer ordinært vedlikehold som renhold/ maling av fasade med videre. Større utvendige utbedringer som for eksempel bytte av tak og ny drenering dekkes av sameie.

Enhver sameier plikter å gi nødvendig adkomst til sin seksjon for eventuell utbedring av skader i andre seksjoner.

Beboere som av ulike årsaker ikke kan delta eller medvirke med aktuell dugnadsinnsats, skal kunne pålegges en økonomisk kompensasjon som står i rimelig forhold til dugnadsformålets omfang og karakter. Styrer fastsetter nærmere satser for dette. Dersom særlige forhold tilsier det, kan styret fritta beboere både fra dugnadsplikt og fra økonomisk kompensasjon for manglende dugnadsbidrag.

§7) Mislighold:

Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, eller sameiers/beboers oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller sameiers/beboers oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige sameiere/beboere, skal styret i første omgang gi vedkommende sameier/beboer en skriftlig advarsel med frist på en måned til å ordne opp i forholdet.

[Skriv her]

Dersom sameier/beboer etter fristens utløp fremdeles misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, jfr. Første ledd overfor, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen, jfr. §26 og §27 i Lov om eierseksjoner.

Mislighold kan være både av økonomisk og ikke-økonomisk karakter. Mislighold av ikke-økonomiske er for eksempel gjentatte brudd på vedtatte ordensregler.

§8) Forsikring og skader:

Bygningsmassen på sameiet holdes forsikret av sameiet. Øvrige forsikringer dekkes av den enkelte sameier/beboer. Innbo er en privat forsikring.

Egenandel på skader må dekkes av den som benytter seg av fellesforsikringen. Hvis det er sameiet som må benytte seg av forsikringen vil egenandelen dekkes av sameiet.

§9) Sameiermøtet:

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes årlig innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet med et varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, likeså skal sameiermøtet holdes når forretningsfører/kasserer, eller dersom minst 3 sameiere skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Innkallingen skal være skriftlig og med minst 3 høyst 20 dagers varsel og angi de saker som vil bli behandlet.

§10) Saker som skal behandles i ordinært sameiermøte:

På det ordinære sameiermøtet skal følgende saker behandles:

- konstituering
- årsrapport fra styret
- årsregnskap
- valg av styre og revisor
- andre saker som er nevnt i innkallingen

§11) Styret:

Sameiet skal ha et styre bestående av minimum 3 medlemmer, samt en vara. Optimalt 4 styremedlemmer og 1 vara, en representant fra hver av de fire 4-mannsboligene.

[Skriv her]

Funksjonstiden for styremedlemmene er 2 år. For å sikre kontinuitet i styrer fra år til år, skal det hvert år velges 2 nye medlemmer, første gang etter 1 års funksjonstid og etter loddtrekning om hvilke to styreplasser som er på valg.

Styret konstituerer seg selv og velger formann, nestformann, kasserer/forretningsfører. Kasserer/forretningsfører kan være en person som ikke er innvalgt i styret. Vedkommende vil ha møte- og talerett, men ikke stemmerett i styret.

Dersom styremedlem flytter eller av andre grunner ikke lenger kan ivareta vervet, plikter sameiet å stille med ny representant til styret.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon er også ansvarlige for å delta i ordinær styrevirksomhet/-verv.

§12) Styrets kompetanse:

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

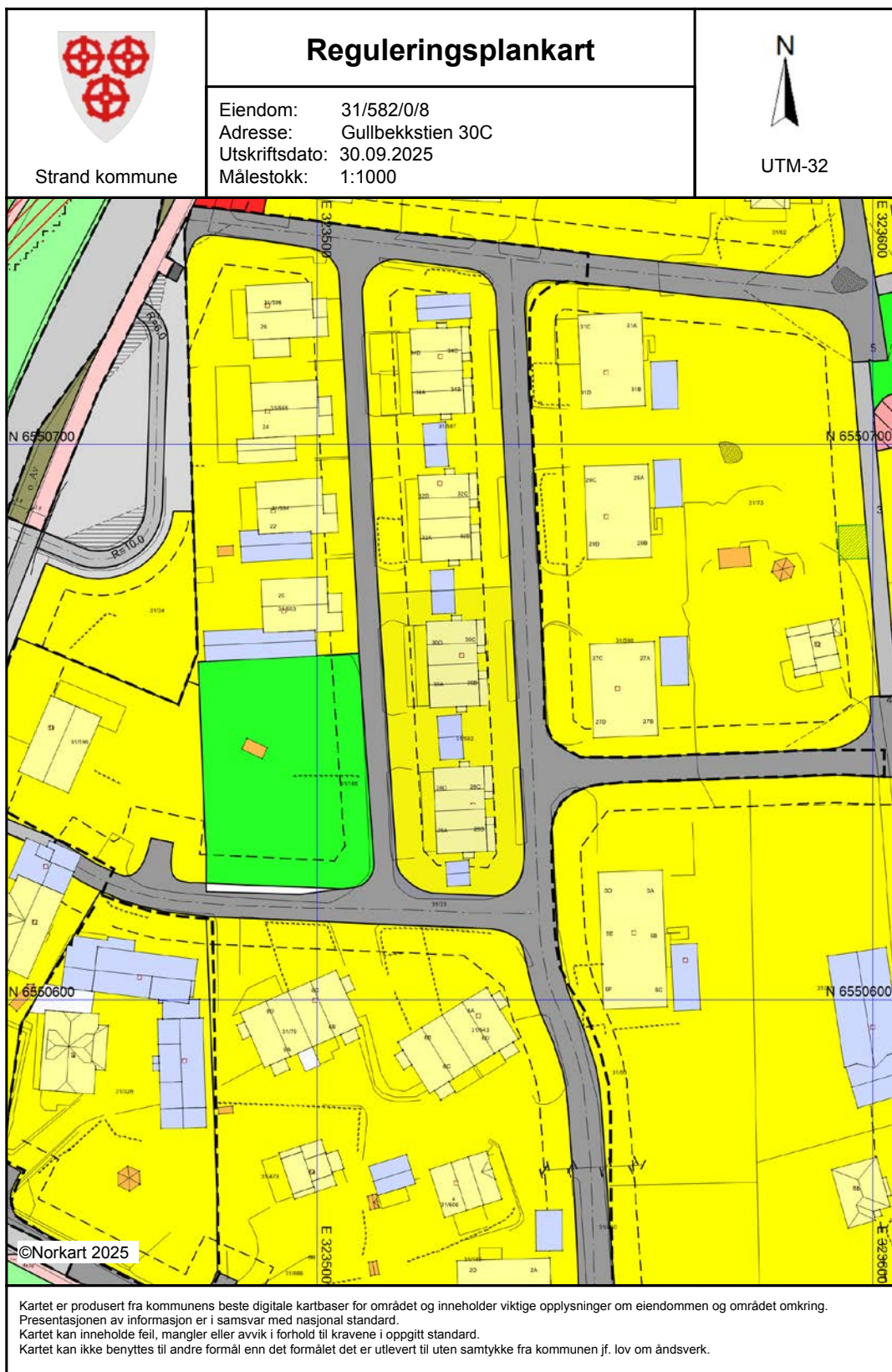
Styret kan skaffe vedtak når minst tre av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret forplikter sameierne utad ved underskrift av 2 – to -av styrets medlemmer i fellesskap (?)

§14) Andre bestemmelser:

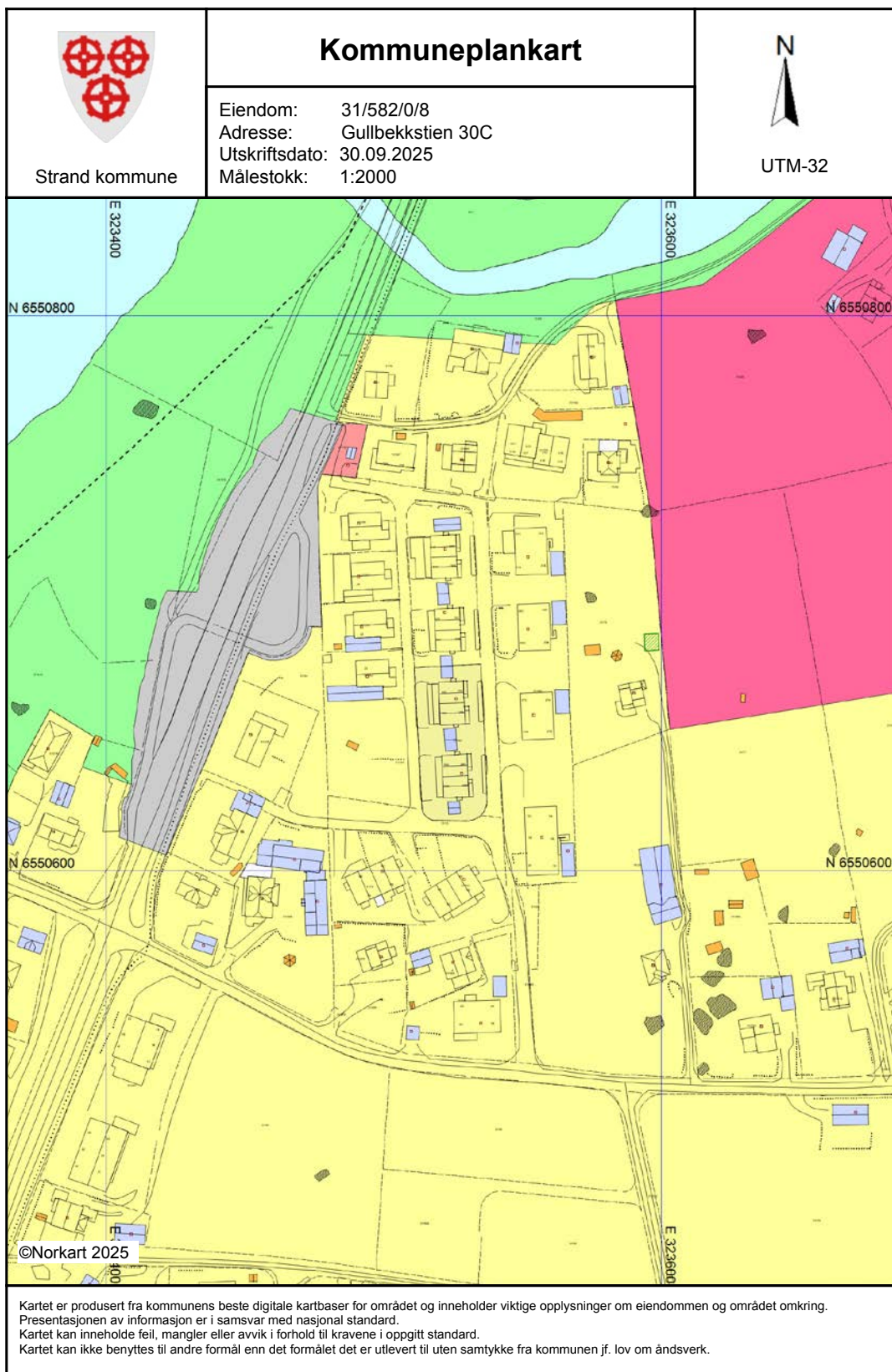
For så vidt ikke annet følger disse vedtekter, gjelder reglene i Lov av 23. mai 1997 nr 31 om eierseksjoner (eierseksjonsloven) med senere endringer.

[Skriv her]



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985	
	Frisiktsone ved veg
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Bussholdeplass
	Annet trafikkområde (på land)
	Anlegg for lek
	Område for anlegg og drift av kommunaltekn
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg
Matrikkel Bygning	
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Boligbygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, Andre bygg
	Bygning, uten Bygningspunkt
Reguleringsplan PBL 2008	
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsonegrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
	Tjenesteyting
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Naturområde
	Friområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Faresone - Flomfare
	Sikringsone - Frisikt
	Båndlegging etter lov om kulturminner
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)	
	Godkj. Nybygg
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Innsjøer og vassdrag	
	Kanal/Grøft usikker
	Kanal/Grøft
Eiendomsinformasjon	
	Gårds- og bruksnummer
Annen naturinformasjon	
	Hekk
	Stein
Bygningsmessige anlegg	
	Frittstående mur
	Lodrett forstøtningsmur
Adresser	
	Adresspunkttekst
Vegsituasjon	
	Annet vegareal
	Autovern
	Vegdekkekant i tunnel
	Vegdekkekant



Tegnforklaring

Matrikkel Bygning

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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Tjenesteyting - fremtidig
-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslirje
-  Taksprang
-  Mønelirje

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Turveg/turdrag - nåværende

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

-  Godkj. Nybygg
-  Godkj. Bygningsendring
-  Godkj. Nyb./Tilb./Påb.

Eiendomsinformasjon

-  Eiendomsgrense
-  Eiendomsteig
-  Gårds- og bruksnummer

Annen naturinformasjon

-  Hekk
-  Stein

Adresser

-  Adressepunkttekst

Vegsituasjon

-  Annet vegareal
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekke kant på bro
-  Vegdekke kant i tunnell
-  Vegdekke kant



Eiendomskart for eiendom 1130 - 31/582//8



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 - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

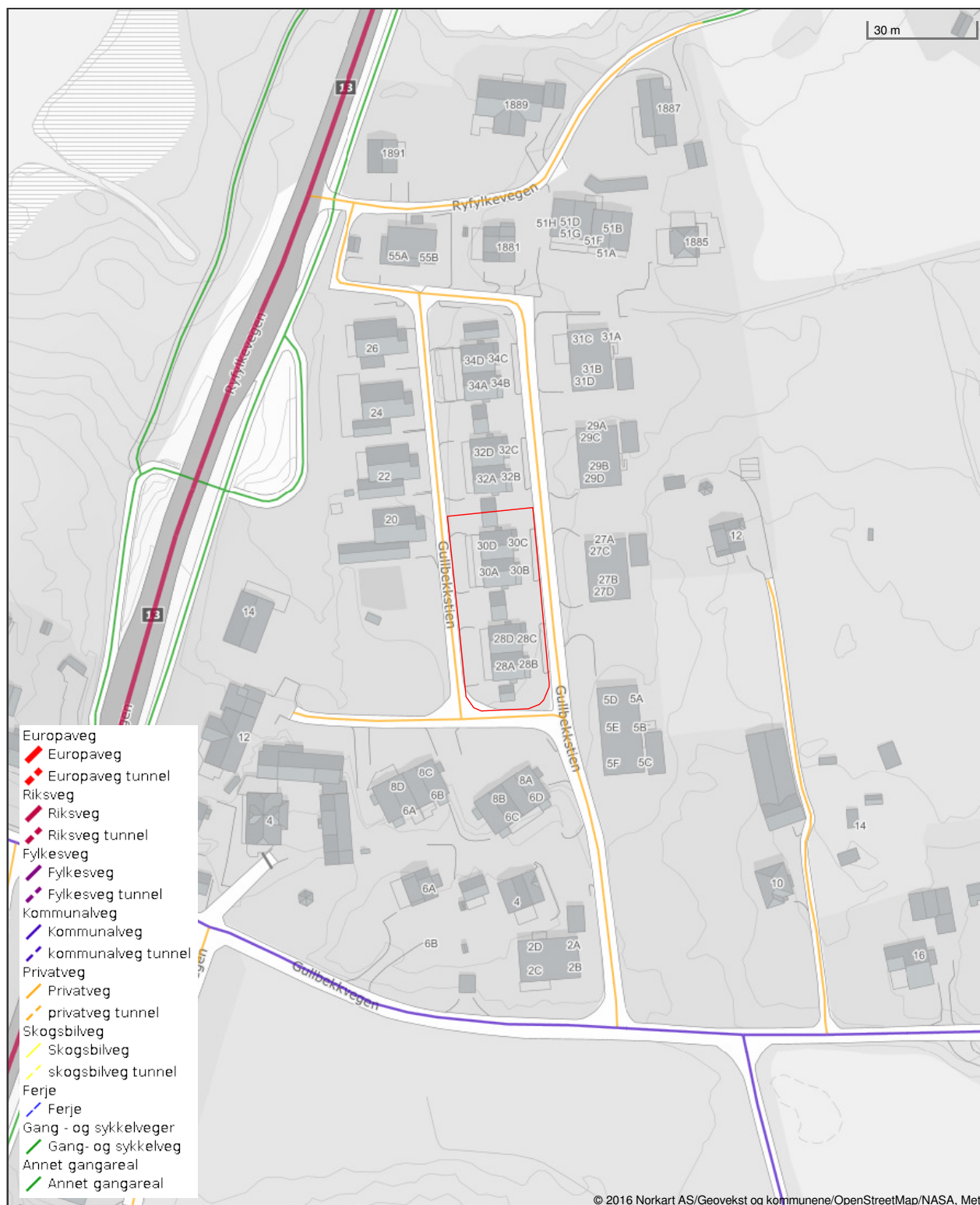
Areal	1 312,10 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6550646,53	Øst	323524,73

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6550640,7	323512,75	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,47	
2	6550673,17	323510,91	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,52	
3	6550674,43	323534,88	14 cm	Jord (JO)	Rør (54)	24,00	
4	6550641,58	323536,63	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	32,90	
5	6550625,09	323537,18	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	16,50	
6	6550620,01	323535,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,63	6,86
7	6550618,03	323529,94	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	5,57	7,36
8	6550618,18	323517,95	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	11,99	
9	6550621,47	323513,9	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpепunkt (99)	5,40	6,63
10	6550622,26	323513,78	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	0,80	





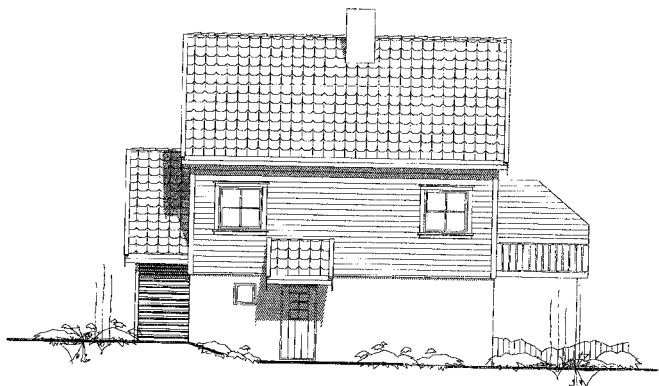
Vegstatuskart for eiendom 1130 - 31/582//



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.



FASADE MOT ØST



FASADE MOT NORD

STRAND KOMMUNE
FORVALTNINGSKOMITEEN

Stk 736/99

Godkjent 20.6.99

Sign. A. Skjerve

1946/64/26

311582

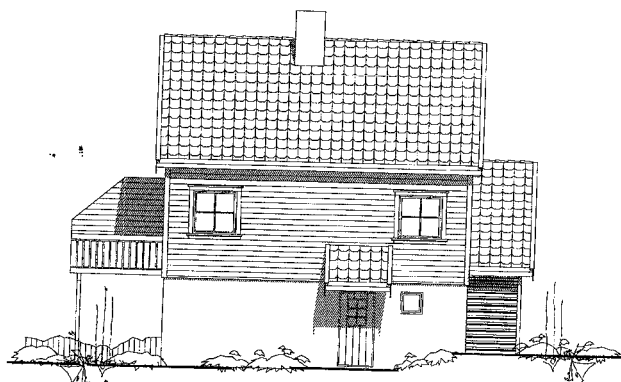
Selsk. 5,6,7,8

Vikevåg Trelast as 4150 RENNESØY Tlf: 51723205 - Fax: 51723472	Bysjefors: HELGE MELTVEIT	Dato: 02.07.99
	Bysjefors: MYRANE BOLIGOMRADE	Trakt: CDR
	Kommune: TAU	Prosjekt: CDR21
	Grønt: Grønt	Tagverk: 404

© Teknisk og arkitektonisk tegning av byggherre



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR

STYRINGSKOMITEEN
FORVALTNINGSKOMITEEN

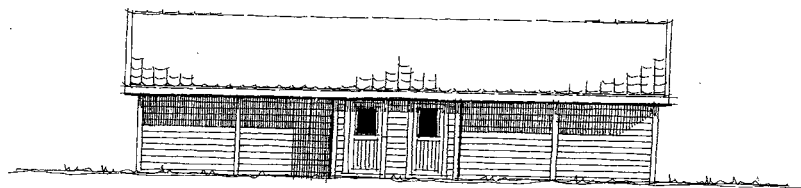
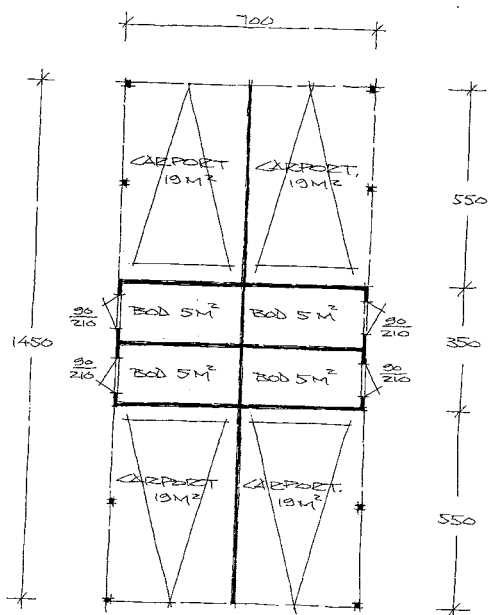
Sak 736/99

Gedkjent 20.9.99

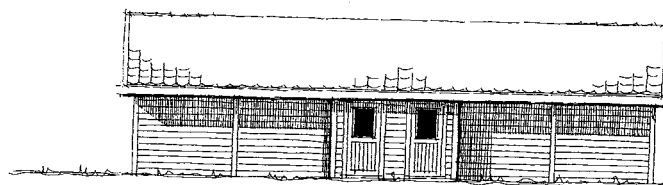
Sign. A. Skarv

Vikevåg relast as 4150 RENNESØY Tlf: 51723205 - Fax: 51723472	Bygherre:	HELGE MELTVEIT	Dato:	02.07.99
	Byggesaksnr:	MYRANE BOLIGOMRADE	Trakt:	EBR
	Kommune:	TAU	Prosjekt:	EB621
	Grnt:	Bvt:	Målt:	1900
			Tegning:	503

© Tegningen er beskyttet. Låne, kope og annen bruk er forbudt.



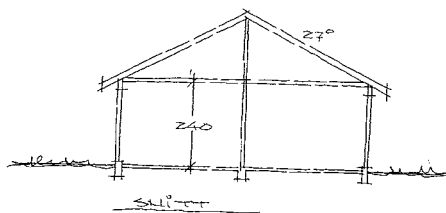
FASADE MOT :



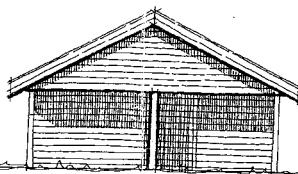
FASADE MOT :



STRAND KOMMUNE
FORVALTNINGSKOMITEEN
Sak 736,99
Godkjent 20.9.99
Sign. A. Skjøl



SLUTT



FASADE MOT :

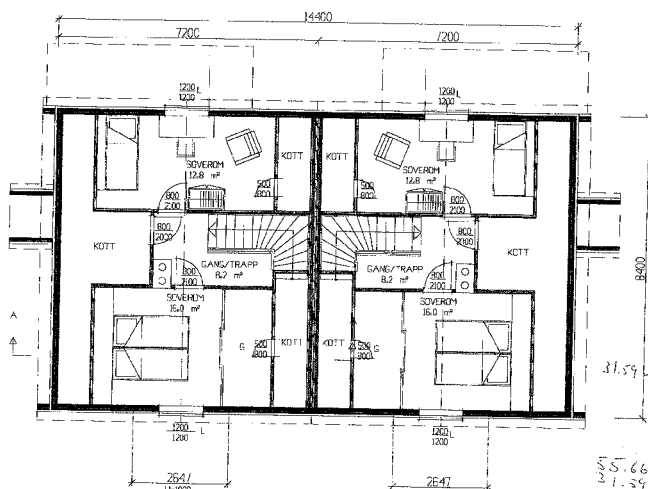
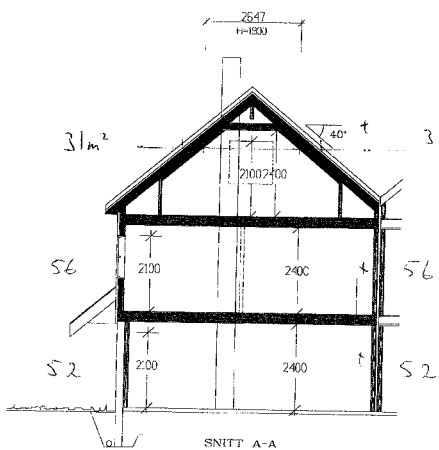


FASADE MOT :

4. STE. CARPORTER MED BODER. BYGGERE: HELGE MELTVEIT. KROSSVATTEN TAU. 27-8-99.

Vikevåg Trelast as

Høi: 87



31.59 m²
31.59.2
67.18

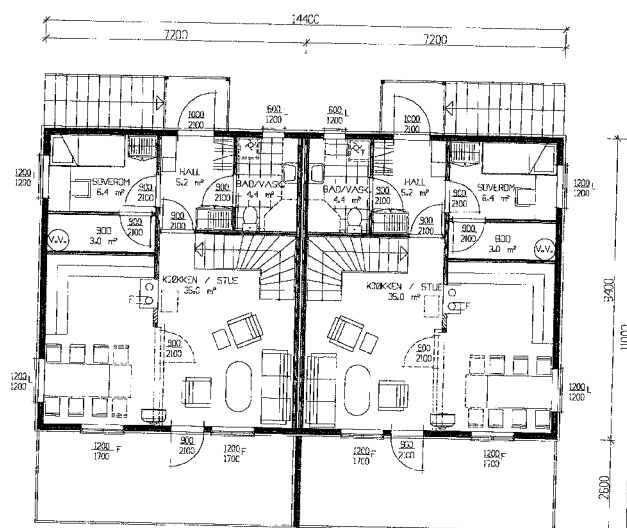
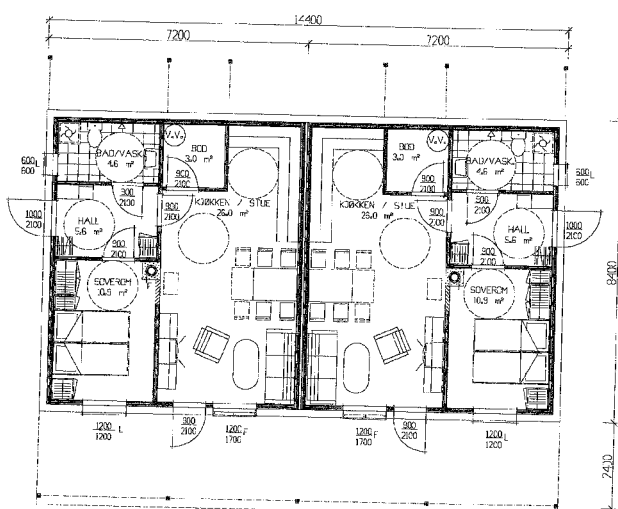
55.66
31.59
87.25 m²

STRAND KOMMUNE
FORSLAG TIL BYGGKOMITEEN
736/99
20.9.99
A. Skappel

Vikevåg Trelast as 4150 RENNESØY Tlf: 51723205 - Fax: 51723472	Byggherre: HELGE MELTVEIT	Dato: 02.07.99
	Byggherresett: MYRANE BOLIGOMRADE	Trakt: FBR
	Kommune: TAU	Prosjekt: FBR21
	Grnd: _____	Signor: 502

© Byggherre og arkitekt skal lov og opphevelse

Vedlegg 8



1. ETG BRA = 55.66 X 1.0 = 55.66 KVM
 LOFT BRA = 51.08 X 0.6 = 18.65 KVM
 BRA = 66.74 KVM BA = 74.31 KVM
 LEIL. BRA = 51.06 KVM BA = 51.06 KVM

GR.FLATE PR LEIL. = 60.48 KVM

STRAND KOMMUNE
 FORVALTNINGSKOMITEEN

Sak 736/79

Gitt vedtatt 20.7.79

Sign. A. Skjævel

STRAND KOMMUNE	
Stemte	Løst
(Kont.)	Utskrift
18.08.1979	

Vikevåg Trelast as 4150 RENNESØY Tlf: 51723205 - Fax: 51723472	Prosjekt: HELGE MELTVEIT	Dato: 02.07.98
	Kommune: MYRANE BOLIGOMRADE	Tittel: EBB
	Prosjekt: TAU	Prosjekt: EBB21
	Sign: [Signature]	Sign: 501

© Tegningen er beskyttet. Skole, lov og oppmåling.

Nabolagsprofil

Gullbekkstien 30C - Nabolaget Tau - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Karlsakrossen Linje 101, 130, 140	3 min 0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min 25.1 km
Stavanger Sola	32 min

Skoler

Tau skole (1-7 kl.) 353 elever, 18 klasser	8 min 0.7 km
Tryggheim Strand (1-10 kl.) 103 elever, 7 klasser	13 min 1.1 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 171 elever, 8 klasser	7 min 0.6 km
Strand videregående skole 400 elever	9 min 0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Tau-R13 (Handelsparken)	11 min
Pizzabakeren Tau	12 min

«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

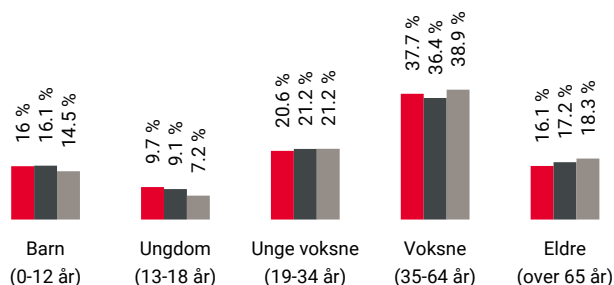
Godt vennskap 72/100



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) 77 barn	9 min 0.7 km
Rødlandsmyrå barnehage (0-5 år) 72 barn	10 min 0.8 km
Espira Tau barnehage (0-5 år) 82 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Prestamarka	6 min
Coop Extra Tau Post i butikk	9 min 0.8 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



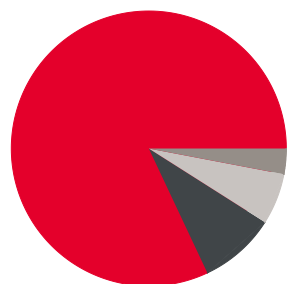
Gateparkering

Lett 88/100

Sport

	Rødlandsmyra Fotball	6 min	0.5 km
	Lauvtunvegen Ballspill	7 min	0.7 km
	Akilles Treningssenter	13 min	
	Fitnesspoint Jørpeland	14 min	

Boligmasse



82% enebolig
9% rekkehus
3% blokk
6% annet

Varer/Tjenester



Ryfylke Storsenter

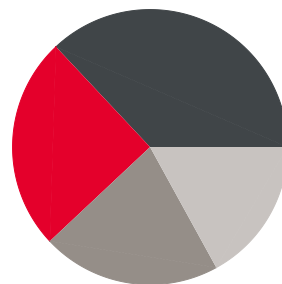
13 min



Apotek 1 Tau

12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



25% i barnehagealder
37% 6-12 år
21% 13-15 år
17% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



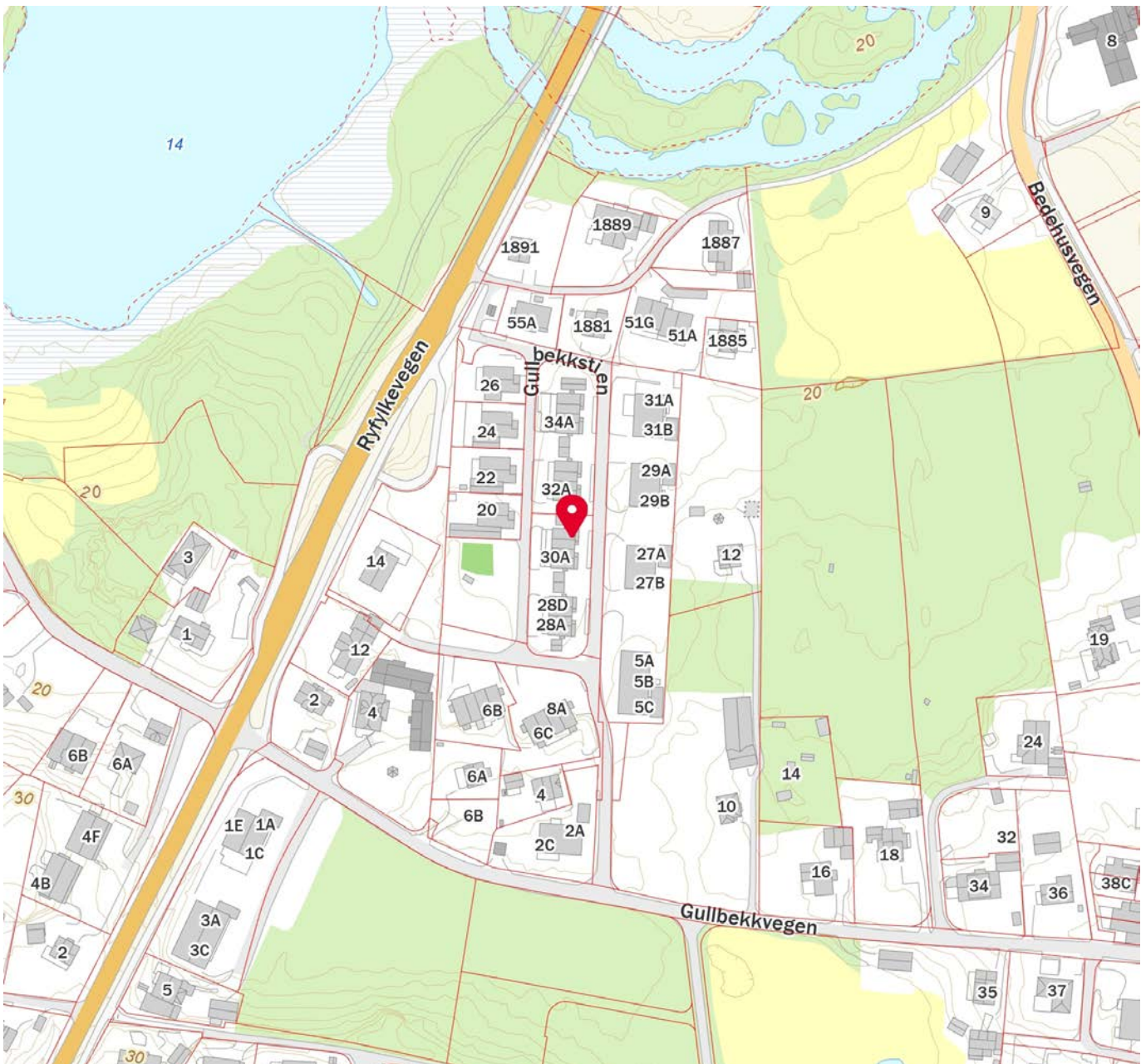
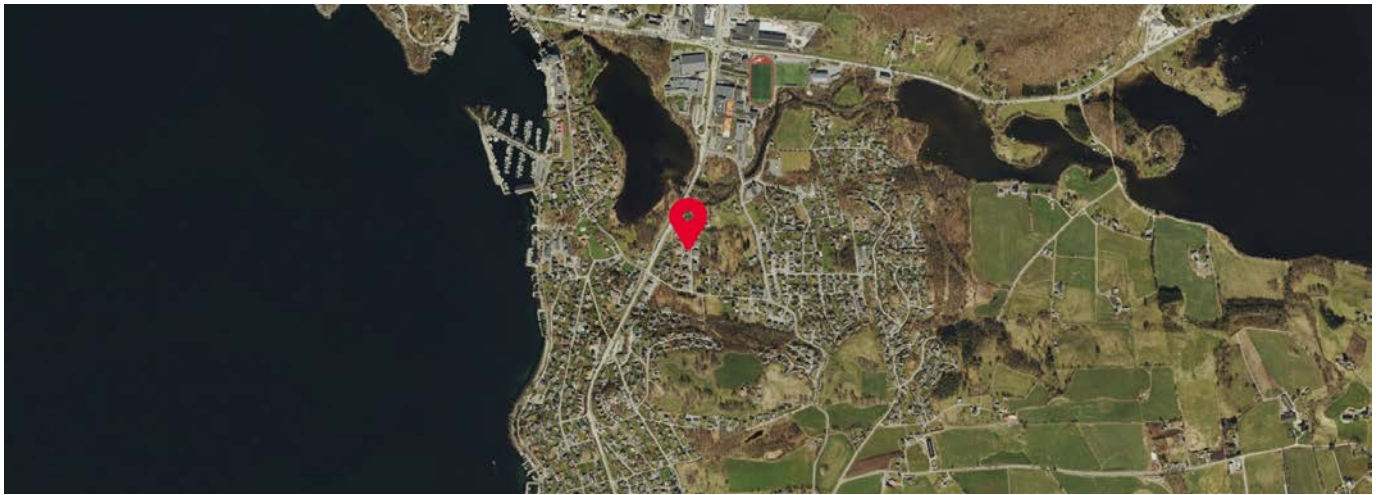
0%

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 eieendom (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, varmepumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATER 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. Vegglamper, 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. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Gullbekkstien 30C
4120 TAU**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Marion Espedal**Telefon:** 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 viderefremidlet 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