

Kvednanesvegen 70B

TAU

notar



Prisantydning Kr 5 500 000,- Boligtype Eierleilighet
BRA-i/BRA Total 104/122 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



Kvednanesvegen 70B

Stor og attraktiv leilighet og terrasse med sjøen som nabo

Adresse	Kvednanesvegen 70B 4120 TAU
Prisantydning	Kr 5 500 000,-
Omkostninger	Kr 150 490,-
Totalpris	Kr 5 650 490,-
Fellesutgifter	Kr 2 060,-
BRA-i/BRA Total	104/122 m ²
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1999
Soverom	2
Etasje	2

Velkommen til Kvednanesvegen 70B, en leilighet på et plan nær sjøen beliggende i det familievennlige området Nordre Tau/Kvednaneset. Området er kjent for sin nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker, samt gode turmuligheter og lite støy. Offentlig transport er lett tilgjengelig med kort avstand til bussholdeplasser og ferjekai.

Boligen, oppført i 1999, har et bruksareal på 104 m² og en terrasse på 32 m². Planløsningen inkluderer entré, bod, vaskerom, bad, stue/kjøkken og to soverom. Kjøkkenet er oppgradert med nye fronter og benkeplate, og badet ble flislagt og oppgradert i 2003. Uteplassen er en idyll. Garasje med 18 m² eksternt bruksareal følger med mulighet for å legge inn el bil lader.

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner
954 36 966 / lsb@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	20
Vedlegg	22
Budgivning	66

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Boligen har en terrasse med rekkverk



Stuen har utgang til terrasse med utsikt mot sjøen.



Terrassen gir flott utsyn og tilgang til sjøutsikt.



Store vinduer gir godt lysinnslipp og utsikt fra spiseområdet.



Kjøkkeninnredningen er oppgradert med nye fronter, benkeplate og vask.



Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og tilhørende møbler.



Badet er utstyrt med dusjkabinett, hjørnebadekar og oppgradert veggfliser fra 2003.



Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et familievennlig område på Nordre Tau/Kvednaneset, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere.

Området har gode offentlige transportmuligheter, med Tau kai kun 4 minutters gange unna og buss tilgjengelig 0,3 km fra eiendommen. For lengre reiser er Stavanger stasjon 26 minutter unna med bil, og Stavanger Sola kan nås på 35 minutter.

Servicetilbudene i nærheten inkluderer dagligvarebutikker som Rema 1000 Tau og Kiwi Tau, begge innen 13-14 minutters gangavstand. Det finnes også ladepunkter for el-bil ved Pizzabakeren Tau og Tau-R13 Handelparken, henholdsvis 12 og 14 minutter unna.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og har et lavt støynivå. Sportstilbudene inkluderer Strand videregående skole aktivitetshall og Tau idrettsanlegg, begge innen 15-18 minutters gangavstand.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskiltet ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Kvednanesvegen 70B, 4120 TAU

OPPDRAKSNUMMER

12-0068/26

SELGER

Arnfinn Østrem

MATRIKKE

Gårdsnummer 16, bruksnummer 265, seksjonsnummer 10, i Sameiet Kvednaneset Terrasse med orgnr.: 984248911 i Strand kommune.

EIEFORM

Eierseksjon

BOLIGTYPE

Eierleilighet

ENERGIKLASSE

D

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter. Full energiattest følger vedlagt i prospekt.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 2.611 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Fine fellesområder med plener, busker og garasjeanlegg samt felles gjeste parkering

SAMEIEBRØK

1/12

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.04.2026. utført av Tor Arve Lea.

BYGGEÅR

1999

BYGGEMÅTE

KJEDEHUS

Utvendig:

Vinduer: Vinduene i boligen er fra byggeår i normal stand, åpne og lukkemekanismen er testet vilkårlig uten avvik.

På befaringen ble vinduene kontrollert for eventuelle punkteringer mellom glass, ingen registreringer. Ut fra alder kan punktering (dugg oppstå).

Dører: Entre og balkongdør fra byggår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong ut fra stue er selve balkongtekkingen ikke kontrollerbar. Denne er fra opprinnelig byggeår.

Innvendig:

Pipe og ildsted: Pipe med peisovn fra byggeår med forskriftsmessig ildfast plate foran ilegget.

GARASJE

Bygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens

bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

TG2

Dører

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Nedre deler av entredøren har delaminering. Nedre deler av balkongdør har vedlikeholdsbehov. Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Entredøren bør skiftes ut sammen med karm, da delaminering i nedre del ikke lar seg reparere, for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Balkongdøren bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og forhindre ytterligere skader som kan føre til behov for utskifting.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverk lavere enn dagens forskrift tilsier.

Balkongtekkings halve levetid er passert.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk er lavere enn byggeårets krav på 90 cm.

Når eventuell balkongtekkning skal byttes må eventuelt evalueres av sameiet.

Andre utvendige forhold

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

Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Leilighet - Vaskerom - Overflater vegger og himling

Det er påvist andre avvik: Malte vegger tilfredsstillende ikke dagens krav til vannetthet i våtsoner.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for tiltak, all den tid det ikke er vannsøl på vegger med dagens bruk. Avviket er relatert til Norsk Standard 3600 for tilstandsrapportering.

Leilighet - Vaskerom - Overflater Gulv

Det er påvist andre avvik: Belegg er løs ved dørterskel. I byggeår ble det ikke etablert mansjett omkring gulvgjennomføringen for vanninntak.

Gulvbeleggets levetid er generelt passert.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales beslag i overgang terskel og belegg.

Leilighet - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Leilighet - Bad - Overflater vegger og himling

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Rissene ser ut som glassriss og vil nødvendigvis ikke medføre brudd på membran.

Veggmembran er på beforingen 26 år. Forventbar levetid på membraner er normalt 25-30 år.

Konsekvens/tiltak: Veggmembranene bør følges opp med jevnlig kontroll, og flisefuger bør inspiseres for nye eller økende riss. Dersom riss utvikler seg, anbefales det å montere tett dusjkabinett for å forlenge levetiden uten umiddelbare tiltak.

Leilighet - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Dusjvegg har skinne mot gulv som vil hindre eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å finne vei til sluk.

Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Tiltak bør relateres til eventuell modernisering til dagens standard.

Leilighet - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Sluk og membranløsning er på befaringen 26 år med påfølgende restverdi jf. nytt.

Leilighet - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke sluk under badekar til orientering. Avløp er av den grunn ført til vegg og trolig inn på eksisterende avløpssystem.

Konsekvens/tiltak: Ventilrist er limt fast, det anbefales at denne er løs eller demonterbar slik at koblinger under kar kan sjekkes med jevne mellomrom.

Vannledninger

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.

Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Begge våtrom er for tiden uten avslug. Det anbefales å gjenopprette systemet som var gjeldende og godkjent i byggeår.

Det er også radonverdier registrert på egenerklæring som tilsier at det må gjennomføres tiltak for å redusere radonnivået. Om målinger er gjennomført med dagens løsning kan det være påregnelig at verdiene er høyere enn nødvendig.

Konsekvens/tiltak: Ventilasjonsløsningen må utbedres. Se kostnader definert for bad og vaskerom som ikke har tilstrekkelig avtrekk i dag.

Varmtvannstank

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.

TG3

Leilighet - Vaskerom - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke

tilfredsstillende. Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Avtrekkssystemet må utbedres. Sjablongestimat kan være usikkert.

Leilighet - Bad - Ventilasjon

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak: Avtrekkssystemet må utbedres.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er oppført etter en forskrift som kom senere enn teknisk forskrift av 1997 (TEK-97). Normalt vil denne forskriften innfri også mange av dagens krav til sikkerhet. Boliger oppført etter 2010 forskriften (TEK-10) vil innfri ytterligere flere punkter, posten vil som regel være tom. Mens boliger bygget etter 2017 (TEK-17) forskriften normalt skal være tom med mindre det er gjennomført byggefeil. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. På byggemeldingstidspunktet var krav til rekkverk 90 cm, dagens krav er 100 cm. (dagens rekkverk er til orientering 86 cm).

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2003.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Strand Rør og Bjørlo & Reianes

Beskrivelse: Oppusset bad 2003. Montering av badekar og fliselegging rund badekar og vegger.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Ja

Beskrivelse: På vegger i dusj i 2003, men ikke på gulv da dette var lagt i forbindelse ved nybygg.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja

Beskrivelse: litt maur på badet tidlig vår, har avtatt de siste årene.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Det er under styrebehandling for installasjon.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Februar

21.1. Radonmåling

Ja

Beskrivelse: Stue 750Bq/m2 (luftventiler lukket), Soverom 260 Bq/m2.

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja

Beskrivelse: Det er normal årlig justering i felleskostnader som vedtas på Årsmøte. Ingen fellesgjeld.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2003:

• Bad oppgradert med fliser og hjørnekar.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Regulert til: Boliger, konsentrert bebyggelse

Følger reguleringsplan Kvednaneset (plan-ID 96-9), som er en reguleringsplan som regulerer eiendommen til område for boliger, konsentrert bebyggelse.. 27.11.1996

Eiendommen følger Kommuneplan for Strand kommune 2012 – 2022, med ikrafttredelse 12.09.2012. I kommuneplanen er arealet avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Det er vedtatt en detaljregulering for naboeiendommen Kvednanesvegen 75 (Plan 1130201707), godkjent 20.02.2019.

Planen legger til rette for ytterligere boligbebyggelse i området.

Eiendommen er berørt av en faresone for ras og skred, som vist i temakart til kommuneplanen. Reguleringsplanen for området beskriver også et fareområde hvor det skal bygges en fangvoll til sikring mot rasfare.

OPPVARMING

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Alt i box ligger inn i leiligheten.

PARKERINGSFORHOLD

Garasje

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

For barnefamilier er det flere barnehager i nærheten, inkludert Espira Tau barnehage som ligger kun 2 minutters gange fra eiendommen, samt Preg barnehager Tau og Rødlandsmyrå barnehage, begge innen 5 minutters kjøring. Skoler i området inkluderer Tryggheim Strand, Tau skole, Tau ungdomsskole og Strand videregående skole, alle innen kort avstand.

SKOLEKRETS

Tau skole

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Tau kai 300 meter unna og busstopp ikke langt i fra

ADGANG TIL UMLEIE

"Dersom medlem leier ut sin bolig eller garasje skal han/hun i forkant underrette styrets leder med informasjon om leietaker og leieforholdets varighet."

FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det ble gitt ferdigattest på bygningen den 02.02.2000

FERDIGATTEST/BRUKSTILLATELSE DATERT

02.02.2000.

RADONMÅLING

Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2010.

INNHold

Innhold: gang, 2 Soverom, vaskerom, bod, bad, kjøkken/stue med utg. terrasse
Garasje

STANDARD

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med grunnstamme fra byggeår, som er oppdatert med nye fronter, benkeplate, vask og batteri. Det er avtrekk over kokesonen.

Bad

Flislagt bad som ble oppgradert i 2003. Badet er utstyrt med søylevask, toalett, dusjhjørne og hjørnekar. Det er registrert riss i nedre deler av fliser i dusjsonen. Rommet har for tiden ingen ventilasjon.

Vaskerom

Vaskerom fra byggeår med gulvbelegg, utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin. Overflater på vegger og tak er i normal stand. Gulvbelegget er helt og intakt. Det er for tiden ikke sug i ventilasjonskanalen.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

Tekniske installasjoner

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

- Avløpsrør: Avløpsrørene kan bestå av både plast og støpejern.

- Ventilasjon: Boligen hadde et ventilasjonssystem med motor plassert på kjøkken, med en løsning med motor og klaffventil over platetopp. Begge våtrom er for tiden uten av sug.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereider med produksjonsår 1999 er plassert i rom med sluk.

- Rekkverk: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger: Integrerte hvitevarer

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

Tilbehørsliste følger vedlagt i prospekt.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 32 m²

KJEDEHUS

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 104 m² Entré/gang, bod, vaskerom, bad, stue/kjøkken utkast og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 m² Terrasse- og balkongareal

GARASJE

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 18 m² Garasje

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Kjedehus

Tegninger stemmer med planløsning.

Garasje

Tegninger stemmer med planløsning.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 5 500 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 15 655,- pr år 2026

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter inkluderer:

Tilsyn/feiling: kr 310,00

Abonnement vann: kr 3410,00

Forbruk vann 101-300m²: kr 2390,00

Abonnement kloakk: kr 2303,00

Forbruk kloakk 101-300m²: kr 3713,00

Eiendomsskatt bolig: kr 3529,00

Totalt: kr 15655

EIENDOMSSKATT

Kr 3 529,- pr 2026

INFO EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter

FELLESKOSTNADER

Kr. 2 060,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

- Totalbeløp felleskostnader: 2 060 kr i måneden

- Hva felleskostnader dekker: Fellesutgiftene omfatter bl.a. kostnader i forbindelse med forsikring og utvendig vedlikehold av boligmasse og garasje, samt drift og vedlikehold av felles veier, trapper, fellesarealer, parkeringsplasser i tillegg til nødvendige nyanskaffelser.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 872 644,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 3 490 574,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller

lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 5 500 000,- (Prisantydning)

kr. 11 900,- (Boligkjøperforsikring Söderberg & Partners)

kr. 137 500,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 150 490,- (Omkostninger totalt)

kr. 5 650 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Heftelser i eiendomsrett:

08.06.1999 - Dokumentnr: 1999/2852-2/45 - Bestemmelse om gjerde

08.06.1999 - Dokumentnr: 1999/2852-3/45 - Rettigheter iflg. skjøte
Div. rettigheter også for E-verket og Televerket

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

08.03.2005 - Dokumentnr: 2005/1646-1/45 - Erklæring/avtale Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: STRAND KOMMUNE
Bestemmelse om vann/kloakkledning m.m - drift og vedlikehold
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2016 - Dokumentnr: 2016/169647-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 1 600 000

09.06.2021 - Dokumentnr: 2021/687304-1/200 - Massetransport
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
Uomsettelig
ELEKTRONISK INNSENDT
FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SR-BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNBOKSDATO

09.03.2026

FORSIKRINGSSKAP

Frende Forsikring

POLISENUMMER

844911

OM SAMEIET

Lite sameie som drifter seg selv.

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

ANDEL FORMUE

Kr. 32 547,- pr. 09.04.2026

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2025: 118 333,29

Vedtatte kostnadsøkninger:

Det blir husleieøkning, som fra april 2026 da vil bli: 1. etasje kr 1.950,-, 2. etasje kr 2.060,-, 3. etasje kr 2.250,-.

Takrenner som lekker, må repareres.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Når det gjelder forsikring av hagestuer så forstår vi forsikringselskapet slik at disse må forsikres sammen med resten av eiendommen. Det dette vil koste mer må da bli betalt av dem som har disse.

Saken angående opplegg til El-biler ble heftig diskutert. Det jobbes med saken og styret vil komme tilbake med mer informasjon.

Hva med pipene i nederste bygg?

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

STYREGODKJENNELSE

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning av nye eiere.

DYREHOLD

I følge eierseksjonsloven § 28 så er dyrehold tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensreglene. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER

Forpliktelser

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

Sameieren er forpliktet til å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, jfr. § 15.

Dugnad

Alle seksjonseierne har plikt til å utføre dugnadsarbeid på utvendig boligmasse og garasjeanlegg, samt fellesarealer.

De som unnlater dette vil måtte betale et gebyr fastsatt av sameiermøte.

Dugnadsarbeidets omfang bestemmes av styret iht. regler gitt av sameiermøte.

Dersom særlige forhold skulle tilsi det, kan styret fritta sameiere fra å måtte delta i dugnadsarbeid.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring

- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring

- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og

overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget,

kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

13.04.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner
Epost: lsb@notar.no

VIKTIG INFORMASJON

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det

virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøper av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk,

ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

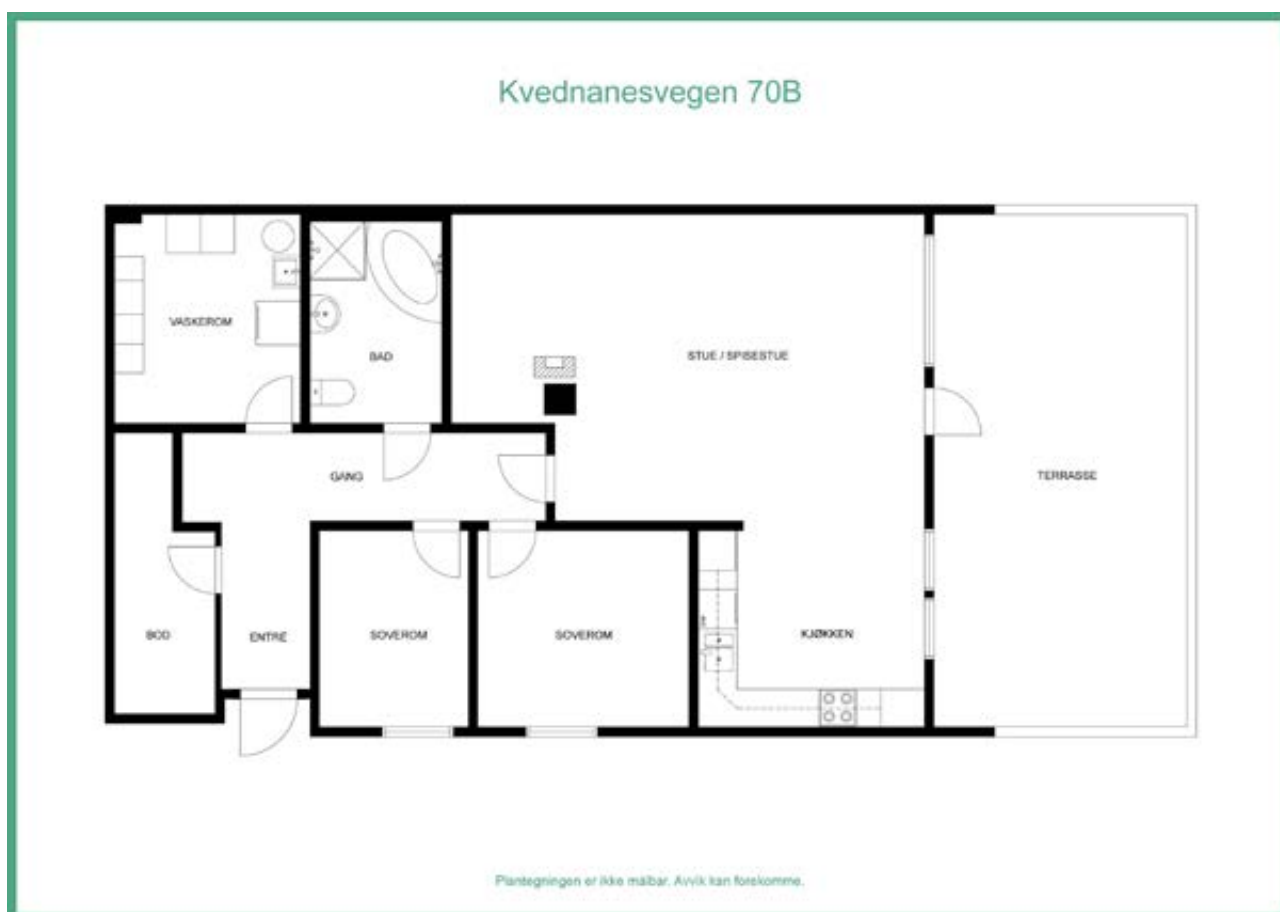
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ PÅSS

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

KVEDNANESVEGEN 70B

Tilstandsrapport



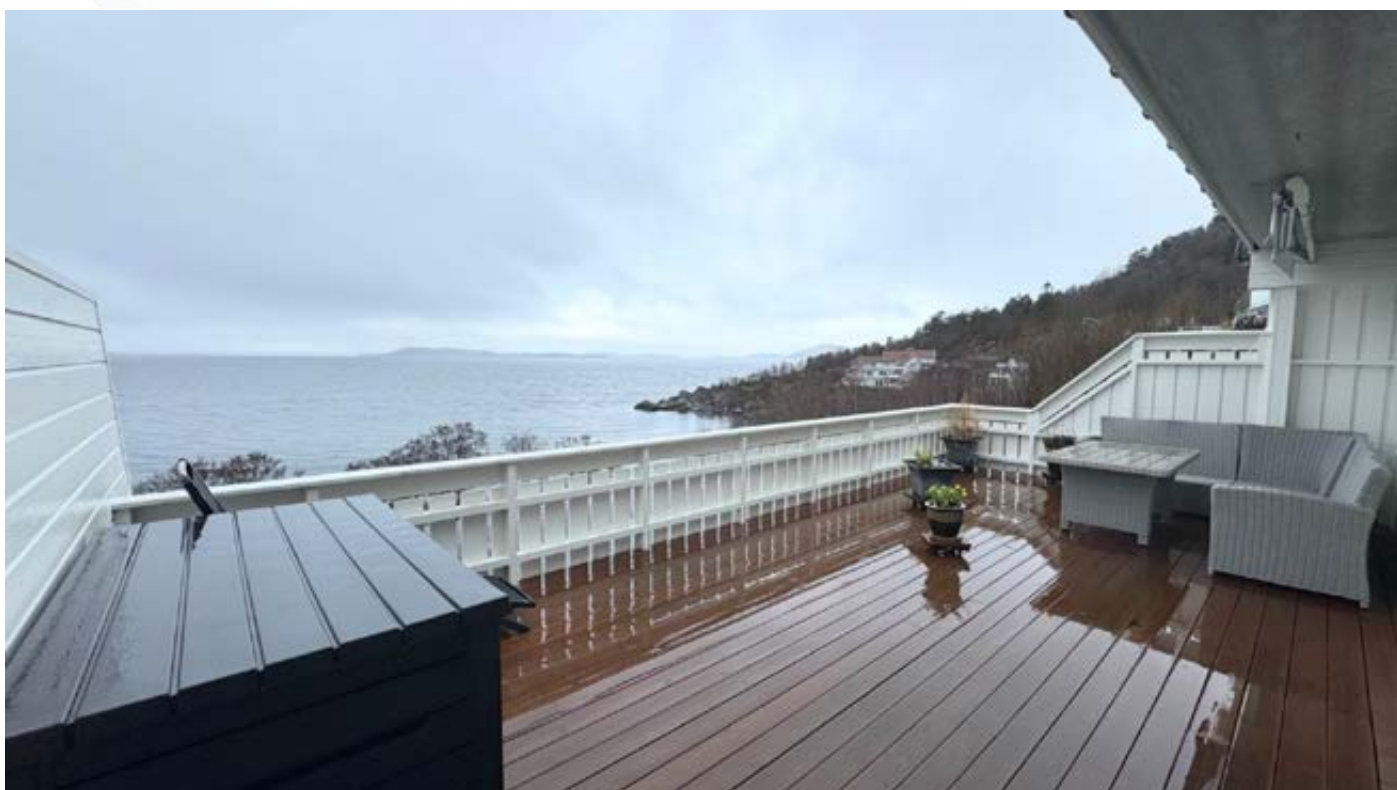
 Kjedehus

 Kvednanesvegen 70B , 4120 TAU

 STRAND kommune

gnr. 16, bnr. 265, snr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 20158-1854

Eiendomsverdi ref nr: MC2467

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingenør: Tor Arve Lea



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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 Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømrerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f

Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalennummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea

Intern Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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.

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
- løssøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1999 (forbehold mot skjulte konstruksjoner oppbygging)

Grunnmur: Betong.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Brannskiller av betong.

Etasjeskiller: Betong.

Vinduer og utvendige dører: Isolererglass.

Leilighet i bygg ferdigstilt i 1999 i normal stand innvendig. Det er gjort en endring med kjøkkenventilator som medfører at bad og vaskerom pr. dato ikke er ventilert. En gjennomgang av boligens ventilasjon er å anbefale. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningsdelen ble tatt i bruk (1999). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1997 (TEK), referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter. Dette innebærer at det ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger utover balkongområde, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedehus

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

Tegninger stemmer med planløsning.

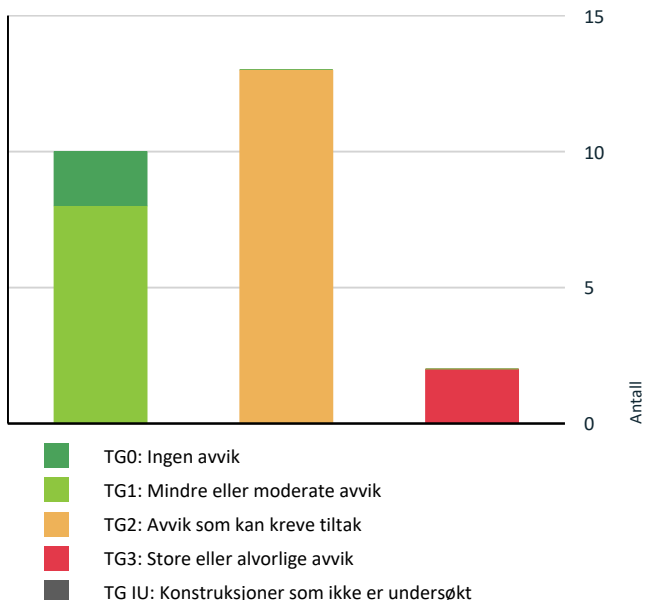
Garasje

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

Tegninger stemmer med planløsning.

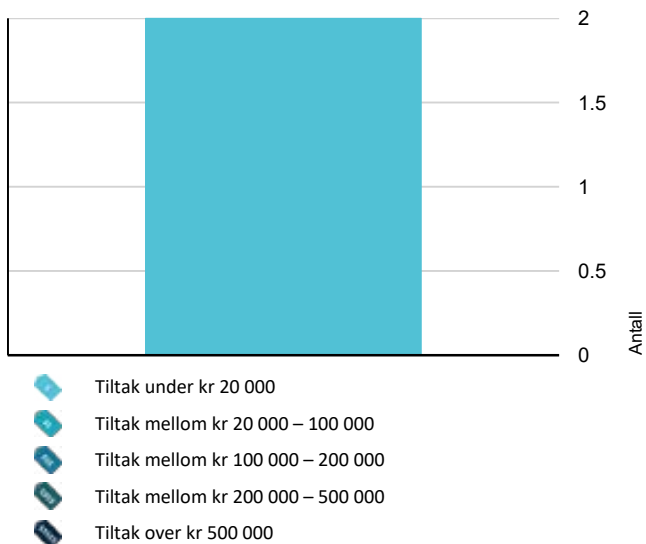
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Leilighet > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
Nedre deler av entredøren har delaminering. Nedre deler av balkongdør har vedlikeholdsbehov.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverk lavere enn dagens forskrift tilsier.
Balkongtekkings halve levetid er passert.

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Sammendrag av boligens tilstand

Begge våtrom er for tiden uten avslag. Det anbefales å gjenopprette systemet som var gjeldende og godkjent i byggeår.

Det er også radonverdier registrert på egenerklæring som tilsier at det må gjennomføres tiltak for å redusere radonnivået. Om målinger er gjennomført med dagens løsning kan det være påregnelig at verdiene er høyere enn nødvendig.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Våtrom > Leilighet > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Malte vegger tilfredsstillende ikke dagens krav til vanntetthet i våtsoner.

Våtrom > Leilighet > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Belegg er løs ved dørterskel.
I byggeår ble det ikke etablert mansjett omkring gulvgjennomføringen for vanninntak.
Gulvbeleggets levetid er generelt passert.

Våtrom > Leilighet > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Rissene ser ut som glassriss og vil nødvendigvis ikke medføre brudd på membran.
Veggmembran er på befringen 26 år. Forventbar levetid på membraner er normalt 25-30 år.

Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Dusjvegg har skinne mot gulv som vil hindre eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å finne vei til sluk.

Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er ikke sluk under badekar til orientering. Avløp er av den grunn ført til vegg og trolig inn på eksisterende avløpssystem.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår	Kommentar
1999	Regulert etter byggeforskriftene av 1997 (TEK-97)

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2003	Oppussing	Bad oppgradert med fliser og hjørnekar.
------	-----------	---

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduene i boligen er fra byggeår i normal stand, åpne og lukkemekanismen er testet vilkårlig uten avvik.

På befaringen ble vinduene kontrollert for eventuelle punkteringer mellom glass, ingen registreringer. Ut fra alder kan punktering (dugg oppstå).

TG 2 Dører

Beskrivelse

Entre og balkongdør fra byggår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Nedre deler av entredøren har delaminering. Nedre deler av balkongdør har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

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

Entredøren bør skiftes ut sammen med karm, da delaminering i nedre del ikke lar seg reparere, for å unngå ytterligere forringelse og redusert funksjon.

Balkongdøren bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og forhindre ytterligere skader som kan føre til behov for utskifting.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong ut fra stue er selve balkongtekkingen ikke kontrollerbar. Denne er fra opprinnelig byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverk lavere enn dagens forskrift tilsier. Balkongtekkingens halve levetid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk er lavere enn byggeårets krav på 90 cm. Når eventuell balkongtekking skal byttes må eventuelt evalueres av sameiet.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er krav i NS-3600 at sameier og borettslag skal ha tilrettelagt for vedlikeholdsplan. Det er ikke fremvist vedlikeholdsplan.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe med peisovn fra byggeår med forskriftsmessig ildfast plate foran illegget.

Årstall: 1999

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

LEILIGHET > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeår med gulvbelegg. Utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

LEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger og tak i normal stand. Det er ikke vannsøl på vegger med dagens bruk av rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Malte vegger tilfredsstillende ikke dagens krav til vanntetthet i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak, all den tid det ikke er vannsøl på vegger med dagens bruk. Avviket er relatert til Norsk Standard 3600 for tilstandsrapportering.

LEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegget er helt og intakt med tilfredsstillende tilslutning til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Belegg er løs ved dørterskel.

I byggeår ble det ikke etablert mansjett omkring gulvgjennomføringen for vanninntak.

Gulvbeleggets levetid er generelt passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales beslag i overgang terskel og belegg.



Mangler mansjett i gulvgjennomføringen.

LEILIGHET > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



belegget er tilfredsstillende tilsluttet sluk

LEILIGHET > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er montert utslagsvask i rustfritt stål og opplegg for vaskemaskin med eget vann og avløpsuttak.

LEILIGHET > VASKEROM

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er for tiden ikke sug i kanalen, pga. endringer med kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.

Sjablonestimat kan være usikkert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilator fra byggeår er endret.

LEILIGHET > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)

Tilstandsrapport



Måleresultatet viser 6,2 vekt% og grønt på instrumentet. 6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med grunnstamme fra byggeår, oppgradert i 2003 og utstyrt med dusjsone, hjørnekar, søylevask og toalett.

Informasjon fra egenerklæring: Oppusset bad 2003. Montering av badekar og fliselegging rund badekar og vegger utført av Strand Rør og Bjørlo & Reianes



LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater på vegger og tak i normal stand. Registrert riss i nedre deler av fliser i dusjsonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Rissene ser ut som glassuriss og vil nødvendigvis ikke medføre brudd på membran.

Veggmembran er på befaringen 26 år. Forventbar levetid på membraner er normalt 25-30 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Veggmembranene bør følges opp med jevnlig kontroll, og flisefuger bør inspiseres for nye eller økende riss. Dersom riss utvikler seg, anbefales det å montere tett dusjkabinett for å forlenge levetiden uten umiddelbare tiltak.



Riss/krakeleringer i flis i dusjsonen.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikk kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Dusjvegg har skinne mot gulv som vil hindre eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å finne vei til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tiltak bør relateres til eventuell modernisering til dagens standard.



Fall til sluk er mindre enn veiledning til forskrift tilsier.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Kontroll i sluk avdekker ingen synlige avvik.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Våtromsmembraner på gulv har en forventet levetid på rundt 25 - 30 år. Halve forventete levetid for våtrommet er av den grunn passert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sluk og membranløsning er på befaringen 26 år med påfølgende restverdi jf. nytt.



Synlig membran under slukens klemring.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med søylevask, toalett, dusjhjørne og hjørnekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke sluk under badekar til orientering. Avløp er av den grunn ført til vegg og trolig inn på eksisterende avløpssystem.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilrist er limt fast, det anbefales at denne er løs eller demonterbar slik at koblinger under kar kan sjekkes med jevne mellomrom.

LEILIGHET > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er for tiden ingen ventilasjon til rommet (kanal) etter at eier endret avtrekkvifte på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Ventilator fra byggeår er endret

LEILIGHET > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%).

Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)



Måleresultatet viser 6,2 vekt% og grønt på instrumentet.

6 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle. Det vil si hulrom og bunnsvill er helt tørr.

KJØKKEN

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningens grunnstamme fra byggeår, senere oppdatert med nye fronter, benkeplate, vask og batteri.

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.

LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Vurdering av avvik:

- 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 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløp kan bestå av både plast og støpejern.

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn ikke passert.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen hadde ventilasjonssystem med motor plassert på kjøkken. Type ventilator var nok en løsning med motor og klaffventil over platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Begge våtrom er for tiden uten avzug. Det anbefales å gjenopprette systemet som var gjeldende og godkjent i byggeår.

Det er også radonverdier registrert på egenerklæring som tilsier at det må gjennomføres tiltak for å redusere radonnivået. Om målinger er gjennomført med dagens løsning kan det være påregnelig at verdiene er høyere enn nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Se kostnader definert for bad og vaskerom som ikke har tilstrekkelig avtrekk i dag.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannbereder med produksjonsår 1999 er plassert i rom med sluk.

Vurdering av avvik:

- 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.

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.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

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.
1999
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?
Nei
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 elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

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?

Ja Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å kunne friskmelde anlegget for å kunne si at alt er i forskriftsmessig stand.

Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

Stikkontroller utført av Lyse eller I-nett regnes ikke som fullverdig kontroll av anlegget.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

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.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er oppført etter en forskrift som kom senere enn teknisk forskrift av 1997 (TEK-97). Normalt vil denne forskriften innfri også mange av dagens krav til sikkerhet. Boliger oppført etter 2010 forskriften (TEK-10) vil innfri ytterligere flere punkter, posten vil som regel være tom. Mens boliger bygget etter 2017 (TEK-17) forskriften normalt skal være tom med mindre det er gjennomført byggefeil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

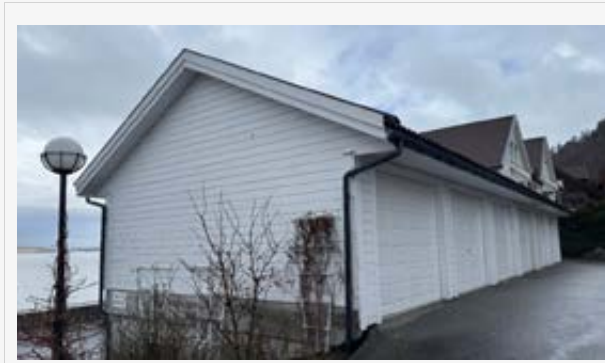
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

På byggemeldingstidspunktet var krav til rekkverk 90 cm, dagens krav er 100 cm. (dagens rekkverk er til orientering 86 cm)

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1999

Kommentar

Regulert etter byggeforskriftene av 1985.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygningsdelen inngår ikke i avhendingslovens bestemmelser, kun oppmålt med enkle betraktninger. Dvs. at kjøpers undersøkelsesplikt må legges til grunn ut fra egne behov.

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

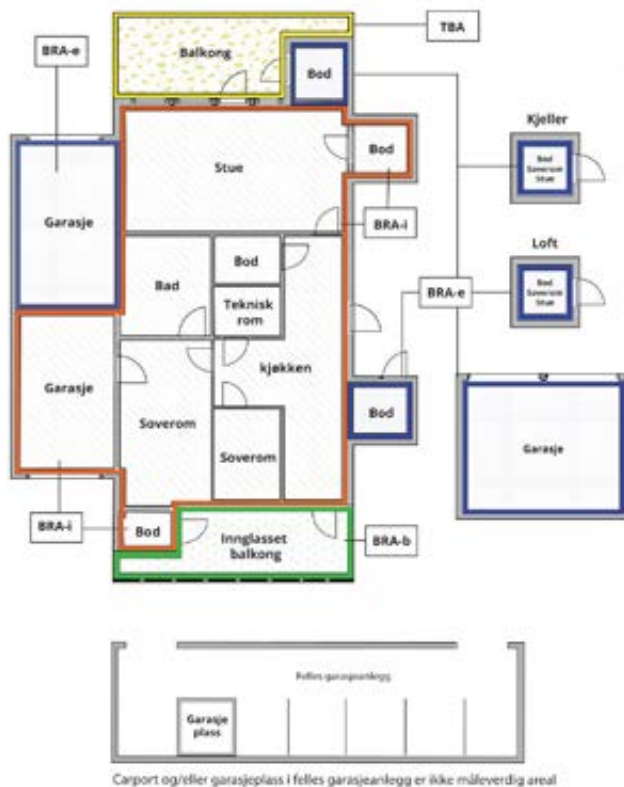
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	104			104	32
SUM	104				32
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Entré/gang, bod, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger stemmer med planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Arnfinn Østrem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1130 STRAND	16	265		10	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvednanesvegen 70B

Hjemmelshaver

Østrem Arnfinn

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	31.03.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energimerking	31.03.2026		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasje: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1999). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1997 (TEK), referanseforskrift.

Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter. Dette innebærer at det ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger utover balkongområde, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

PERSONVERN



Adresse

Kvednanesvegen 70B, 4120 TAU

Dato for energimerking

31.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-276947

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

19464202

Gårdsnummer

16

Bruksnummer

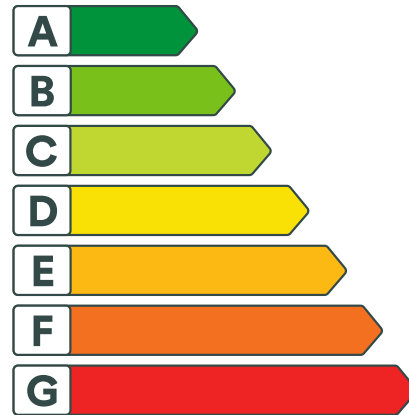
265

Seksjonsnummer

10

Bruksenhetsnummer

U0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1999

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

104,0 m²

Oppvarmet bruksareal

104,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

141,79 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

131,52 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 152 kWh



Kvednanesvegen 70B, 4120 TAU



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kvednanesvegen 70B, 4120 TAU



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømførbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0068/26	
Selger 1 navn	
Arnfinn Østrem	
Gateadresse	
Kvednanesvegen 70B	
Poststed	Postnr
TAU	4120
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	23
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Frende Forsikring
Polise/avtalenr.	844911

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppusset bad 2003. Montering av badekar og fliselegging rund badekar og vegger.

Arbeid utført av

Strand Rør og Bjørlo & Reianes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

På vegger i dusj i 2003, men ikke på gulv da dette var lagt i forbindelse ved nybygg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei

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

Beskrivelse

litt maur på badet tidlig vår, har avtatt de siste årene.

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

Nei

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

Beskrivelse

Det er under styrebehandling for installasjon.

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

Nei

- 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

Beskrivelse

Februar

21.1 Radonmåling

År

2024

Verdi

Stue 750Bq/m2 (lufterventiler lukket), Soverom 260 Bq/m2.

- 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
- Beskrivelse
- Det er normal årlig justering i felleskostnader som vedtas på Årsmøte. Ingen fellesgjeld
- 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

Tilleggs kommentar

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 egenerklæringskjemaet 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 næringseiendom
- 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 næringseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnfinn Østrem	407df2ebded752a235ca b815e8a6af0f2f4160e0	13.04.2026 06:40:45 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Strand kommune

Grunnkart

Eiendom: 16/265/0/10
Adresse: Kvednanesvegen 70B
Dato: 21.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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



Strand kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 16/265/0/10
Adresse: Kvednanesvegen 70B
Utskriftsdato: 21.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Nabolagsprofil

Kvednanesvegen 70B - Nabolaget Nordre Tau/Kvednaneset - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Tau kai Linje 101	4 min	0.3 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min	26.7 km
Stavanger Sola	35 min	

Skoler

Tryggheim Strand (1-10 kl.) 117 elever, 9 klasser	16 min	1.3 km
Tau skole (1-7 kl.) 324 elever, 17 klasser	18 min	1.4 km
Tau ungdomsskole (8-10 kl.) 184 elever, 9 klasser	21 min	1.7 km
Strand videregående skole 400 elever	14 min	1.2 km

Ladepunkt for el-bil

Pizzabakeren Tau	12 min
Tau-R13 (Handelsparken)	14 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

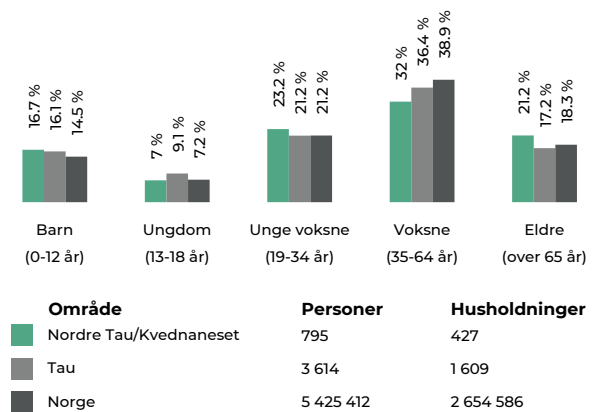
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Barnehager

Espira Tau barnehage (0-5 år) 101 barn	2 min	0.2 km
Preg barnehager Tau (1-5 år) 80 barn	5 min	2.2 km
Rødlandsmyrå barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min	2.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Tau	13 min	
Kiwi Tau PostNord	14 min	1.2 km



Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Gående

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100

Gateparkering

Lett 93/100

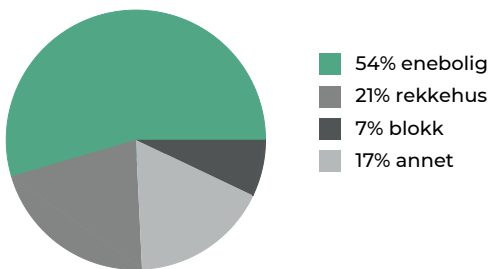
Støynivået

Lite støynivå 91/100

Sport

🚶 Strand vid skole	15 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.3 km	
🚶 Tau idrettsanlegg	18 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	1.4 km	
🚶 Akilles Treningssenter	16 min	🚶
🚶 Fitnesspoint Jørpeland	17 min	🚶

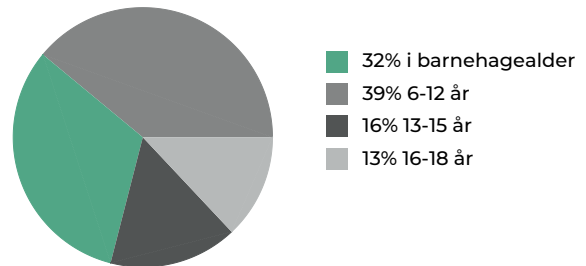
Boligmasse



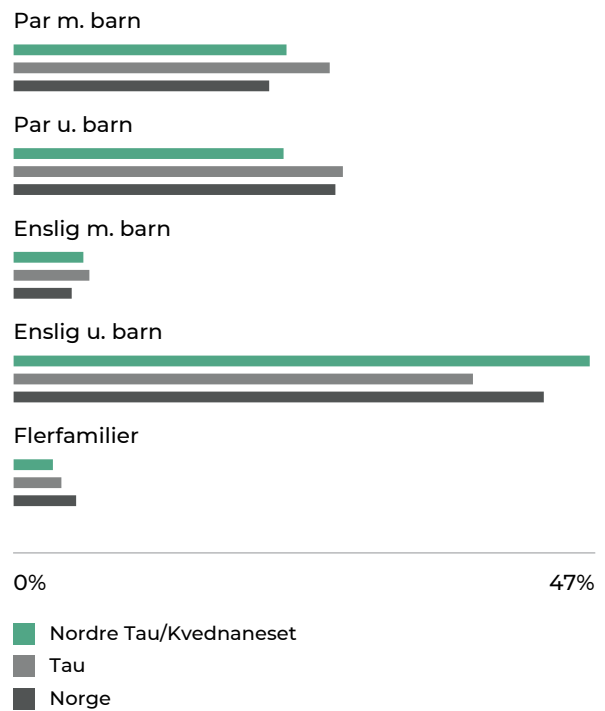
Varer/Tjenester

📍 Ryfylke Storsenter	16 min	🚶
📍 Apotek 1 Tau	15 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

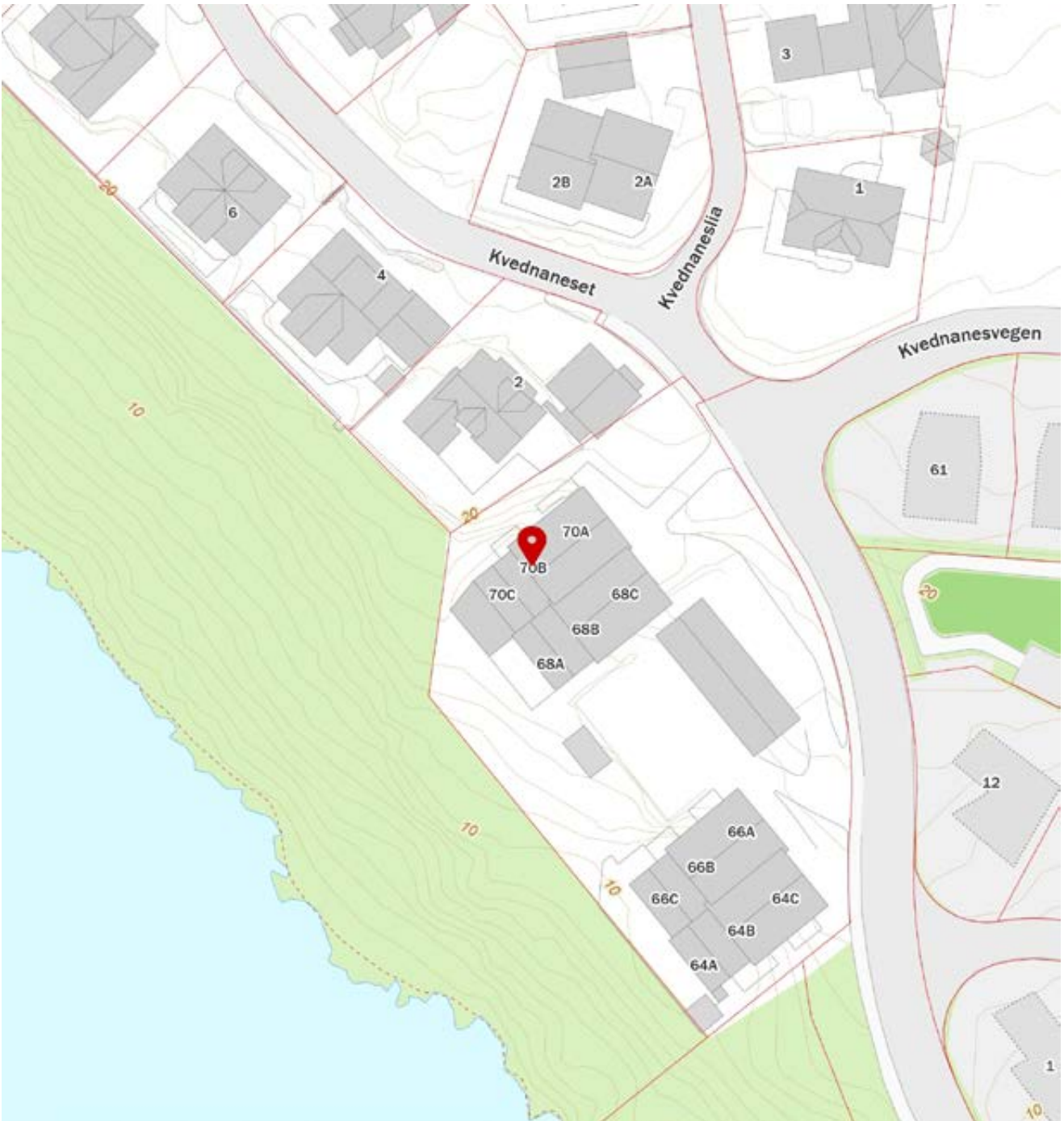
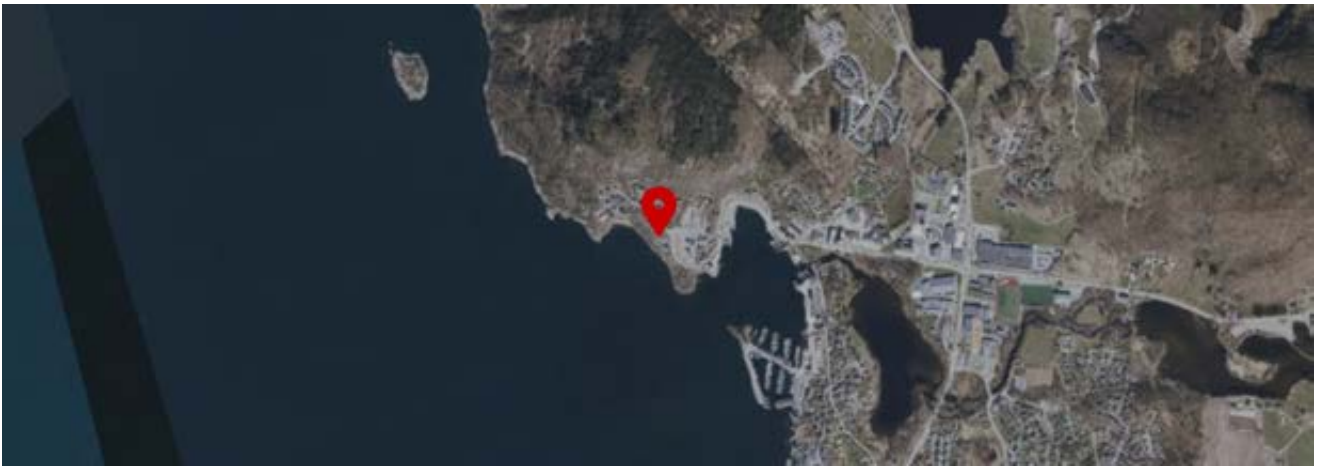


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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.

**VEDTEKTER FOR
SAMEIET KVEDNANESET TERASSE
Revidert 20.03.2019 og 18.3.2024**

§ 1

SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er "Sameiet Kvednaneset Terrasse".

§ 2

HVA SAMEIET BESTÅR AV

"Sameiet Kvednaneset Terrasse" består av 12 stk. Boligseksjoner på eiendommen gnr. 16, bnr. 263 i Strand kommune.

§ 3

SAMEIETS FORMÅL

Boligsameiets formål er å forvalte og bestyre sameiets eiendom, gnr. 16, bnr. 263 i Strand kommune, samt koordinering av medlemmenes felles interesser som seksjonseiere og eiere av fellesanlegg av eiendommen.

§ 4

MEDLEMMER

Medlemmene består av eierne til den enkelte eierseksjon i "Sameiet Kvednaneset Terrasse". Alle seksjonseiere er forpliktet til medlemskap i sameiet, og til å godta de vedtak som fattes av sameiermøte og styret.

§ 5.

MEDLEMMENES RETTIGHETER OG PLIKTER

Alle medlemmer kan velges til verv i boligsameiet.

Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode.

Fraværende medlem kan velges.

Eier flere en seksjon, har bare en seksjonseier stemmerett.

Medlemmene skal rette seg etter boligsameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og vedtak av styret.

Seksjonseiere har felles bruksrett sammen med de øvrige eiere av eiendommen til boligsameiets fellesareal, så som trapper, veier, fellesinnretninger mv., samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg.

Alle seksjonseierne har plikt til å utføre dugnadsarbeid på utvendig boligmasse og garasjeanlegg, samt fellesarealer. De som unnlater dette vil måtte betale et gebyr fastsatt av sameiermøte. Dugnadsarbeidets omfang bestemmes av styret iht. regler gitt av sameiermøte. Dersom særlige forhold skulle tilsi det, kan styret fritta sameiere fra å måtte delta i dugnadsarbeid.

§ 6

SAMEIEMØTE

Sameiemøte er boligsameiets øverste myndighet.

Sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret innkaller skriftlig til sameiemøte med varsel på minst 21 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøte, skal sendes inn skriftlig til styret minst 7 dager før møte

På sameiemøtet har seksjonseierne stemmerett, med 1 stemme for hver seksjon.

Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Sameiemøte skal:

← Kvednaneset Terrasse -Vedtekter

Behandle innkomne saker

Fastsette styrehonorar

Behandle og godkjenne neste års budsjett.

§ 7

EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte holdes dersom styret finner det nødvendig eller 2/12 av de stemmeberettigede medlemmer skriftlig fremsetter krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Reglene om ordinært sameiemøte gjelder så langt de passer. Styret innkaller til ekstraordinært sameiemøte med minst 7 dager, høyst 21 dager varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og sakliste.

§ 8

VEDTEKTSENDRINGER

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de fremmøtte seksjonseiere.

§ 9

STYRE

Styret består av 4 medlemmer som velges på sameiermøte. Styremedlemmene velges for 2 år.

Det velges 2 medlemmer hvert år.

Ved stemmelikhet har formannen dobbeltstemme.

Styret forestår den daglige drift av boligsameiet i samsvar med dettes vedtekter og vedtak på sameiermøte.

Forretningsfører fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når 2 medlemmer møter. Boligsameiet forpliktes av 2 styremedlemmer i fellesskap?

Styret kan ikke forplikte boligsameiet ut over 1G bortsett fra i tilfelle hvor utsettelse vil kunne få vesentlige økonomiske konsekvenser for sameiet.

Styret fungerer som valgkomité.

Styret reviderer regnskapet fra forretningsfører.

§ 10

UTLEIE/SALG

Dersom medlem leier ut sin bolig eller garasje skal han/hun i forkant underrette styrets leder med informasjon om leietaker og leieforholdets varighet. Medlem er forpliktet til å informere styret om hvem som er utnevnt til kontaktperson, dersom dette er andre enn medlem. Medlem skal påse at leietaker forplikter seg til å følge boligsameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameie og styre.

Ved salg av bolig skal han/hun i forkant underrette styrets leder med informasjon om kjøper. Det er styres ansvar å påse at kjøper får overlevert all nødvendig informasjon om sameiets vedtekter og ordensregler.

§ 11

FELLESUTGIFTER

Medlemmene har plikt til å være med å dekke andel av fellesutgiftene med basis i en sameiebrøk. Felles utgiftene omfatter bl.a. kostnader i forbindelse med forsikring og utvendig vedlikehold av boligmasse og garasje, samt drift og vedlikehold av felles veier, trapper, fellesarealer, parkeringsplasser i tillegg til nødvendige nyanskaffelser. Innbetalingen av beløp til dekning av drift og vedlikehold av eiendommen skal skje iht. beslutning i styret.

§ 12

SIKKERHET

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER

Seksjonseieren må ikke uten skriftlig godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer eller endre valgt eksteriørmaling/farge. Styret kan ikke nekte uten saklig grunn.

§ 14

SEKSJONSEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Sameieren er forpliktet til å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, jfr. § 15.

§ 15

MISLIGHOLD

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, eller sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelser av eiendommen eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige sameiere skal styret i første omgang gi sameieren skriftlig advarsel med frist på en måned til å ordne opp i forholdet.

Dersom sameieren etter fristens utløp fremdeles misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, eller sameierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og selge seksjonen.

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

§ 16

ORDENSREGLER

Ordensregler skal beskrive den daglige drift og den enkelte sameiers bruk av Sameiet med fellesarealer.

Vedtektene er vedtatt jf. protokoll fra Sameiemøte den 25.04.0, samt revidert i protokoll fra Sameiemøte 20.03.2019

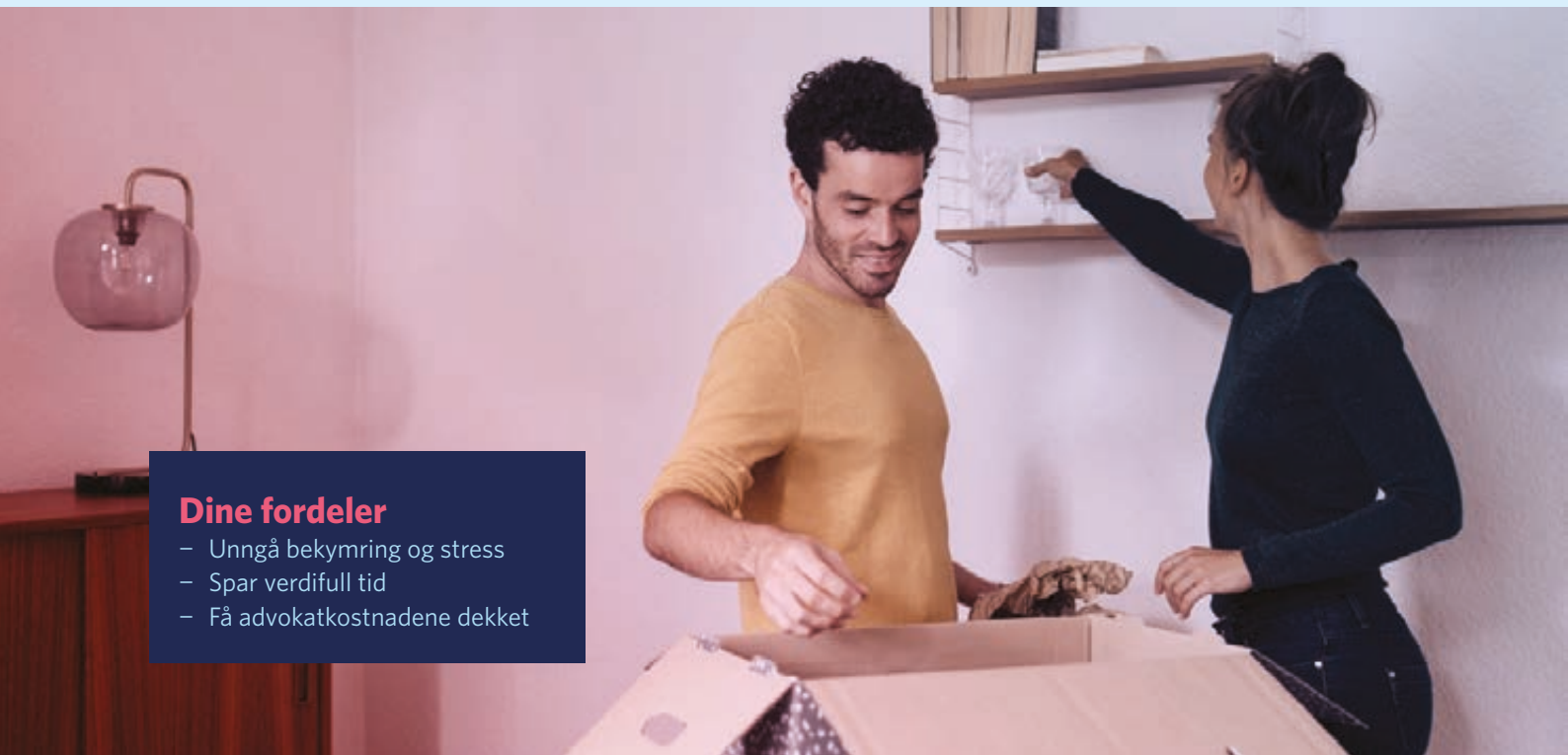
For styret

Ragnar Skogerbø

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
 - 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
 - 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
 - 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
 - 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
 - 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
 - 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
 - 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
 - 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
 - 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
 - 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
 - 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

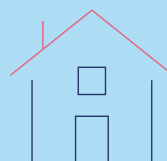
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.no

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 AVTALERETTLIGE 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.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0068/26

Adresse: Kvedhanesvegen 70B, 4120 TAU, gnr. 16, bnr. 265,
snr. 10 i Strand kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 13.04.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/