

An aerial photograph of a coastal town in Forsand, Norway, during winter. The town is nestled along a fjord, with numerous houses and buildings covered in snow. The roofs of the houses are white, contrasting with the dark blue water of the fjord. In the background, there are large, rugged mountains under a clear blue sky with a few wispy clouds. The overall scene is peaceful and scenic.

**aktiv.**

Bergevegen 29, 4110 FORSAND

**Forsand - Stor flott og innholdsrik  
familiebolig over 3 etasjer m/  
dobbel garasje og nydelig utsikt  
utover Lysefjorden!**



Eiendomsmegler

## Helene Byberg

**Mobil** 906 23 272

**E-post** helene.byberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 138 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 5 628 640,-  
**Selger:** Odd Arne Ingvaldstad

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2005  
**BRA-i/BRA Total** 350/350 kvm  
**Tomtstr.:** 1502.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Antall rom:** 7  
**Gnr./bnr.** Gnr. 237, bnr. 184  
**Oppdragsnr.:** 1401250182

# Forsand - Stor flott og innholdsrik familiebolig i sjønne omgivelser ved Lysefjorden!

Vi i Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/Helene Byberg, kan nå presentere for denne flotte eiendommen beliggende i et rolig og sjønt område ved populære Lysefjorden. Området kan by på de vakreste solnedganger, yrende båtliv og gode bade og fiskemuligheter. Lekeplass i nærheten og kun kort gange til båthavn og lokale matbutikker. Samt utallige turmuligheter like i nærheten

Eneboligen strekker seg over 3 etasjer og inneholder:

U.etasje: Gang, bad / vaskerom, bod, stue / kjøkken og 2 soverom\*  
(Se punkt under ferdigattest i salgsoppgaven)

1.etasje: Hall m/ trapp, bad, kjøkken, vaskerom, stue og garasje

2.etasje: Stue m/trapp, bad og 5 soverom

Garasje på 50kvm og bod

Boligen fremstår i god stand ihht. byggeår, men enkelte oppgraderinger må påregnes.

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 65  |
| Egenerklæring .....     | 99  |
| Nabolagsprofil .....    | 129 |
| Budskjema .....         | 145 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 350 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 350 m<sup>2</sup>

TBA: 62 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 95 m<sup>2</sup> Gang, bad / vaskerom, bod, stue / kjøkken og 2 soverom

1. etasje

BRA-i: 153 m<sup>2</sup> Hall m/ trapp, bad, kjøkken, vaskerom, stue og garasje

2. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup> Stue m/trapp, bad og 5 soverom

### TBA fordelt på etasje

Underetasje

19 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

1. etasje

37 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

2. etasje

6 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig med garasje

Garasje m/ bod på 50 kvm. Er inkludert i BRA-i for 1 etg.

Takhøyde målt på loft 0,62 mtr. - 1,56 mtr. Garasje 2,50 mtr. - 3,60 mtr. Bod i garasjen

2,20 mtr. Stue 1 etg. 2,40 mtr. stue 2 etg. 2,41 mtr. - 4,15 mtr. og kjeller stue / kjøkken 2,50 mtr.

Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) gir GUA (Gulvareal) Uinnredet loft mot Sør er ikke med i disse arealene pga. stedvis ikke gangbart gulv.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1502.6 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres manglende klemlist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere manglende klemlist på grunnmursplast og få utført gjennomspyling av drenering.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

**Beliggenhet**

Bergevegen 29 ligger i et etablert boligområde på Forsand, som tilbyr en rolig og familievennlig atmosfære. Området har gode servicemuligheter med Joker Lysefjorden kun få minutters gange unna, hvor du også finner post i butikk. For større innkjøp er Coop Marked Forsand Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Forsand, med utsikt utover populære Lysefjorden, kort veg til både sjø, bading, båtliv, matbutikk like i nærheten, barnehage, treningssenter, lekeplass, kirke, bedehus, kommunehus, ballbinge, skole, idrettsanlegg og kulturhus. Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligfelt, med gode oppvekstsvilkår.

Liker du å gå tur i skog og mark finnes det utallige både små og store tur og bademuligheter i nærheten. Kan bla. nevne Bergefjellet, Uburen, Hesten, Hatten, Skåpet og videre inn til Røssdalen og vinddalen, som man finner ved å kjøre innover i Forsand og opp til Espedalen. Sökkaknuten, Preikestolen, Kjerag og mange flere. Det er også mange flotte badeplasser på Forsand som bla. Fossanhagen med lang sandstrand og veldig fint for både store og små, Dørvika inn mot Eiane, Helleren og småstrender langs strandpromenaden.

Butikk:

På Forsand finner man to butikker. En Joker og en Coop Marked. Joker har eget bakeri og post i butikk og per i dag har de åpent 07:00 til 20:00 mandag til fredag og 09:00 til

18:00 på lørdager. Joker har egen flott café del med store vinduer ut mot fjorden, hvor lunsjen kan inntas i flott natur.

Skole:

Ca. 3 km fra boligen ligger skolen. Skolen på Forsand har 1. til 10. trinn. Fra 1. til 4. trinn er det også tilrettelagt tilbud om SFO og leksehjelp. Skolebuss går forbi like overfor boligen. På skolen er det godt miljø, barna trives godt og de får bruke svømmebassenget allerede fra 1.klasse, samt flott idrettshall og bibliotek i samme bygg.

Barnehage og treningssenter:

Ca. 1 km fra boligen og ligger dermed sentralt på Forsand.

Omsorg og pleie:

Forsand, nå Sandnes kommune har et bredt tilbud innen omsorg og pleie, og tilbyr hjelp til alle innbyggere som har behov for det. På sykehjemmet har de tilbud både for korttids- og langtids-opphold.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen ved Berge, som ligger ca.5 minutters gange fra eiendommen. Her går linje 121 og 122, som gir enkel tilgang til Stavanger Sola på ca.50 minutter.

### **Adkomst**

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

### **Bebyggelsen**

Enebolig, småhus og leiligheter.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Se vedlagt nabolagsprofil.

### **Skolekrets**

Se vedlagt nabolagsprofil.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gode offentlig kommunikasjon.

### **Bygningssakkyndig**

Ruben Sørtdal

## Type tekst

### Tilstandsrapport

## Byggemåte

Eneboligen fra 2005 er oppført på en ringmur med en stedstøpt plate på mark.

Grunnmuren består av en ringmur. Det er observert manglende klemlist på grunnmursplasten.

Ytterveggene er konstruert i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende trepaneler.

Boligen har et saltak som er tekket med takstein. Takrenner og nedløpsrør er utført i aluminium.

Etasjeskillet mellom kjeller og første etasje består av hulldekke, mens etasjeskillet mellom første og andre etasje er et trebjelkelag. Gulvet mot grunn er en støpt plate. Eiendommen har ytterdører i tre, samt vinduer og balkongdører av merket Gilje med 2-lags glass.

Det er flere balkonger og terrasser på eiendommen, alle belagt med terrassebord. I tillegg finnes en utvendig trapp i støpt betong.

Garasjen er bygget på en stedstøpt plate på mark, med yttervegger i bindingsverk kledd med liggende trepanel. Taket er et saltak tekket med takstein. Garasjen har en malt boddør, PVC-vinduer med 2-lags glass, og takrenner med nedløpsrør i plast.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - Utvendig - Taktekking

Avvik: Det registreres stedvis noe mose på taket og noen løse takstein mot Sørøst.

#### - Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

#### - Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbland og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det registreres utettheter i ytterdør / åpning mellom dørbland og karm, dette kan medføre kald trekk og slittasje i balkongdører / ytterdører. Pga. manglende vedlikehold.

Ytterdør til gang er stri / dårlig hengslet og løst dørhåndtak på ytterdør i kjeller.

#### - Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, terrassebord ligger tett på terrasse i gårdsrom. Dette kan medføre vannansamlinger på terrasse og dårlige støtter under terrasse v/ kjeller.

#### - Innvendig - Overflater

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

• Det er avvik:

Det registreres sopp / mugg i overflater flere steder i leiligheten. Dette kommer mest sannsynlig av dårlig ventilering i kjeller ventiler og luftespalter har vert tettet igjen.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Det registreres slittasje i trappen og den er kappet i nedre del.

- Våtrom - 1 ETASJE > BAD - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende veggfliser, manglende dørlister og manglende silikon mellom gulv / vegg.

- Våtrom - 1 ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

• Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, eller oppbett v/ dør og manglende overgangslist v/ dør.

- Våtrom - 1 ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom - 1 ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

• Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og det registreres lekkasje fra dusjslangen.

- Våtrom - 1 ETASJE > VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

• Det er avvik:

Det registreres svellinger i nedre kant på plater, manglende sokkelflis og manglende lister.

- Våtrom - 1 ETASJE > VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

- Våtrom - 1 ETASJE > VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

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

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom - 2 ETASJE > BAD - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

- Våtrom - 2 ETASJE > BAD - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom - 2 ETASJE > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - KJELLER > BAD / VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og sprekker i flisefuger.

- Våtrom - KJELLER > BAD / VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom - KJELLER > BAD / VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne og det registreres skader i underskap under vask.

- Våtrom - KJELLER > BAD / VASKEROM - Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er etablert tett dørterskal til bad.

- Kjøkken - 1 ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

• Det er avvik:

Det registreres fuktmerker i skap under vask, svellinger / skader i kjøkken, manglende uttrekk på blandebatteri, løse / glipper i sokkler, løse fronter og kunst koketopp.

- Kjøkken - KJELLER > STUE / KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

• Det er avvik:

Det registreres fuktmerker / svellinger / skader i kjøkken, skader i laminat på gulv, svellinger i sokkel, skader i foringer og løse fronter.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

• Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

• Det er avvik:

Det registreres utette rørgjennomføringer i vannfordelerskap, manglende drenerør for synliggjøring av evt. lekkasje fra rør i rør system, drypplekkasje fra samlestock i vannfordelerskap i kjeller, løs vaskemaskinskran på bad / vaskerom i kjeller og generelt ufagmessig utført arbeid.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank - kjeller

Avvik: Berederen plassert i rom uten sluk og er over 20 år har usikker restlevetid.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig

fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.  
Det registreres manglende klemlist på grunnmursplast.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold. Sprekk / punktert vindu i soveroms vindu 2 etg. mot Sørvest, sprekk / punktert vindu i stue 1 etg. mot Vest, sprekk / punktert vindu i stue 1 etg. mot Sørøst. Manglende tetting rundt vinduer i kjeller og råteskader i kjellervinduer mot Vest.

- Våtrom - 1 ETASJE > VASKEROM - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har ingen ventilasjon

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Selger opplyser at det er lagt radonduk under huset.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2005.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2004

Beskrivelse: Membran og flislegging

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

Ja

Beskrivelse: Noen av småvinduene er punktert.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid, 2024

Beskrivelse: Ny terrasse foran garasjen.

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

Ja

Beskrivelse: Tilstoppet drens nordsiden av huset.

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

Ja

Beskrivelse: Litt kalkutslag i underetasjen, nede på alle 4 hjørner.

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

Ja

Beskrivelse: Flimrer litt i spotter på badet, elektriker ser på det før salg.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid, Sinus elektro, 2021

Beskrivelse: Stikk og lys ut til ny garasje.

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

Ja

Firmanavn: Forsand byggservice

Beskrivelse: Ny garasje

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

Ja

Beskrivelse: Hele underetasjen er utleieleilighet, egen inngang og strømmåler.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Kommunen har leid leiligheten selv her men aner ikke om den opprinnelig er godkjent.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

### **Innhold**

Loft:

BRA-i: Loftsrom og uinnredet loft

1. Etasje:

BRA-i 153 kvm: Hall m/ trapp, bad, kjøkken, vaskerom, stue og garasje

TBA 37 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 102 kvm: Stue m/trapp, bad og 5 soverom

TBA 6 kvm: Terasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 95 kvm: Gang, bad / vaskerom, bod, stue / kjøkken og 2 soverom

TBA 19 kvm: Terasse og balkongareal

### **Standard**

Stor flott bolig på 300kvm over 3 etasjer.

Boligens hovedetasje består er på hele 153 kvm og inneholder: : Hall m/ trapp, bad, kjøkken, vaskerom, stue og garasje, terrasse og balkongareal.

Boligens rom er gjennomgående av god størrelse med masse plass til både møblering og oppbevaring. Boligen fremstår i god stand ihht. byggeår, men noen oppgraderinger må påregnes.

2.etasje (loft): består av Stue m/trapp, bad og 5 soverom. Terasse og balkongareal. Så her er det virkelig plass til storfamilien, eller besøk.

Kjelleretasjen er innredet som egen boenhet med Gang, bad / vaskerom, bod, stue / kjøkken og 2 soverom. Denne har blitt utleid frem til nå nylig. Det foreligger ikke godkjente byggetegninger på at rom i underetasjen er godkjent for varig opphold. Selger er i dialog med kommunen, og ferdigattest er under arbeid. (Megler kan ikke på nåværende tidspunkt garantere for utfall av søknaden.)

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkken med profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum og ettgreps blandebatteri. Det er våtromsplate mellom benkeplate og overskap. Hvitevarer som koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap er integrert. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i

salgsoppgaven.

#### Kjøkken kjeller:

Kjøkken med hvite slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum med avrenningsbrett og ettgreps blandebatteri. Det er belegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, oppvaskemaskin og kjøl/fryseskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### Bad 1. etasje:

Bad med fliser på vegg og takplater i tak. Rommet er utstyrt med servant, klosett med innebygd sisterner og dusjnisje.

#### Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom med fliser/malte plater på vegger og ubehandlet gips i tak. Rommet er utstyrt med utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap og sikringsskap. Det er ingen ventilasjon på vaskerommet.

#### Bad 2. etasje:

Bad med fliser på vegg og malt panel i tak. I følge eier er badet oppgradert for ca. 15 år siden. Rommet er utstyrt med servantskap med dobbel vask, klosett med innebygd sisterner, badekar og dusjkabinett.

#### Bad/Vaskerom kjeller:

Bad/vaskerom med fliser på vegg og malt betong i tak. Rommet er utstyrt med servant med underskap, klosett med innebygd sisterner, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i glass. Det er etablert tett dørterskel til badet.

#### Innvendige overflater:

Gulv: I hovedsak belagt med laminat og fliser i gang i 1. etasje.

Vegger: I hovedsak belagt med malte plater, malt betong og panelplater.

Himling: I hovedsak belagt med malte betong og takpanel plater.

#### Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannfordelerskap er plassert på vaskerom og i kjellerbod.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
- Ventilasjon: Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, samt mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.
- Varmtvannstank: Det er en CTC varmtvannsbereder på 194 liter fra 2004, plassert på vaskerom i 1. etasje. I tillegg er det en OSO varmtvannsbereder på 198 liter fra 2005, plassert i bod i kjeller. Berederen i kjeller er plassert i rom uten sluk.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Hvitevarer på kjøkken i hovedetasjen medfølger i salget.

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Garasje Byggeår 2020

2011:

- I følge eier er badet oppgradert for ca. 15 år siden.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Telenor

### **Parkering**

På egen tomt og garasje

### **Forsikringsselskap**

Fremtind

### **Radonmåling**

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk gulvvarme i kjeller: Gang, soverom mot Nordvest, bad og stue / kjøkken. 1 etg. Gang, kjøkken og bad. 2 etg. Bad. Dovre vedovn i stue.

### **Info strømforbruk**

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

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 5 490 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 23 285

### **Kommunale avgifter år**

2026

### **Info kommunale avgifter**

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

### **Formuesverdi primær**

Kr 2 673 718

### **Formuesverdi primær år**

2024

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 10 248 168

### **Formuesverdi sekundær år**

2024

### **Info formuesverdi**

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

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 237, bruksnummer 184 i Sandnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/237/184:

08.01.2026 - Dokumentnr: 26022 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

27.05.2004 - Dokumentnr: 3487 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:237 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 1753321 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1129 Gnr:37 Bnr:184

27.05.2004 - Dokumentnr: 3488 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:237 Bnr:6

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:237 Bnr:7

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:237 Bnr:283

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:237 Bnr:284

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:237 Bnr:288

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:237 Bnr:289

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelser om vedlikehold

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det foreligger byggetillatelse datert 24.05.2004.

Det foreligger ikke dokumentasjon hos Plan og Bygningsetaten på at innredet areal i underetasje er søkt bruksendring til varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne og alle kostnader med dette.

NB! Ferdigattest er under arbeid hos kommunen.

### **Vei, vann og avløp**

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.

Brøyting og kostnader knyttet til veien påkostes eier av boligen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål jmf. Kommuneplaner Id 202005 Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 05/15/2023 og Reguleringsplaner Id 10R02 Navn Reguleringsplan for Berge, Bergevik Plantype 30 - Eldre reguleringsplan Status 3 - Endelig vedtatt arealplan Ikrafttredelse 06/15/2010

Eiendommen ligger under kommuneplanen med Ras- og skredfare.

HENSYNSENENAVNH310\_1

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 490 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

137 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

138 640 (Omkostninger totalt)

155 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

158 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

5 628 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 645 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 648 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 138 640

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 0,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 60 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller

oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

Helene Byberg  
Eiendomsmegler  
helene.byberg@aktiv.no  
Tlf: 906 23 272

**Ansvarlig megler bistås av**

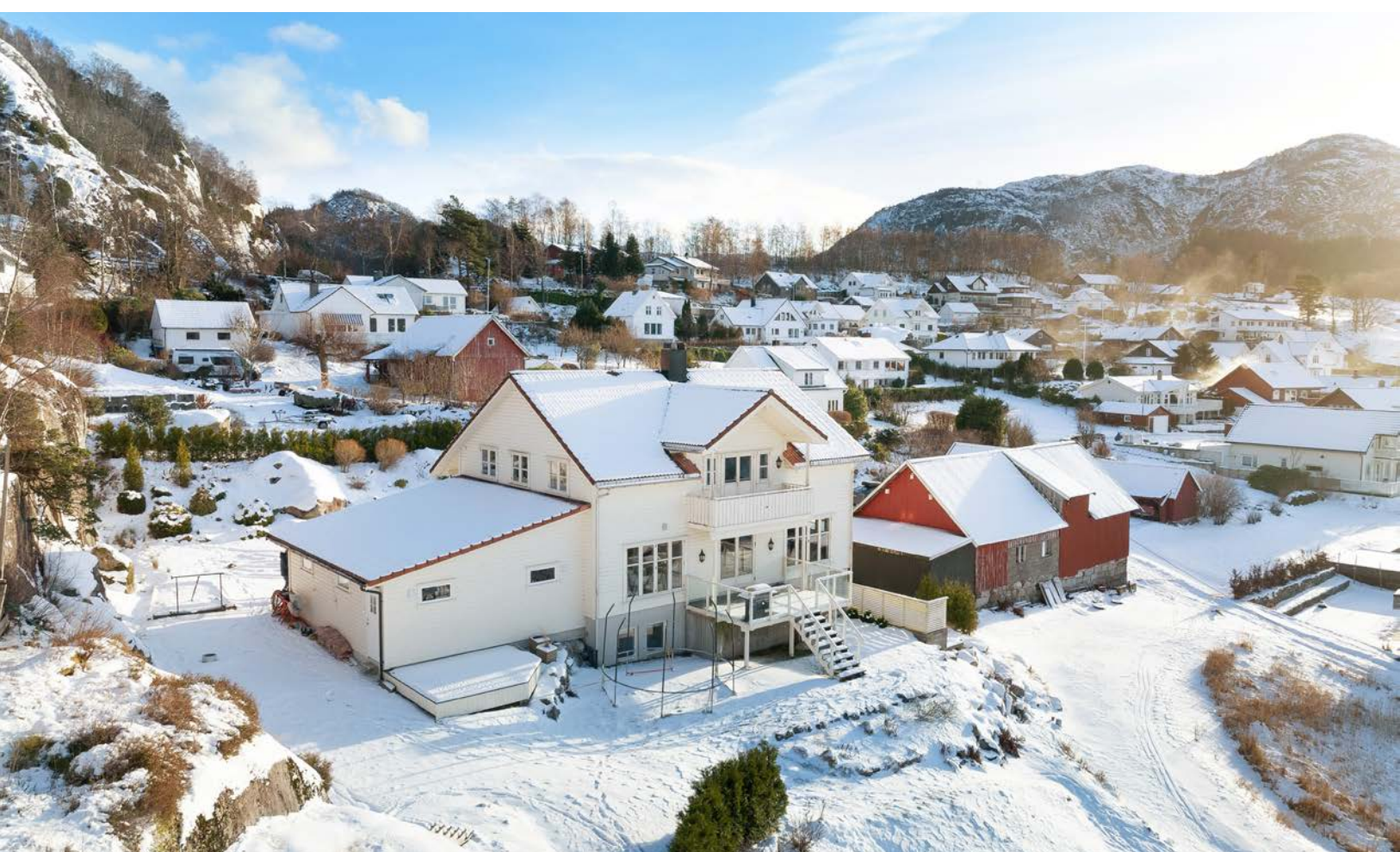
Helene Byberg  
Eiendomsmegler  
helene.byberg@aktiv.no  
Tlf: 906 23 272

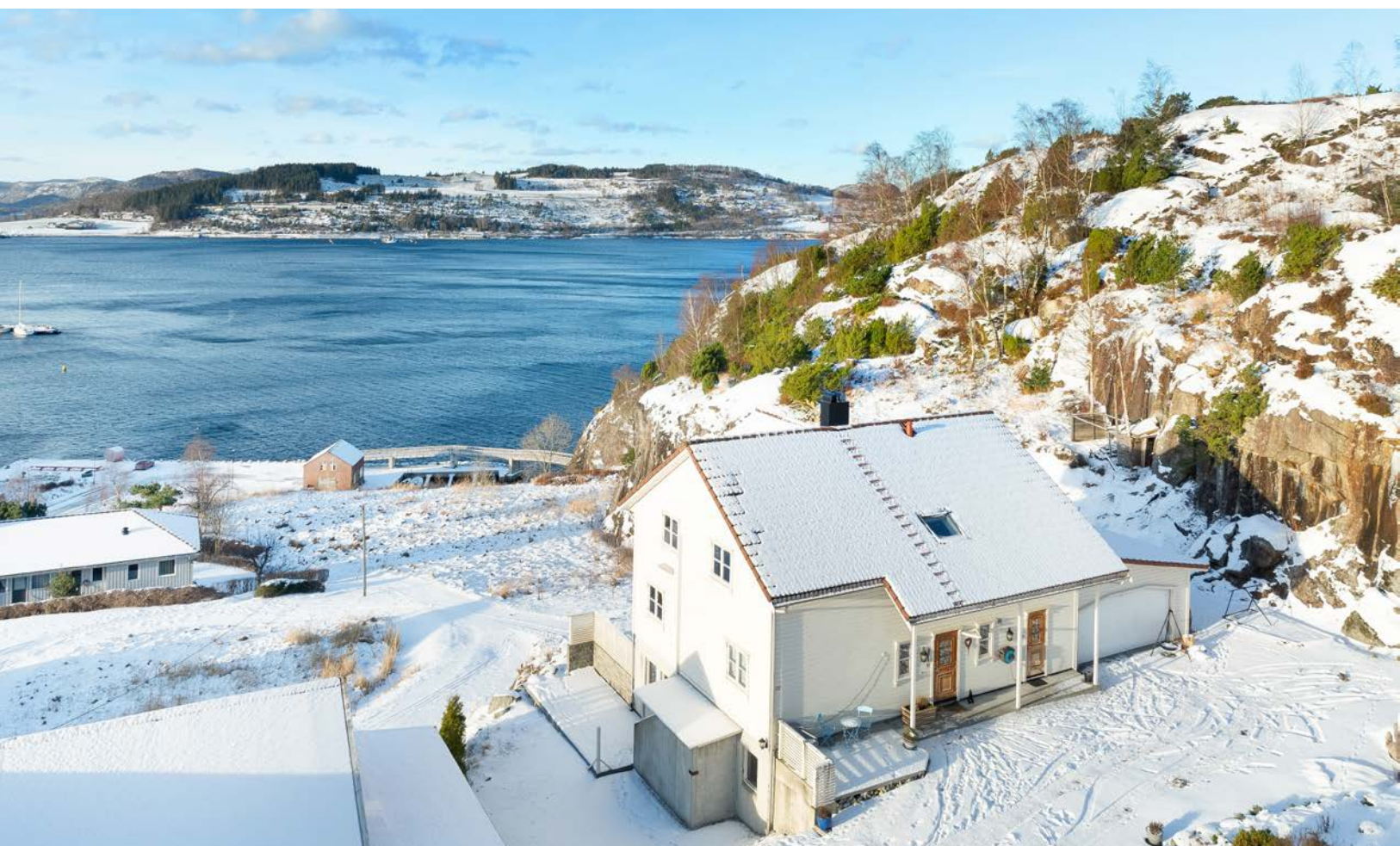
**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke, organisasjonsnummer 987031204  
Rådhusgaten 12, 4100 Jørpeland

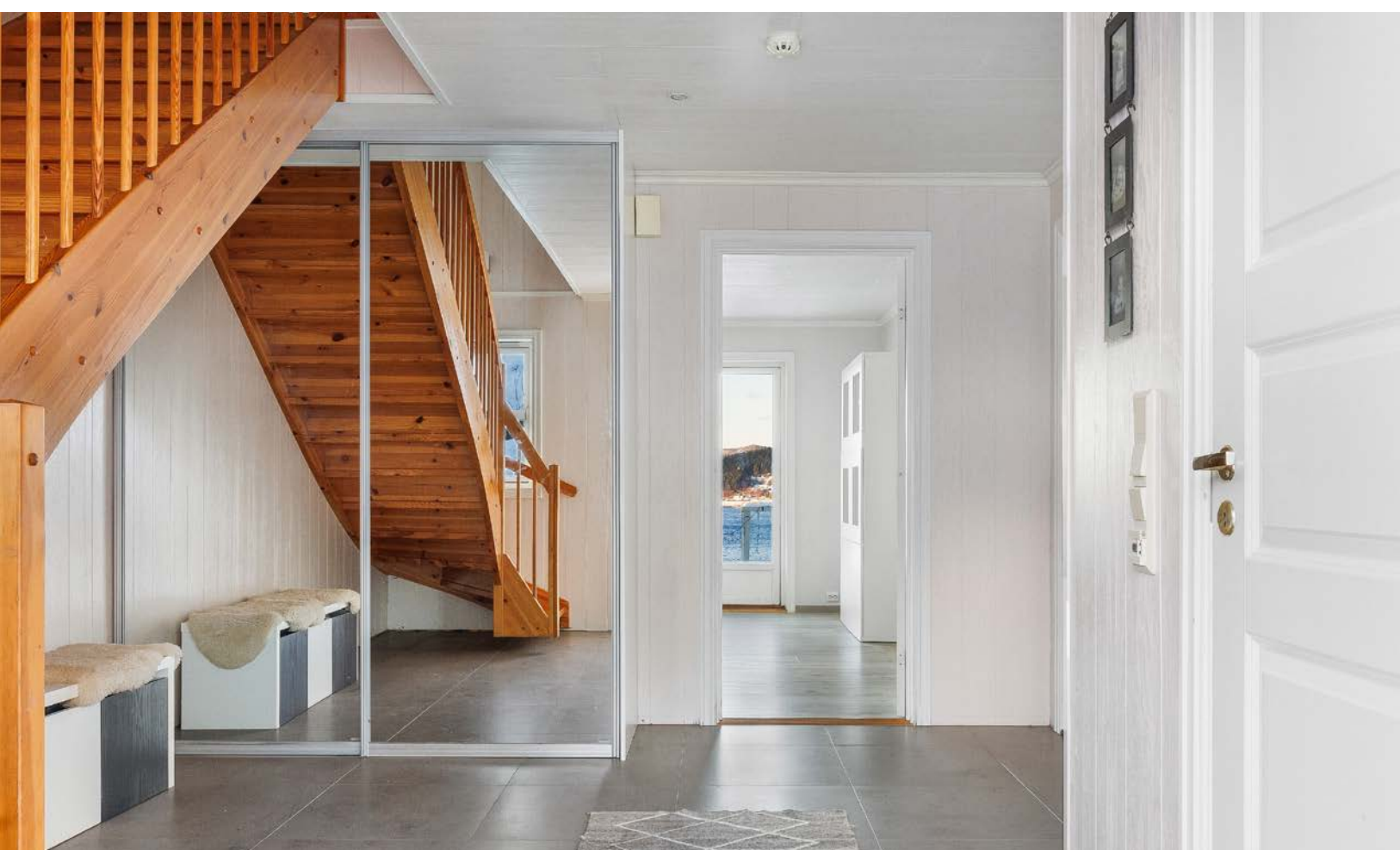
**Salgsoppgavedato**

23.01.2026





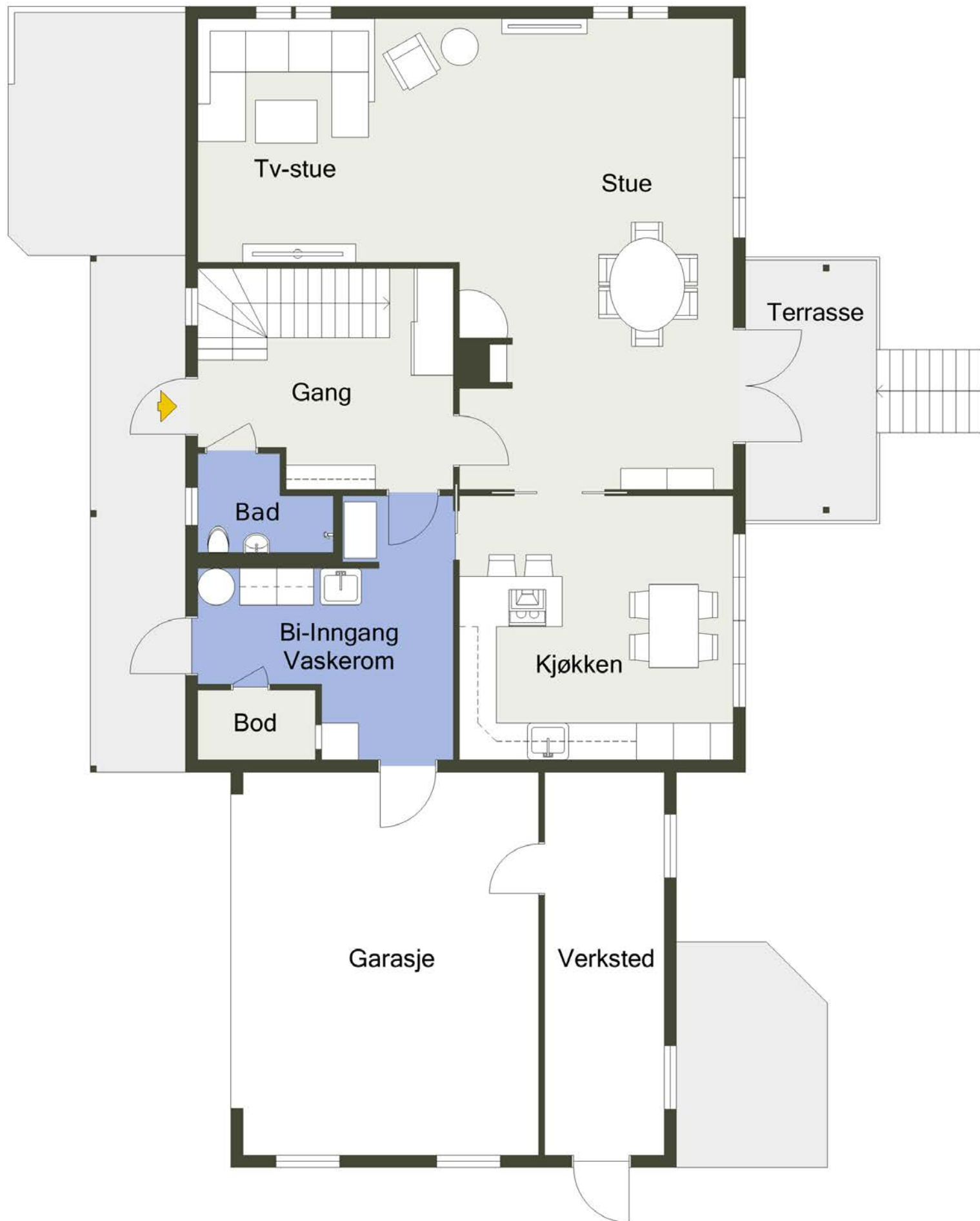




















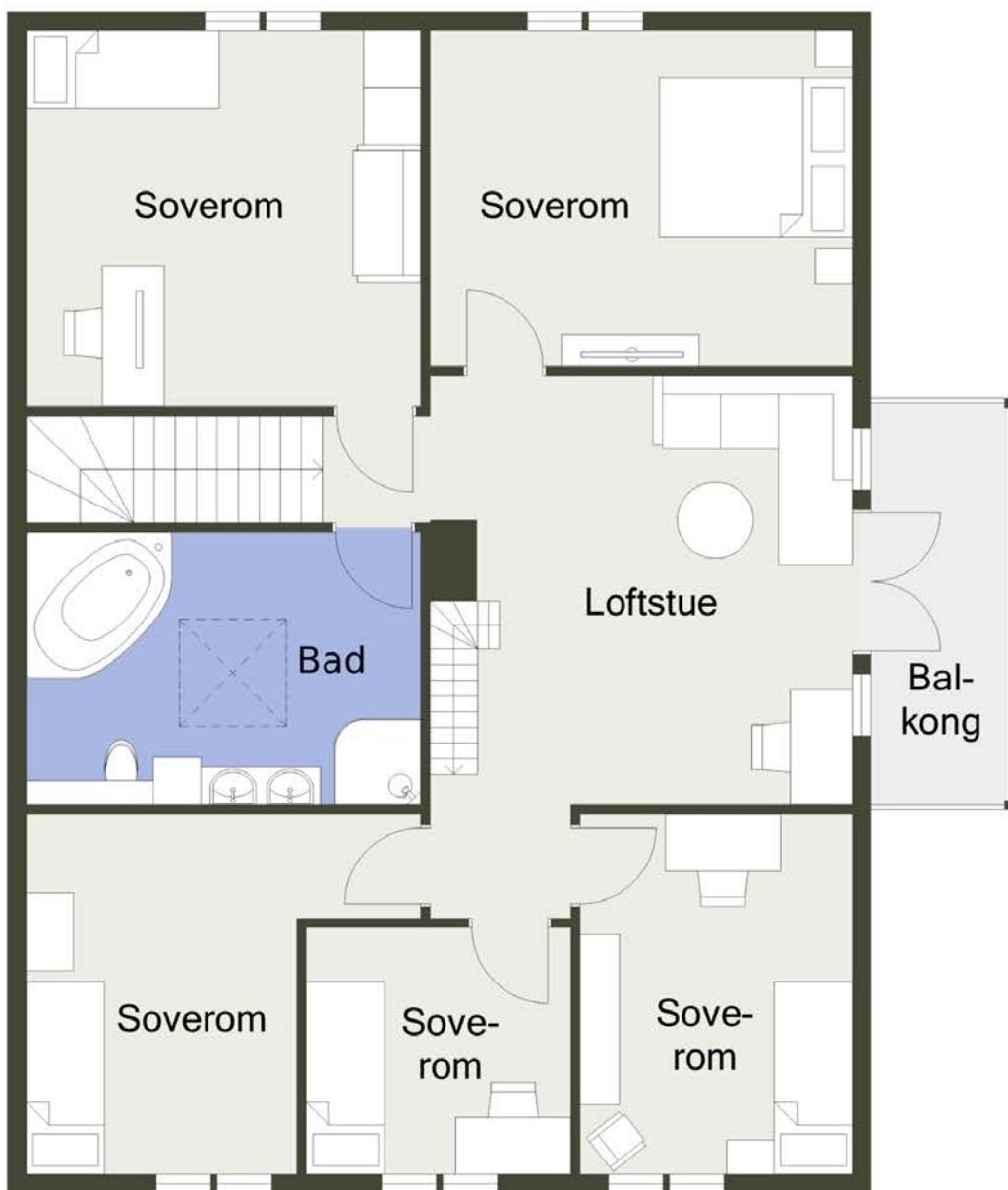


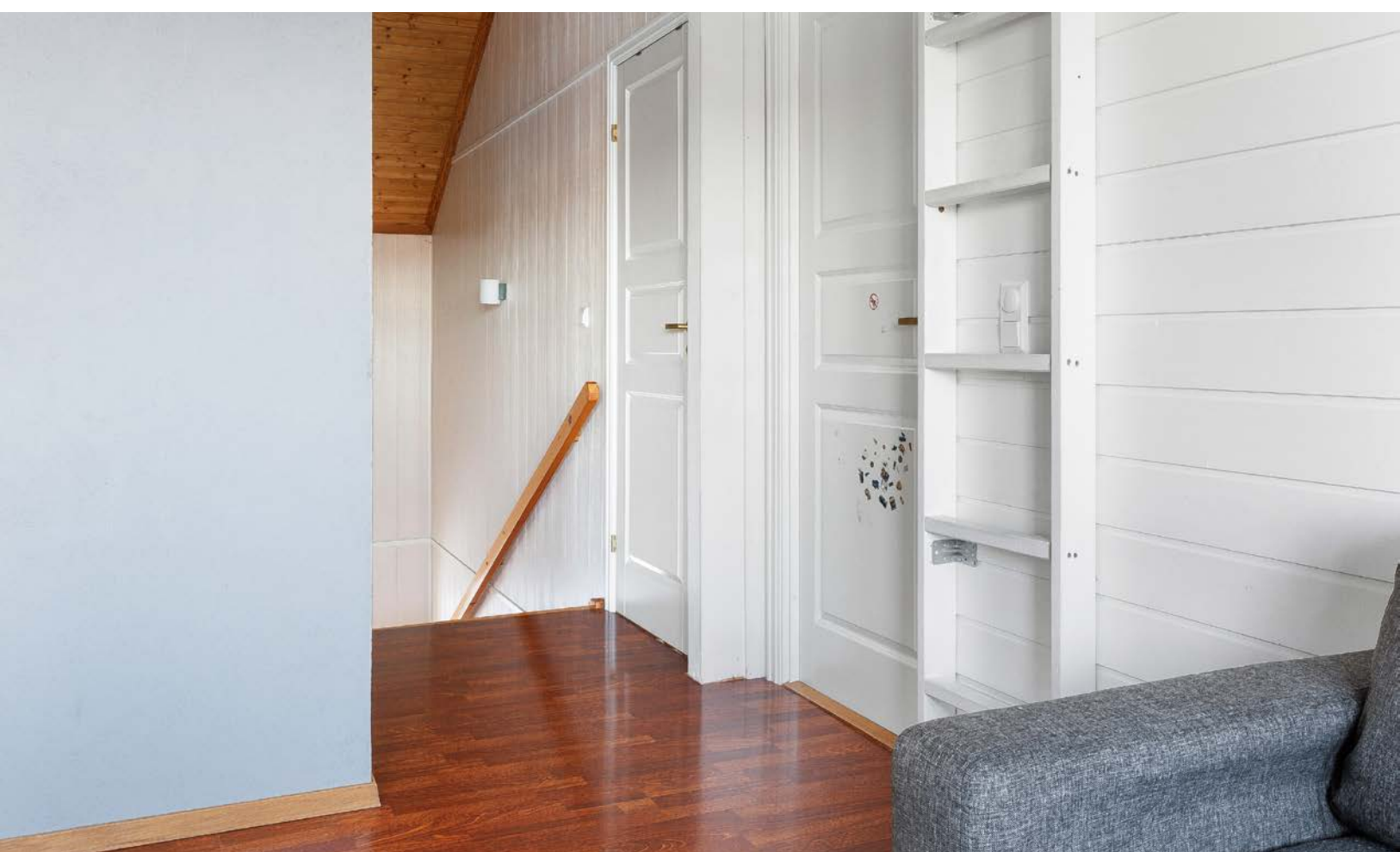










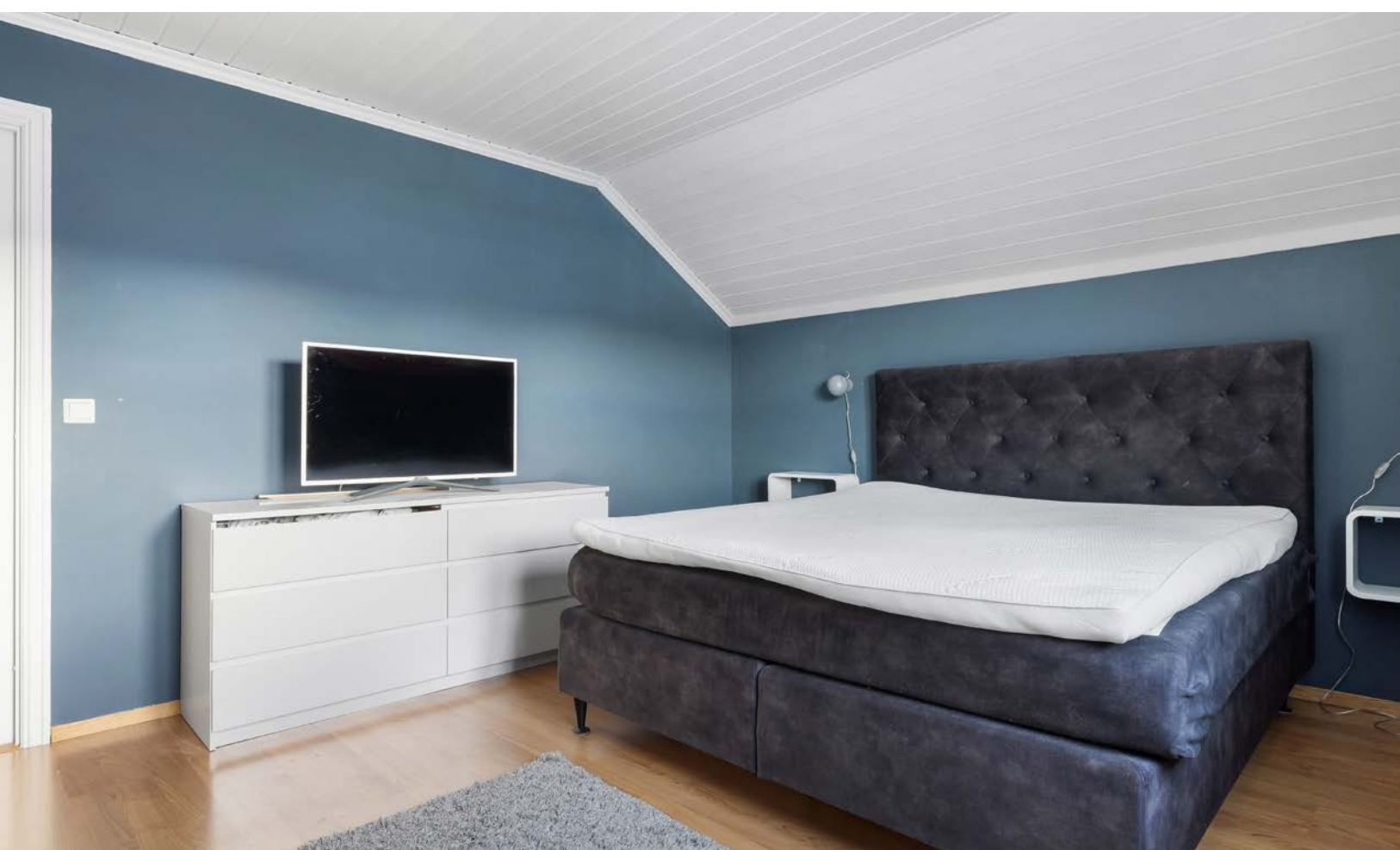




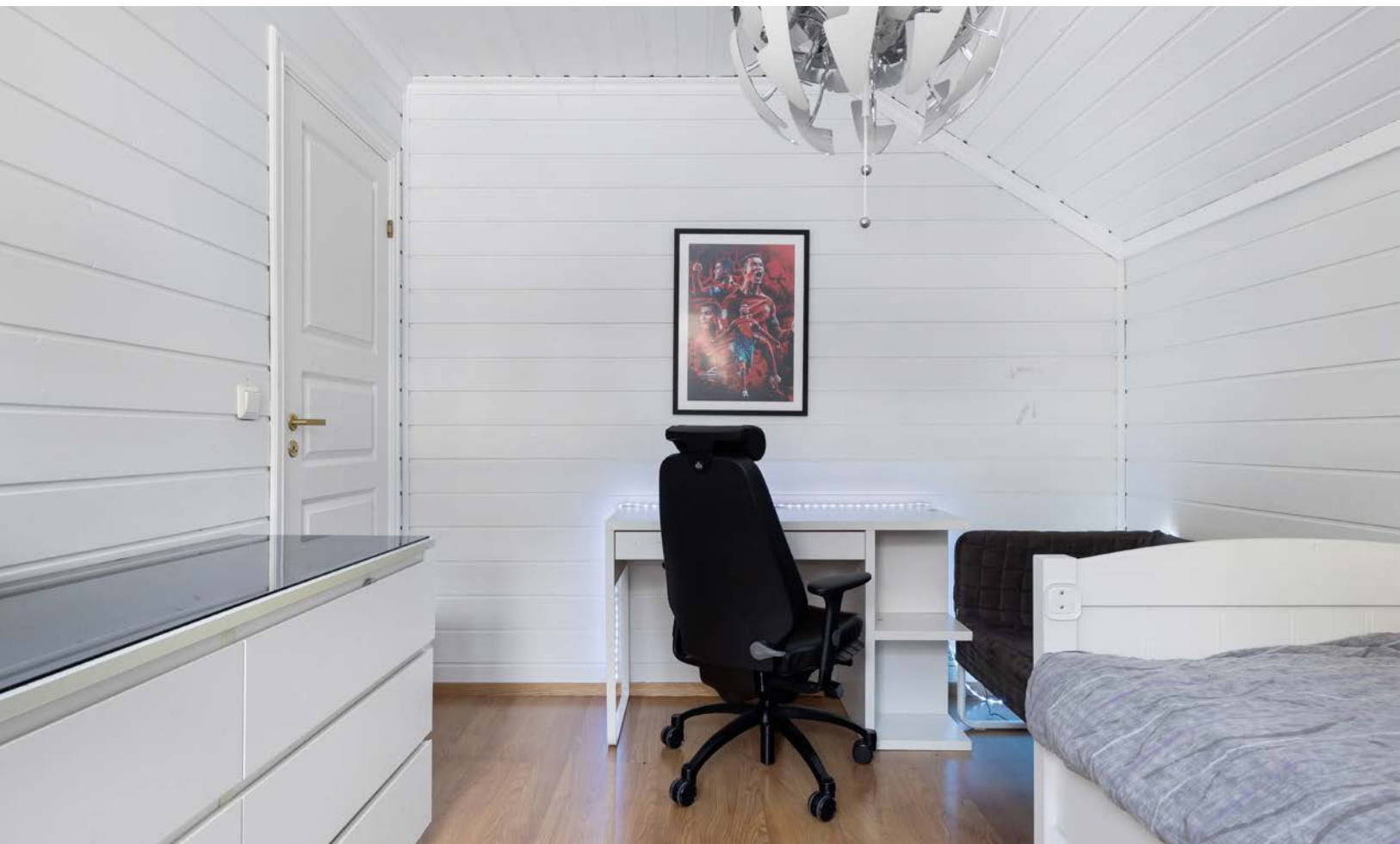
















Helstøpt servant med underskuffer og speilskap for god oppbevaring.



Romslig helfliset baderom med både badekar og dusj.



























# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig med garasje



Bergevegen 29 , 4110 FORSAND



SANDNES kommune



gnr. 237, bnr. 184

Sum areal alle bygg: BRA: 350 m<sup>2</sup> BRA-i: 350 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.01.2026

Rapportdato: 20.01.2026

Oppdragsnr.: 22172-1022

Referansenummer: SS7077

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsal



**TR**  
TAKST ROGALAND AS

**NITO**

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

## Takst Rogaland AS

Takst Rogaland AS utfører oppdrag i hele Rogaland og har sitt hovedfelt på eierskifterapporter / tilstandsrapporter v/ salg av bolig.

Med et stort fokus på at kjøper / selger skal få en trygg og god boligopplevelse. Etter mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen, byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann og en del av NITO takst.

### Rapportansvarlig



Ruben Sørdsal  
Uavhengig Takstingeniør  
post@takst-rogaland.no  
484 22 402



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, manglende lister og oppgraderinger må påberegnes.

## Enebolig med garasje - Byggeår: 2005

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Ytterdører i tre, vinduer / balkongdører med 2-lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

Vest vendt balkong på 6 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue i 2 etg.

Sørøst vendt terrasse på 9 kvm. Belagt med terrassebord i gårdsrom.

Vest vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue 1 etg.

Vest vendt balkong på 13 kvm. Belagt med terrassebord bak garasje.

Sørvest vendt terrasse på 19 kvm. belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra kjeller.

Utvendig trapp i støpt betong.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med laminat og fliser i gang 1 etg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte plater, malt betong og panle plater.

Himling er i hovedsak belagt med malte betong og takpanel plater.

Malte slette og profilerte innerdører.

Støpt plate på grunn, huldette mellom kjeller og 1 etg. trebjelkelag mellom 1 etg. og 2 etg.

Tett tretrapp mellom 1 etg. og 2 etg.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1 etg.

Fliser på vegg og takplater i tak.

Det er etablert servant, klosett med innebygd systerne og dusjnise.

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom 1 etg.

Fliser/ malte plater på vegger og ubehandlet gips i tak.

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap og sikringsskap.

Hulltaking er foretatt på vaskerom, uten å påvise unormale forhold.

Bad 2 etg.

I følge eier er badet oppgradert for ca. 15 år siden.

Fliser på vegg og malt panel i tak.

Det er etablert servantskap m/ dobbel vask, klosett med innebygd systerne, badekar og dusjkabinett.

Hulltaking er foretatt fra stue 2 etg. uten å påvise unormale forhold.

Bad / vaskerom kjeller.

Fliser på vegg og malt betong i tak.

Det er etablert servant med underskap, klosett med innebygd systerne, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken kjeller m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, belegg mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøøl / fryseskap.

Kjøkken 1 etg. m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, våtomsplate mellom benkeplate og overskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannfordelerskap plassert på vaskerom og kjellerbod.

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Varmtvannsberedere CTC - 194 ltr. Plassert på vaskerom 1 etg. og OSO - 198 ltr. plassert i kjellerbod.

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert på vaskerom 1 etg. og gang i kjeller.

Elektrisk gulvvarme i kjeller: Gang, soverom mot Nordvest, bad og stue / kjøkken. 1 etg. Gang, kjøkken og bad. 2 etg. Bad.

Opplegg til sentralstøvsuger.

Downlighs i stue / kjøkken 1 etg. og bad 2 etg.

Dovre vedovn i stue.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig med garasje

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

Det er ikke fremlagt byggesøkt plantegning på kjeller, balkong v/ inngangsparti og bak garasje er ikke tegning inn på byggesøkte tegninger. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

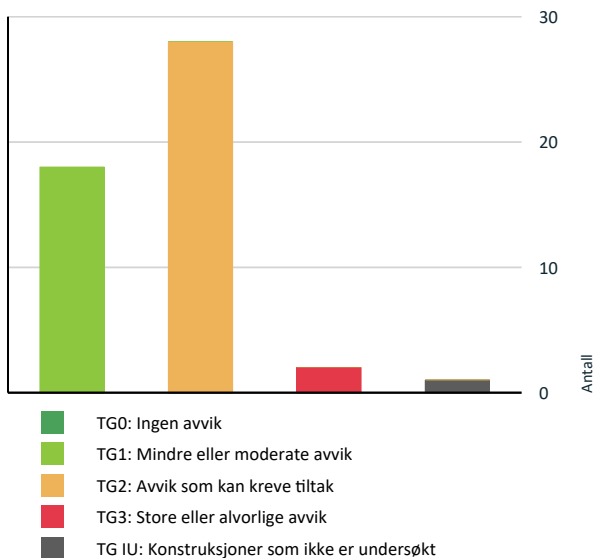
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plassering av dører / vinduer på garasje stemmer ikke med byggesøkte tegninger. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

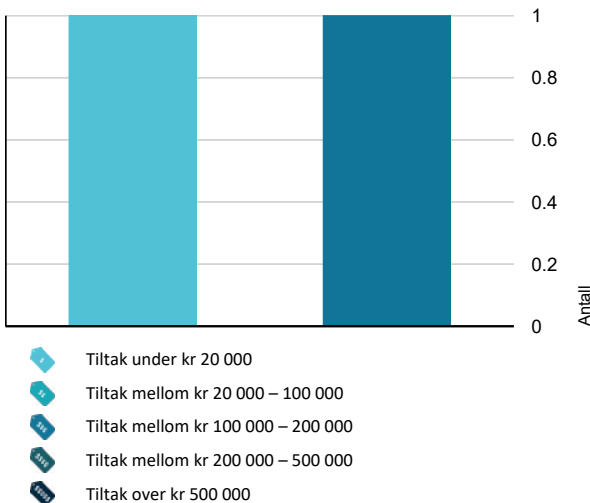
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Enebolig med garasje

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.  
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.  
Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.  
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.  
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.  
Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekk i trevirket.  
Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmen. Pga. manglende vedlikehold. Sprekk / punktert vindu i soveroms vindu 2 etg. mot Sørvest, sprekk / punktert vindu i stue 1 etg. mot Vest, sprekk / punktert vindu i stue 1 etg. mot Sørøst. Manglende tetting rundt vinduer i kjeller og råteskader i kjellervinduer mot Vest.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



##### Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det registreres stedvis noe mose på taket og noen løse takstein mot Sørøst.



##### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

Det registreres utettheter i ytterdør / åpning mellom dørblad og karm, dette kan medføre kald trekk og slittasje i balkongdører / ytterdører. Pga. manglende vedlikehold. Ytterdør til gang er stri / dårlig hengslet og løst dørhåndtak på ytterdør i kjeller.



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, terrassebord ligger tett på terrasse i gårdsrom. Dette kan medføre vannansamlinger på terrasse og dårlige støtter under terrasse v/ kjeller.



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres slittasje / bruksmerker i overflater, spesielt i gulv.



## Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.



## Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.

Det er avvik:

Det registreres sopp / mugg i overflater flere steder i leiligheten. Dette kommer mest sannsynlig av dårlig ventilering i kjeller ventiler og luftespalter har vert tettet igjen.



## Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres slittasje i trappen og den er kappet i nedre del.



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er avvik:

Det registreres utette rørgjenomføringer i vannfordelerskap, manglende drensrør for synliggjøring av evt. lekkasje fra rør i rør system, drypplekkasje fra samlestokk i vannfordelerskap i kjeller, løs vaskemaskinskran på bad / vaskerom i kjeller og generelt ufagmessig utført arbeid.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Berederen plassert i rom uten sluk og er over 20 år har usikker restlevetid.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.



## Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres manglende klemlist på grunnmursplast.



## Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende veggfliser, manglende dørfliser og manglende silikon mellom gulv / vegg.



## Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

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

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, eller oppbett v/ dør og manglende overgangslist v/ dør.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



## Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne og det registreres lekkasje fra dusjslangen.



## Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet. Det er avvik:

Det registreres fuktmerker i skap under vask, svellinger / skader i kjøkken, manglende uttrekk på blandedatteri, løse / glipper i sokkler, løse fronter og kunst koketopp.



## Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er avvik:

Det registreres svellinger i nedre kant på plater, manglende sokkelflis og manglende lister.



## Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.



## Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



## Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.



## Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



## Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne.



## Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og sprekker i flisefuger.



## Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.



## Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne og det registreres skader i underskap under vask.

## Sammendrag av boligens tilstand

**!** **Våtrom > Kjeller > Bad / vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Det er etablert tett dørterskal til bad.

**!** **Kjøkken > Kjeller > Stue / kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.  
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.  
Det er avvik:  
Det registreres fuktmerker / svellinger / skader i kjøkken, skader i laminat på gulv, svellinger i sokkel, skader i foringer og løse fronter.

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- !** Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- !** Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- !** Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- !** Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- !** Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- !** Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG MED GARASJE

**Byggeår**  
2005

**Kommentar**  
I følge Forsand kommune

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe mose på taket og noen løse takstein mot Sørøst.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og få lagt takstein mot Sørøst på plass, slik at disse ikke blåser av.



### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør i aluminium.

### Veggkonstruksjon

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning, dette for å unngå råteskader.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Vinduer

# Tilstandsrapport

Gilje vinduer med 2-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, slittasje i vinduskarmer. Pga. manglende vedlikehold. Sprekk / punktert vindu i soveroms vindu 2 etg. mot Sørvest, sprekk / punktert vindu i stue 1 etg. mot Vest, sprekk / punktert vindu i stue 1 etg. mot Sørøst. Manglende tetting rundt vinduer i kjeller og råteskader i kjellervinduer mot Vest.

## Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vinduer som er sprukket / punkterte og de med råteskader må byttes. Det må tettes rundt vinduer i kjeller, luftespalter i vindu anbefales å stå åpne for å unngå innvendig kondens og overflatebehandling av slitte karmer for å unngå mer råteskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 2 Dører

Ytterdører i tre og gilje balkongdører med 2-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

# Tilstandsrapport

Det registreres utettheter i ytterdør / åpning mellom dørblad og karm, dette kan medføre kald trekk og slittasje i balkongdører / ytterdører. Pga. manglende vedlikehold. Ytterdør til gang er stri / dårlig hengslet og løst dørhåndtak på ytterdør i kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i dører, dette for å unngå råteskader, strame dørhåndtak på ytterdør i kjeller og justering av dører må påberegnes.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vest vendt balkong på 6 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue i 2 etg.

Sørøst vendt terrasse på 9 kvm. Belagt med terrassebord i gårdsrom.

Vest vendt balkong på 15 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via balkongdør fra stue 1 etg.

Vest vendt balkong på 13 kvm. Belagt med terrassebord bak garasje.

Sørvest vendt terrasse på 19 kvm. belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra kjeller.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

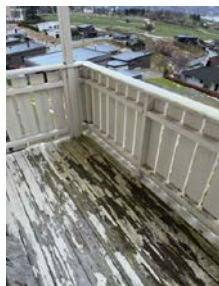
Det registreres slitte overflater i terrassebord / rekkverk, terrassebord ligger tett på terrasse i gårdsrom. Dette kan medføre vannansamlinger på terrasse og dårlige støtter under terrasse v/ kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk, vurdere å legge terrassebord i gårdsrom med litt mellomrom for å bedre drenering av vann og utbedre støtter under terrasse v/ kjeller.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i støpt betong.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv er i hovedsak belagt med laminat og fliser i gang 1 etg.

Vegger er i hovedsak belagt med malte plater, malt betong og panle plater.

Himling er i hovedsak belagt med malte betong og takpanel plater.

#### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det registreres slittasje / bruksmerker i overfaleter, spesielt i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe overflate oppussing må påberegnes.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt plate på grunn, hulldekke mellom kjeller og 1 etg. trebjelkelag mellom 1 etg. og 2 etg.

### TG 2 Pipe og ildsted

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Alle vegger ut mot grunn i rom under terreng er av betong, det er derfor ikke utført hulltaking og fuktmåling.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er avvik:

Det registreres sopp / mugg i overflater flere steder i leiligheten. Dette kommer mest sannsynlig av dårlig ventilering i kjeller ventiler og luftespalter har vert tettet igjen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Anbefaler å vaske bort sopp / mugg i overflater overflatebehandle overflater og ha ventiler / luftespalter åpne for god innvendig ventilasjon / luftutveksling.



## 1 TG 2 Innvendige trapper

Tett tretrapp mellom 1 etg. og 2 etg.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slittasje i trappen og den er kappet i nedre del.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å pusse ned, overflatebehandle trappen og forsterke der den er kappet. Evt. Bytte trapp.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Malte slette og profilerte innerdører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og takplater i tak.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende veggfliser, manglende dørlister og manglende silikon mellom gulv / vegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å montere manglende fliser, dørlister og silikonere mellom gulv / vegg.



# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk, eller oppbett v/ dør og manglende overgangslist v/ dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Anbefaler også å montere overgangslist v/ dør.

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servant, klosett med innebygd susterne og dusjnisje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget susterne og det registreres lekkasje fra dusjlangen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget susterne og bytte dusjslange.

## 1 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra vaskerom, uten å påvise unormale forhold.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser/ malte plater på vegger og ubehandlet gips i tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er avvik:

Det registreres svellinger i nedre kant på plater, manglende sokkelflis og manglende lister.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å kappe nedre kant av plater og montere sokkelist / manglende lister.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å få montert sokkellist for å unngå svellinger i panelplater på vegger.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert utslagsvask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereder, vannfordelerskap og sikringsskap.

## 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilasjon på vaskerommet.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på vaskerommet.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > VASKEROM

### 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på vaskerom, uten å påvise unormale forhold.



## 2 ETASJE > BAD

### Generell

I følge eier er badet oppgradert for ca. 15 år siden.

## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt panel i tak.

## 2 ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

# Tilstandsrapport

## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servantskap m/ dobbel vask, klosett med innebygd systerne, badekar og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drengs pning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler   etablere drengs pning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne.

## 2 ETASJE > BAD

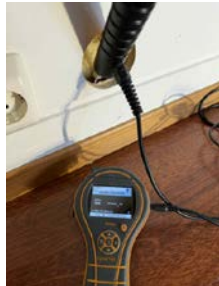
### TG 1 Ventilasjon

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra stue 2 etg. uten   påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD / VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg og malt betong i tak.

## KJELLER > BAD / VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk og sprekker i flisefuger.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Anbefaler også å fuge sprukne flisefuger.

## KJELLER > BAD / VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



# Tilstandsrapport

## KJELLER > BAD / VASKEROM

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert servant med underskap, klosett med innebygd sistene, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbare dusjvegger i glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og det registreres skader i underskap under vask.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og bytte underskap under vask.

## KJELLER > BAD / VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er etablert tett dørterskal til bad.

#### Konsekvens/tiltak

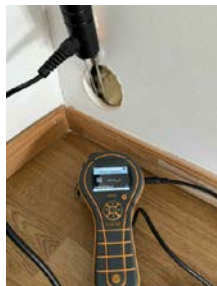
- Andre tiltak:

Anbefaler å montere en flat dørterskel til bad for å bedre ventilasjon på våtrommet.

## KJELLER > BAD / VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken m/ profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskeum, 1 greps blandebatteri, våtromsplate mellom benkeplate og overskap, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskemaskin og kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker i skap under vask, svellinger / skader i kjøkken, manglende uttrekk på blandebatteri, løse / glipper i sokkler, løse fronter og kunst koketopp.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Oppgraderinger av kjøkken må påberegnes, bytting av koketopp. anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det registreres at det mangler 2 stk. lyspærer i kjøkkenventilator. anbefaler å montere disse.

## KJELLER > STUE / KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum m/ avrenningsbrett, 1 greps blandebatteri, belegg mellom benkeplate og overskap, komfyr, oppvaskemaskin og kjøll / frysenskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker / svellinger / skader i kjøkken, skader i laminat på gulv, svellinger i sokkel, skader i foringer og løse fronter.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Oppgraderinger av kjøkken må påberegnes, bytting av laminat. anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.



## KJELLER > STUE / KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Vannfordelerskap plassert på vaskerom og kjellerbod.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Det er avvik:

Det registreres utette rørgjennomføringer i vannfordelerskap, manglende drenerør for synliggjøring av evt. lekkasje fra rør i rør system, drypplekkasje fra samlestokk i vannfordelerskap i kjeller, løs vaskemaskinskran på bad / vaskerom i kjeller og generelt ufagmessig utført arbeid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å få inn rørlegger til å bygge om i begge vannfordelerskap, etablere drenerør for å synliggjøre evt. lekkasje fra rør i rør system, fikse løst vaskemaskinskran på bad / vaskerom i kjeller. Evt. andre utbedringer må vurderes etter kontroll av rørlegger.



## TG 1 Avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

## TG 2 Varmtvannstank - kjeller

OSO RS - 200 198 ltr. Plassert i bod kjeller.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Berederen plassert i rom uten sluk og er over 20 år har usikker restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

Varmtvannsbereider bør plasseres i rom med sluk evt. bør det monteres vannstoppeventil v/ bereder.

## **TG 2** Varmtvannstank

CTC - R -200T 194 ltr. Plassert på vaskerom 1 etg.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.

## 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.*

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert på vaskerom 1 etg. og gang i kjeller.

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.  
**2005**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
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, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Ja**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Boligen's elanlegg er fra byggeår uten dokumentasjon, eller utført elkontroll og feil kan ikke utelukkes.**

**Det registreres blinking i downlights på bad 2 etg.**

## Generell kommentar

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.



## TOMTEFORHOLD

### Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det registreres manglende klemlist på grunnmursplast.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler å montere manglende klemlist på grunnmursplast og få utført gjennomspyling av drenering.

# Tilstandsrapport



## TG IU Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er utvendig inntil fylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.

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

### Helse, miljø og sikkerhet

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

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Vurder sikring mot ras på eiendommen.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

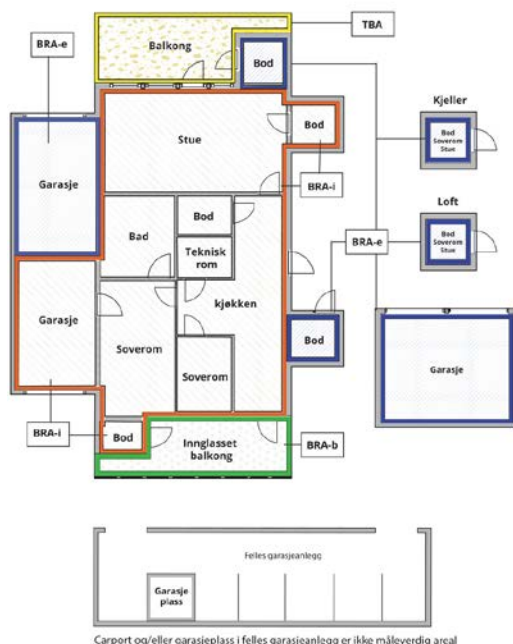
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig med garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Loft           |                               |                             |                            |     |                                 | 20                          | 20              |
| 1 Etasje       | 153                           |                             |                            | 153 | 37                              |                             | 153             |
| 2 Etasje       | 102                           |                             |                            | 102 | 6                               |                             | 102             |
| Kjeller        | 95                            |                             |                            | 95  | 19                              |                             | 95              |
| <b>SUM</b>     | <b>350</b>                    |                             |                            |     | <b>62</b>                       | <b>20</b>                   | <b>370</b>      |
| <b>SUM BRA</b> | <b>350</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Loft     | Loftrom, uinnredet loft                                                |                             |                            |
| 1 Etasje | Hall m/ trapp, bad, kjøkken, vaskerom, stue, garasje                   |                             |                            |
| 2 Etasje | Stue m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, soverom 5 |                             |                            |
| Kjeller  | Gang, soverom 1, soverom 2, bad / vaskerom, bod, stue / kjøkken        |                             |                            |

#### Kommentar

Garasje m/ bod på 50 kvm. Er inkludert i BRA-i for 1 etg.

Takhøyde målt på loft 0,62 mtr. - 1,56 mtr. Garasje 2,50 mtr. - 3,60 mtr. Bod i garasjen 2,20 mtr. Stue 1 etg. 2,40 mtr. stue 2 etg. 2,41 mtr. - 4,15 mtr. og kjeller stue / kjøkken 2,50 mtr.

Arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) gir GUA (Gulvareal) Uinnredet loft mot Sør er ikke med i disse arealene pga. stedvis ikke gangbart gulv.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt byggesøkt plantegning på kjeller, balkong v/ inngangsparti og bak garasje er ikke tegning inn på byggesøkte tegninger. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Garasje

### Romfordeling

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Plassering av dører / vinduer på garasje stemmer ikke med byggesøkte tegninger. Det er ikke fremlagt ferdigattest.

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 14.1.2026 | Ruben Sørsdal        | Takstingeniør |
|           | Odd Arne Ingvaldstad | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune      | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|--------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 1108 SANDNES | 237  | 184  |      | 0    | 1502.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Bergevegen 29

#### Hjemmelshaver

Ingvaldstad Odd Arne

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Forsand.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2020

#### Kommentar

I følge eier

#### Standard

#### Vedlikehold

#### Beskrivelse

Uisolert garasje m/ bod på 50 som inngår i BRA-i for 1 etg.

Garasje på 37 kvm. og bod på 12 kvm.

Takhøyde garasje 2,50 mtr. - 3,60 mtr. og bod 2,20 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Boddør i malt utførelse.

PVC vinduer med 2 lags glass.

Takrenner og nedløpsrør i plast.

Det registreres manglende maling bak takrenne, manglende utkast i nedre kant på taknedløp og manglende koblingsboks v/ boddør.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status   | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|----------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon  | 13.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 13.01.2026 |           | Fremvist |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 20.01.2026 |  |
|---|------------|--|

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Odd Arne Ingvaldstad

---

## Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2005
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Bergevegen 29

4110 Forsand

1108-237/184/0/0



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

**Beskrivelse av arbeidet:** Membran og flislegging

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Noen av småvinduene er punktert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny terrasse foran garasjen.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Tilstoppet drens nordsiden av huset.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Litt kalkutslag i underetasjen, nede på alle 4 hjørner.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Flimrer litt i spotter på badet, elektriker ser på det før salg.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Sinus elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Stikk og lys ut til ny garasje.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Ny garasje

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Forsand byggservice

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Hele underetasjen er utleieleilighet, egen inngang og strømmåler.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Kommunen har leid leiligheten selv her men aner ikke om den opprinnelig er godkjent.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



# Sandnes kommune

**Adresse:** Postboks 583, 4302 Sandnes

**Telefon:** 51 33 50 00

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

|                  |      |                |     |                |     |                |   |                   |   |
|------------------|------|----------------|-----|----------------|-----|----------------|---|-------------------|---|
| <b>Kommunenr</b> | 1108 | <b>Gårdsnr</b> | 237 | <b>Bruksnr</b> | 184 | <b>Festenr</b> | 0 | <b>Seksjonsnr</b> | 0 |
| <b>Adresse</b>   |      |                |     |                |     |                |   |                   |   |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner bunn

Kommunedelplaner

Kommuneplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Midlertidige forbud

Bebyggelsesplaner

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                             |                                                                                 |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>                   | 202005                                                                          |
| <b>Navn</b>                 | Kommuneplan for Sandnes 2023-2038                                               |
| <b>Plantype</b>             | 20 - Kommuneplanens arealdel                                                    |
| <b>Status</b>               | 3 - Endelig vedtatt arealplan                                                   |
| <b>Ikrafttredelse</b>       | 05/15/2023 00:00:00                                                             |
| <b>Bestemmelser</b>         | <a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>           |                                                                                 |
| <b>Areal</b>                | 1502.63 kvm                                                                     |
| <b>Bestemmelseomravn</b>    | Parkeringsone 4                                                                 |
| <b>Kpbestemmelsehjemmel</b> | 12 - Fysisk utforming av anlegg                                                 |
| <b>Areal</b>                | 1502.63 kvm                                                                     |
| <b>Hensynsonenavn</b>       | H310_1                                                                          |
| <b>Kpfare</b>               | 310 - Ras- og skredfare                                                         |
| <b>Areal</b>                | 854.42 kvm                                                                      |
| <b>Hensynsonenavn</b>       | H310_3                                                                          |
| <b>Kpfare</b>               | 310 - Ras- og skredfare                                                         |

|                      |                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Areal</b>         | 1494.24 kvm                                            |
| <b>Omravn</b>        |                                                        |
| <b>Kparealformal</b> | Boligbebyggelse                                        |
| <b>Areal</b>         | 8.39 kvm                                               |
| <b>Omravn</b>        |                                                        |
| <b>Kparealformal</b> | LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring |
| <b>Areal</b>         | 0.0 kvm                                                |
| <b>Omravn</b>        |                                                        |
| <b>Kparealformal</b> | Boligbebyggelse                                        |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 10R02                                            |
| <b>Navn</b>           | Reguleringsplan for Berge, Bergevik              |
| <b>Plantype</b>       | 30 - Eldre reguleringsplan                       |
| <b>Status</b>         | 3 - Endelig vedtatt arealplan                    |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 06/15/2010 00:00:00                              |
| <b>Bestemmelser</b>   | <a href="#">Gjeldende bestemmelser_10R02.pdf</a> |

### Delarealer

|                 |                                      |
|-----------------|--------------------------------------|
| <b>Areal</b>    | 87.17 kvm                            |
| <b>Feltnavn</b> | PVEG                                 |
| <b>Regform</b>  | 601 - Privat vei                     |
| <b>Areal</b>    | 1391.88 kvm                          |
| <b>Feltnavn</b> | BOLIG                                |
| <b>Regform</b>  | 110 - Boliger                        |
| <b>Areal</b>    | 0.95 kvm                             |
| <b>Feltnavn</b> | B26                                  |
| <b>Regform</b>  | 111 - Frittliggende småhusbebyggelse |
| <b>Areal</b>    | 3.54 kvm                             |
| <b>Feltnavn</b> | J&S                                  |
| <b>Regform</b>  | 210 - Jord- og skogbruk              |
| <b>Areal</b>    | 0.94 kvm                             |
| <b>Feltnavn</b> | PVEG                                 |
| <b>Regform</b>  | 601 - Privat vei                     |
| <b>Areal</b>    | 4.82 kvm                             |
| <b>Feltnavn</b> | PVEG                                 |
| <b>Regform</b>  | 601 - Privat vei                     |
| <b>Areal</b>    | 6.31 kvm                             |
| <b>Feltnavn</b> | J&S                                  |
| <b>Regform</b>  | 210 - Jord- og skogbruk              |
| <b>Areal</b>    | 7.02 kvm                             |
| <b>Feltnavn</b> | J&S                                  |
| <b>Regform</b>  | 210 - Jord- og skogbruk              |

| Formål                                          | Eksisterende arealformål | Nytt arealformål |
|-------------------------------------------------|--------------------------|------------------|
| <b>1. Bebyggelse og anlegg</b>                  |                          |                  |
| Bebyggelse og anlegg                            |                          |                  |
| Boligbebyggelse                                 |                          |                  |
| Fritidsbebyggelse                               |                          |                  |
| Sentrumsformål                                  |                          |                  |
| Kjøpesenter                                     |                          |                  |
| Forretninger                                    |                          |                  |
| Offentlig eller privat tjenesteyting            |                          |                  |
| Fritids- og turistformål                        |                          |                  |
| Råstoffutvinning                                |                          |                  |
| Næringsbebyggelse                               |                          |                  |
| Idrettsanlegg                                   |                          |                  |
| Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg |                          |                  |
| Uteoppholdsareal                                |                          |                  |
| Grav og urnelund                                |                          |                  |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål           |                          |                  |

|                                                                               |  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>                          |  |  |
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)                          |  |  |
| Veg                                                                           |  |  |
| Bane                                                                          |  |  |
| Lufthavn                                                                      |  |  |
| Havn                                                                          |  |  |
| Molo                                                                          |  |  |
| Hovednett for sykkel                                                          |  |  |
| Kollektivnett                                                                 |  |  |
| Kollektivknutepunkt                                                           |  |  |
| Parkering                                                                     |  |  |
| Trase for teknisk infrastruktur                                               |  |  |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer |  |  |

|                         |  |  |
|-------------------------|--|--|
| <b>3. Grønnstruktur</b> |  |  |
| Blå/grønnstruktur       |  |  |
| Naturområde             |  |  |
| Turdrag                 |  |  |

|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| Friområde                      |  |  |
| Park                           |  |  |
| Overvannstiltak                |  |  |
| Kombinerte grønnstrukturformål |  |  |

|                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| <b>4. Forsvaret</b>         |  |  |
| Forsvaret                   |  |  |
| Ulike typer militære formål |  |  |
| Skytefelt/øvingsområde      |  |  |
| Forlegning/leir             |  |  |
| Kombinerte militære formål  |  |  |

|                                                                                                                                   |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)</b>                                                                 |  |  |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |  |  |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.                                                                |  |  |
| Spredt boligbebyggelse                                                                                                            |  |  |
| Spredt fritidsbebyggelse                                                                                                          |  |  |
| Spredt næringsbebyggelse                                                                                                          |  |  |

|                                                                          |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------|--|--|
| <b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>     |  |  |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                |  |  |
| Ferdsel                                                                  |  |  |
| Ankringsområde                                                           |  |  |
| Opplagsområde                                                            |  |  |
| Riggområde                                                               |  |  |
| Farled                                                                   |  |  |
| Havneområde i sjø                                                        |  |  |
| Småbåthavn                                                               |  |  |
| Fiske                                                                    |  |  |
| Akvakultur                                                               |  |  |
| Drikkevann                                                               |  |  |
| Naturområde                                                              |  |  |
| Friluftsområde                                                           |  |  |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone |  |  |

## Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

| Flater                                          | Flatesignatur<br>nåværende | Flatesignatur,<br>fremtidig |
|-------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| KpFareSone                                      |                            |                             |
| KpSikringSone                                   |                            |                             |
| KpStøySone                                      |                            |                             |
| KpInfrastrukturSone                             |                            |                             |
| KpGjennomføringSone                             |                            |                             |
| KpAngittHensynSone                              |                            |                             |
| KpBåndleggingSone<br>(Arealst 1 og 2)           |                            |                             |
| KpDetaljeringSone<br>(Videreføring av reg.plan) | (PlanId)                   |                             |

| Linjesymbol           | Symbol |
|-----------------------|--------|
| KpGrense              |        |
| KpArealGrense         |        |
| KpFareGrense          |        |
| KpSikringGrense       |        |
| KpStøyGrense          |        |
| KpAngittHensynGrense  |        |
| KpGjennomføringGrense |        |
| KpInfrastrukturGrense |        |
| KpBåndleggingGrense   |        |
| KpDetaljeringGrense   |        |
| KpBestemmelseGrense   |        |
| KpRegulertHøyde       |        |

| Linjesymbol                 | Nåværende   |                |              | Fremtidig   |                |              |
|-----------------------------|-------------|----------------|--------------|-------------|----------------|--------------|
|                             | Vertniv     |                |              | Vertniv     |                |              |
|                             | Tunnel<br>1 | På bakken<br>2 | Bro mv.<br>3 | Tunnel<br>1 | På bakken<br>2 | Bro mv.<br>3 |
| <b>KpSamferdselLinje</b>    |             |                |              |             |                |              |
| Fjernveg                    |             |                |              |             |                |              |
| Hovedveg                    |             |                |              |             |                |              |
| Samleveg                    |             |                |              |             |                |              |
| Adkomstveg                  |             |                |              |             |                |              |
| Gang/sykkelveg              |             |                |              |             |                |              |
| Sykkelveg                   |             |                |              |             |                |              |
| Gangveg                     |             |                |              |             |                |              |
| Turveg/turdrag              |             |                |              |             |                |              |
| Skitrekk <sup>1)</sup>      |             |                |              |             |                |              |
| Jernbane                    |             |                |              |             |                |              |
| Sporveg                     |             |                |              |             |                |              |
| Taubane                     |             |                |              |             |                |              |
| Kollektivtrasé              |             |                |              |             |                |              |
| Farled                      |             |                |              |             |                |              |
| Småbåtled                   |             |                |              |             |                |              |
| <b>KpJuridiskLinje</b>      |             |                |              |             |                |              |
| Byggegrense                 |             |                |              |             |                |              |
| Forbudsgrense sjø           |             |                |              |             |                |              |
| Forbudsgrense vassdrag      |             |                |              |             |                |              |
| Strandlinje sjø             |             |                |              |             |                |              |
| Strandlinje vassdrag        |             |                |              |             |                |              |
| Midtlinje vassdrag          |             |                |              |             |                |              |
| <b>KpInfrastrukturLinje</b> |             |                |              |             |                |              |
| Vann                        |             |                |              |             |                |              |
| Avløp                       |             |                |              |             |                |              |
| Kraftledning                |             |                |              |             |                |              |
| Overvannstrasé              |             |                |              |             |                |              |
| <b>Punktsymbol</b>          |             |                |              |             |                |              |
| <b>KpSamferdselPunkt</b>    |             |                |              |             |                |              |
| Vegkryss                    |             |                |              |             |                |              |
| Kollektivknutepunkt         |             |                |              |             |                |              |

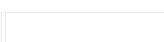
| Arealformål                                    | Symbol |
|------------------------------------------------|--------|
| <b>1. Bebyggelse og anlegg</b>                 |        |
| Bebyggelse og anlegg                           |        |
| Boligbebyggelse                                |        |
| Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse |        |
| Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse   |        |
| Boligbebyggelse-blokkbebyggelse                |        |
| Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse     |        |
| Fritidsbebyggelse                              |        |
| Fritidsbebyggelse-frittliggende                |        |
| Fritidsbebyggelse-konsentrert                  |        |
| Fritidsbebyggelse-blokk                        |        |
| Kolonihege                                     |        |
| Sentrumsformål                                 |        |
| Kjøpesenter                                    |        |
| Forretninger                                   |        |
| Offentlig eller privat tjenesteyting           |        |
| Barnehage                                      |        |
| Undervisning                                   |        |
| Helse-/omsorgsinstitusjon                      |        |
| Kulturinstitusjon                              |        |
| Forsamlingslokale for religionsutøvelse        |        |
| Administrasjon                                 |        |
| Annen offentlig eller privat tjenesteyting     |        |
| Fritids- og turistformål                       |        |
| Utleiehytter                                   |        |
| Fornøyelsespark eller temapark                 |        |
| Campingplass                                   |        |
| Leirplass                                      |        |
| Råstoffutvinning                               |        |
| Steinbrudd og masseuttak                       |        |
| Næringsbebyggelse                              |        |
| Kontor                                         |        |
| Hotell/overnatting                             |        |
| Bevertning                                     |        |
| Industri                                       |        |
| Lager                                          |        |
| Bensinstasjon/vegserviceanlegg                 |        |
| Annen næring                                   |        |
| Idrettsanlegg                                  |        |
| Skianlegg                                      |        |

|                                                          |       |
|----------------------------------------------------------|-------|
| Skiløypetrasé                                            |       |
| Idrettsstadion                                           |       |
| Nærmiljøanlegg                                           |       |
| Golfbane                                                 |       |
| Motorsportanlegg                                         |       |
| Skytebane                                                |       |
| Andre idrettsanlegg                                      |       |
| Andre typer bebyggelse og anlegg                         |       |
| Godsterminal                                             |       |
| Godslager                                                |       |
| Energianlegg                                             |       |
| Fjernvarmeanlegg                                         |       |
| Vindkraftanlegg                                          |       |
| Vann- og avløpsanlegg                                    |       |
| Vannforsyningsanlegg                                     |       |
| Avløpsanlegg                                             |       |
| Renovasjonsanlegg                                        |       |
| Øvrige kommunaltekniske anlegg                           |       |
| Telekommunikasjonsanlegg                                 |       |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag                           |       |
| Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |       |
| Uthus/naust/badehus                                      |       |
| Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg               |       |
| Uteoppholdsareal                                         |       |
| Lekeplass                                                |       |
| Gårdsplass                                               |       |
| Parsellhage                                              |       |
| Annet uteoppholdsareal                                   |       |
| Grav- og urnelund                                        |       |
| Krematorium                                              |       |
| Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund          |       |
| Kombinert bebyggelse og anleggsformål                    |       |
| Bolig/forretning                                         | B/F   |
| Bolig/forretning/kontor                                  | B/F/K |
| Bolig/tjenesteyting                                      | B/T   |
| Bolig/kontor                                             | B/K   |
| Forretning/kontor                                        | F/K   |
| Forretning/kontor/Industri                               | F/K/I |
| Forretning/industri                                      | F/I   |
| Forretning/kontor/tjenesteyting                          | F/K/T |
| Forretning/tjenesteyting                                 | F/T   |
| Næring/tjenesteyting                                     | N/T   |

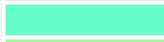
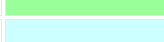
|                                                                            |                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Kontor/lager                                                               |  |
| Industri/lager                                                             |  |
| Kontor/industri                                                            |  |
| Kontor/tjenesteyting                                                       |  |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål |  |

## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

|                                                      |                                                                                     |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) |    |
| Veg                                                  |    |
| Kjøreveg                                             |    |
| Fortau                                               |    |
| Torg                                                 |    |
| Gatetun                                              |    |
| Gang-/sykkelveg                                      |    |
| Gangveg/gangareal/gågate                             |    |
| Sykkelanlegg                                         |    |
| Annen veggrunn - tekniske anlegg                     |    |
| Annen veggrunn - grøntareal                          |    |
| Bane (nærmere angitt baneformål)                     |   |
| Trasé for jernbane                                   |  |
| Trase for sporveg/forstadsbane                       |  |
| Trase for taubane                                    |  |
| Stasjons-/terminalbygg                               |  |
| Holdeplass/plattform                                 |  |
| Leskur/plattformtak                                  |  |
| Tekniske bygg/konstruksjoner                         |  |
| Annen banegrunn - tekniske anlegg                    |  |
| Annen banegrunn - grøntareal                         |  |
| Lufthavn                                             |  |
| Lufthavn - landings-/taxebane                        |  |
| Lufthavn - terminalbygg                              |  |
| Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg              |  |
| Landingsplass for helikopter o.a.                    |  |
| Havn                                                 |  |
| Kai                                                  |  |
| Havneterminaler                                      |  |
| Havnelager                                           |  |
| Molo                                                 |  |
| Navigasjonsinstallasjon                              |  |
| Hovednett for sykkel                                 |  |
| Kollektivnett                                        |  |

|                                                                                                       |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Trase for nærmere angitt kollektivtransport                                                           |    |
| Kollektivknutepunkt                                                                                   |    |
| Kollektivanlegg                                                                                       |    |
| Kollektivterminal                                                                                     |    |
| Kollektivholdeplass                                                                                   |    |
| Pendler- /innfartsparkering                                                                           |    |
| Parkering                                                                                             |    |
| Rasteplass                                                                                            |    |
| Parkeringsplasser                                                                                     |    |
| Parkeringshus/ -anlegg                                                                                |    |
| Teknisk infrastruktur                                                                                 |    |
| Energinett                                                                                            |    |
| Fjernvarmenett                                                                                        |    |
| Vann- og avløpsnett                                                                                   |    |
| Vannforsyningsnett                                                                                    |    |
| Avløpsnett                                                                                            |    |
| Overvannsnett                                                                                         |    |
| Avfallssug                                                                                            |    |
| Telekommunikasjonsnett                                                                                |   |
| Sikringsanlegg                                                                                        |  |
| Andre teknisk infrastrukturtraseer                                                                    |  |
| Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer                                                              |  |
| Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser                          |  |
| Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål |  |

## 3. Grønnstruktur

|                                                              |                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Blå/grønnstruktur                                            |  |
| Naturområde                                                  |  |
| Turdrag                                                      |  |
| Turveg                                                       |  |
| Frrområde                                                    |  |
| Badeplass/ -område                                           |  |
| Park                                                         |  |
| Vegetasjonsskjerm                                            |  |
| Vannspeil                                                    |  |
| Overvannstiltak                                              |  |
| Infiltrasjon/fordrøyning/avledning                           |  |
| Kombinerte grønnstrukturformål                               |  |
| Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål |  |

|                                                                |  |
|----------------------------------------------------------------|--|
| <b>4. Forsvaret</b>                                            |  |
| Forsvaret                                                      |  |
| Ulike typer militære formål                                    |  |
| Skytefelt/øvingssområde                                        |  |
| Forlegning/leir                                                |  |
| Kombinerte militærformål                                       |  |
| Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål |  |

|                                                                                                                                   |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)</b>                                                              |  |
| LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag |  |
| Landbruksformål                                                                                                                   |  |
| Jordbruk                                                                                                                          |  |
| Skogbruk                                                                                                                          |  |
| Seterområde                                                                                                                       |  |
| Gartneri                                                                                                                          |  |
| Pelsdyranlegg                                                                                                                     |  |
| Naturformål                                                                                                                       |  |
| Friluftformål                                                                                                                     |  |
| Reindrifformål                                                                                                                    |  |
| LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.                                                                |  |
| Spredt boligbebyggelse                                                                                                            |  |
| Spredt fritidsbebyggelse                                                                                                          |  |
| Spredt næringsbebyggelse                                                                                                          |  |
| Naturvern                                                                                                                         |  |
| Jordvern                                                                                                                          |  |
| Særlige landskapshensyn                                                                                                           |  |
| Vern av kulturminner og kulturmiljø                                                                                               |  |
| LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål                                                                               |  |

|                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------|--|
| <b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>                 |  |
| Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |  |
| Ferdsel                                                   |  |
| Ankringsområde                                            |  |
| Opplagsområde                                             |  |
| Riggområde                                                |  |
| Farled                                                    |  |
| Hoved- og biled                                           |  |
| Havneområde i sjø                                         |  |

|                                                                                                              |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Småbåthavn                                                                                                   |  |
| Bøyehavn                                                                                                     |  |
| Fiske                                                                                                        |  |
| Fiskeområde                                                                                                  |  |
| Låssettingsplasser                                                                                           |  |
| Gytefelt eller oppvekstområde for yngel                                                                      |  |
| Akvakultur                                                                                                   |  |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag                                                                           |  |
| Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg                                                 |  |
| Fangstbasert levendelagring                                                                                  |  |
| Drikkevann                                                                                                   |  |
| Naturområde                                                                                                  |  |
| Naturområde i sjø og vassdrag                                                                                |  |
| Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                                                      |  |
| Friluftsområde                                                                                               |  |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag                                                                             |  |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone                                                   |  |
| Idrett og vannsport                                                                                          |  |
| Badeområde                                                                                                   |  |
| Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone                                     |  |
| Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål |  |

### Hensynssoner

| Objekttype          | Flatesignatur, nåværende |
|---------------------|--------------------------|
| RpFareSone          | H330_4                   |
| RpSikringSone       | H290_1                   |
| RpStøySone          |                          |
| RpInfrastrukturSone |                          |
| RpGjennomføringSone | H570_2                   |
| RpAngittHensynSone  |                          |
| RpBåndleggingSone   | H720_2                   |
| RpDetaljeringSone   | (PlanId)                 |



| Juridiske flater, linjer og punkter |                             |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Flater<br>Objekttype                | Flatesignatur,<br>nåværende |
| PblMidlByggAnleggOmråde             |                             |

| Linjesymbol                                                                                                                                                                 | Symbol |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| RpGrense                                                                                                                                                                    |        |
| RpFormålGrense                                                                                                                                                              |        |
| RpSikringGrense,<br>RpStøyGrense<br>RpFareGrense,<br>RpInfrastrukturGrense,<br>RpAngittHensynGrense,<br>RpBåndleggingGrense,<br>RpGjennomføringGrense,<br>RpDetaljerGrense, |        |
| RpBestemmelseGrense                                                                                                                                                         |        |
| RpRegulertHøyde                                                                                                                                                             |        |
| <b>RpJuridiskLinje</b>                                                                                                                                                      |        |
| Regulert tomtgrense                                                                                                                                                         |        |
| Eiendomsgrense som skal oppheves                                                                                                                                            |        |
| Bygg, kulturminner, mm som skal<br>bevares                                                                                                                                  |        |
| Byggegrense                                                                                                                                                                 |        |
| Planlagt bebyggelse                                                                                                                                                         |        |
| Bebyggelse som inngår i planen                                                                                                                                              |        |
| Bebyggelse som forutsettes fjernet                                                                                                                                          |        |
| Regulert senterlinje                                                                                                                                                        |        |
| Frisiktlinje                                                                                                                                                                |        |
| Regulert kant kjørebane                                                                                                                                                     |        |
| Regulert kjørefelt                                                                                                                                                          |        |
| Regulert parkeringsfelt                                                                                                                                                     |        |
| Regulert fotgjengerfelt                                                                                                                                                     |        |
| Regulert støyskjerm                                                                                                                                                         |        |
| Regulert støttemur                                                                                                                                                          |        |
| Sikringsgjerde                                                                                                                                                              |        |
| Bru                                                                                                                                                                         |        |
| Tunnel                                                                                                                                                                      |        |
| Måle og avstandslinje                                                                                                                                                       |        |
| Strandlinje sjø                                                                                                                                                             |        |
| Strandlinje vassdrag                                                                                                                                                        |        |
| Midtlinje vassdrag                                                                                                                                                          |        |

| Punktsymbol                       |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>RpJuridiskPunkt</b>            |  |
| Vegstengning/fysisk kjøresperre   |  |
| Stenging av avkjørsel             |  |
| Avkjørsel                         |  |
| Innkjøring                        |  |
| Utkjøring                         |  |
| Brukar                            |  |
| Tunnelåpning                      |  |
| Eksisterende tre som skal bevares |  |
| Regulert nytt tre                 |  |
| Regulert møneretning              |  |



## BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

|                                                                |                                       |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| BYGGEOMRÅDER                                                   | Gatetun                               |
| Områder for boliger m/tilhørende anlegg                        | Torg                                  |
| Frittliggende småhusbebyggelse                                 | Rasteplass                            |
| Konsentrert småhusbebyggelse                                   | Parkeringsplass                       |
| Blokkbebyggelse                                                | Kollektivanlegg (for buss og drosje)  |
| Garasjer i boligområder                                        | Bussterminal                          |
| Områder for forretning                                         | Bussholdeplass                        |
| Områder for kontor                                             | Drosjeholdeplass                      |
| Områder for industri / lager                                   | Jernbane                              |
| Områder for fritidsbebyggelse                                  | Sporvei / forstadsbane                |
| Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune) | Flyplass med administrasjonsbygninger |
| Offentlig barnehage                                            | Flyplass / taxebane                   |
| Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)                | Hangar, verksted, administrasjonsbygg |
| Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)      | Havneområde (landdelen)               |
| Offentlig kirke                                                | Kai                                   |
| Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)                 | Småbåtanlegg (landdelen)              |
| Offentlig administrative bygg                                  | Trafikkområde i sjø og vassdrag       |
| Område for særskilt angitt allmennnyttig formål                | Skipsteid                             |
| Allmennnyttig barnehage                                        | Havneområde i sjø                     |
| Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)            | Annet trafikkområde i sjø/vassdrag    |
| Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)  | Annet trafikkområde                   |
| Allmennnyttig kirke                                            |                                       |
| Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)                |                                       |
| Allmennnyttig administrasjon                                   |                                       |
| Områder for herberger og bevertningssteder                     |                                       |
| Hotell med tilhørende anlegg                                   |                                       |
| Beverting                                                      |                                       |
| Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner                    |                                       |
| Garasjeanlegg                                                  |                                       |
| Bensinstasjoner                                                |                                       |
| Annet byggeområde                                              |                                       |

## LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

|                              |
|------------------------------|
| LANDBRUKSOMRÅDER             |
| Område for jord- og skogbruk |
| Område for reindrift         |
| Område for gartneri          |
| Område for parselhager       |
| Annet landbruksområde        |

## OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)

|                           |
|---------------------------|
| OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER |
| Kjørevei                  |
| Gate med fortau           |
| Annen veggrunn            |
| Gang- / sykkelveg         |
| Sykkelveg                 |
| Gangveg                   |

|                                       |
|---------------------------------------|
| Gatetun                               |
| Torg                                  |
| Rasteplass                            |
| Parkeringsplass                       |
| Kollektivanlegg (for buss og drosje)  |
| Bussterminal                          |
| Bussholdeplass                        |
| Drosjeholdeplass                      |
| Jernbane                              |
| Sporvei / forstadsbane                |
| Flyplass med administrasjonsbygninger |
| Flyplass / taxebane                   |
| Hangar, verksted, administrasjonsbygg |
| Havneområde (landdelen)               |
| Kai                                   |
| Småbåtanlegg (landdelen)              |
| Trafikkområde i sjø og vassdrag       |
| Skipsteid                             |
| Havneområde i sjø                     |
| Annet trafikkområde i sjø/vassdrag    |
| Annet trafikkområde                   |

## FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

|                                |
|--------------------------------|
| FRIOMRÅDER                     |
| Park                           |
| Turveg                         |
| Skiløype                       |
| Anlegg for lek                 |
| Anlegg for idrett og sport     |
| Leirplass                      |
| Annet friområde                |
| Friområde i sjø og vassdrag    |
| Badeområde                     |
| Småbåthavn                     |
| Regattabane                    |
| Annet friområde i sjø/vassdrag |

## FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| FAREOMRÅDER                                                                  |
| Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)    |
| Skytebane                                                                    |
| Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten |
| Område med rasfare                                                           |
| Område med flomfare                                                          |
| Område med særskilt angitt annen fare                                        |

## SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

|                           |
|---------------------------|
| SPESIALOMRÅDER            |
| Privat vei                |
| Parkbelte i industristrek |

|                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| Campingplass                                                                |
| Friluftsområde (på land)                                                    |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag                                            |
| Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig                            |
| Golfbane                                                                    |
| Grav- og urnelund                                                           |
| Privat småbåtanlegg (land)                                                  |
| Privat småbåtanlegg (sjø)                                                   |
| Område for anlegg i grunnen                                                 |
| Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet                    |
| Drikkevannsmagasin                                                          |
| Vann- og avloppsanlegg                                                      |
| Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg                             |
| Anlegg for televerket (telekommunikasjon)                                   |
| Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret           |
| Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass |
| Fiskebruk                                                                   |
| Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø                               |
| Friskitsone ved vei                                                         |
| Restriksjonsområde rundt flyplass                                           |
| Grunnvannsmagasin                                                           |
| Nedslagsfelt for drikkevann                                                 |
| Naturvernområde (på land)                                                   |
| Naturvernområde i sjø og vassdrag                                           |
| Klimavernsone                                                               |
| Bevaringsområde for bygninger og anlegg                                     |
| Bevaring av bygninger                                                       |
| Bevaring av anlegg                                                          |
| Bevaring av landskap og vegetasjon                                          |
| Område for steinbrudd og masseuttak                                         |
| Andre områder for vesentlige terrenginngrep                                 |
| Område for reindrift                                                        |
| Pelsdyranlegg                                                               |
| Handelsgartneri                                                             |
| Område for særskilt anlegg                                                  |
| Taubane                                                                     |
| Fornøyelsespark                                                             |
| Vindkraft                                                                   |
| Annet spesialområde                                                         |

## FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)

|                                        |
|----------------------------------------|
| FELLESOMRÅDER                          |
| Felles avkjørsel                       |
| Felles gangareal                       |
| Felles parkeringsplass                 |
| Felles lekeareal for barn              |
| Felles gårdsplass                      |
| Fellesareal for garasjer               |
| Felles grøntareal                      |
| Annet fellesareal for flere eiendommer |

## FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



## KOMBINERTE FORMÅL

|                                              |
|----------------------------------------------|
| KOMBINERTE FORMÅL                            |
| Bolig / Forretning                           |
| Bolig / Forretning / Kontor                  |
| Bolig / Kontor                               |
| Bolig / Offentlig                            |
| Forretning / Kontor                          |
| Forretning / Kontor / Industri               |
| Forretning / Industri                        |
| Forretning / Kontor / Offentlig              |
| Forretning / Offentlig                       |
| Kontor / Industri                            |
| Kontor / Offentlig                           |
| Kontor/Bensinstasjon                         |
| Offentlig / Allmennnyttig                    |
| Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon) |
| Annet kombinert formål                       |
| Rekkefølgebestemmelser                       |
| Midlertidig trafikkområde                    |
| Unyansert formål                             |

## Begrensninger grense

|                                    |
|------------------------------------|
| Reguleringsplan fargegrense        |
| Reguleringsplan restriksjonsgrense |
| Reguleringsplan bevaringsgrense    |
| Reguleringsplan fornyelsesgrense   |
| Reguleringsplan rekkefølgegrense   |

## Reguleringsformål

|                                          |
|------------------------------------------|
| 500 - Fareområde                         |
| 510 - Høyspenningsanlegg                 |
| 520 - Skytebane                          |
| 530 - Ildsfarlig opplag ol               |
| 540 - Rasfare                            |
| 550 - Flomfare                           |
| 590 - Særskilt angitt fare               |
| 640 - Friskitsone                        |
| 641 - Restriksjonsområde flyplass        |
| 645 - Grunnvannsmagasin                  |
| 646 - Nedslagsfelt for drikkevann        |
| 660 - Bevaringsområder                   |
| 661 - Bevaring av bygninger              |
| 662 - Bevaring av anlegg                 |
| 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon |
| 800 - Fornylsesområder                   |
| 991 - Formålsrekkefølge                  |
| 992 - Midlertidig trafikkområde          |

# Grunnkart

Adresse: Bergevegen 29, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/184/0/0

Dato: 2025-09-04

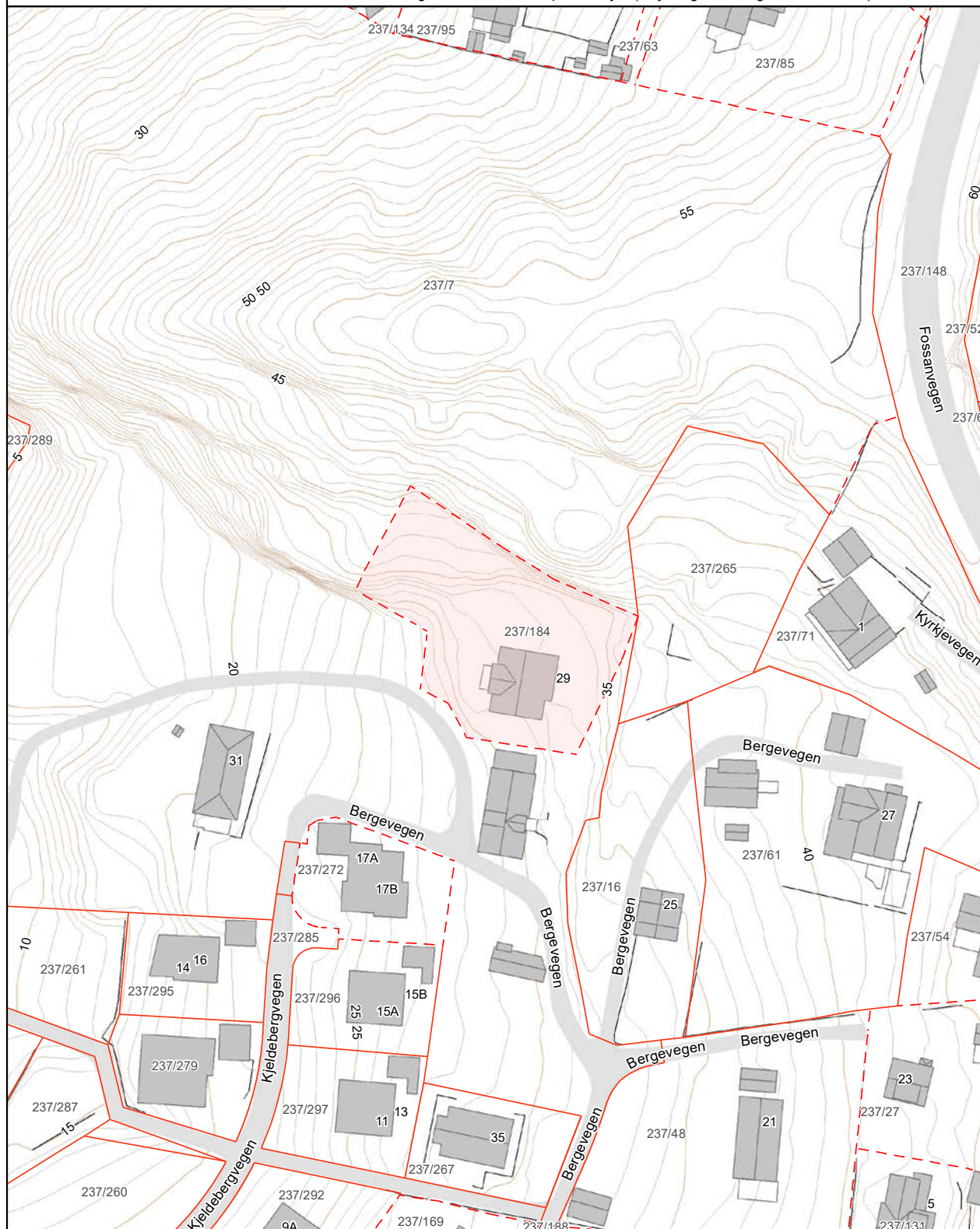
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



# Grunnkart

Adresse: Bergevegen 29, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/184/0/0

Dato: 2025-09-04

Målestokk: 1:1,000



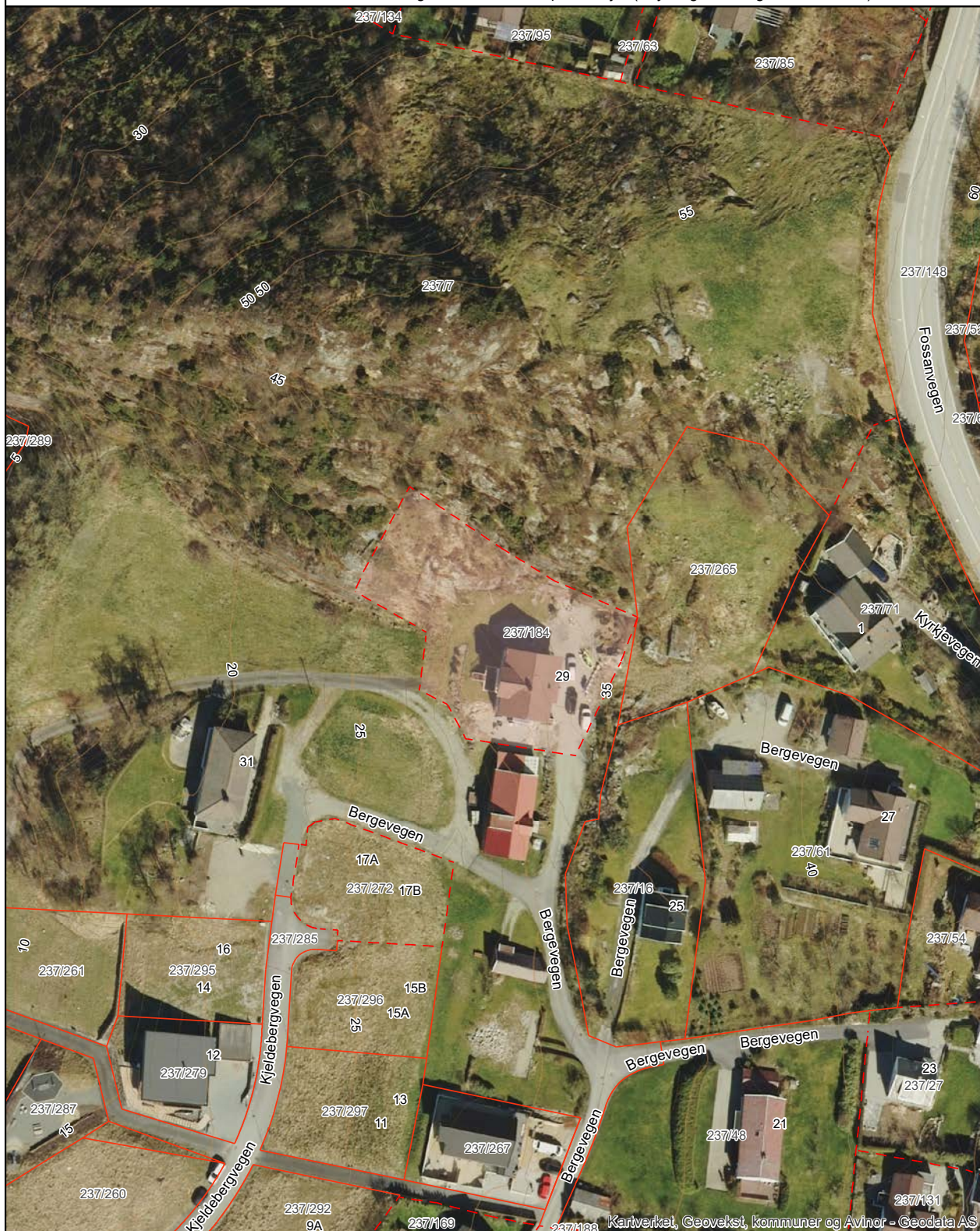
SANDNES  
KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Kartverket, Geovekst, kommuner og Avinor - Geodata AS

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Bergevegen 29, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/184/0/0

Dato: 2026-01-07

Målestokk: 1:1,000

Planident: 10R02

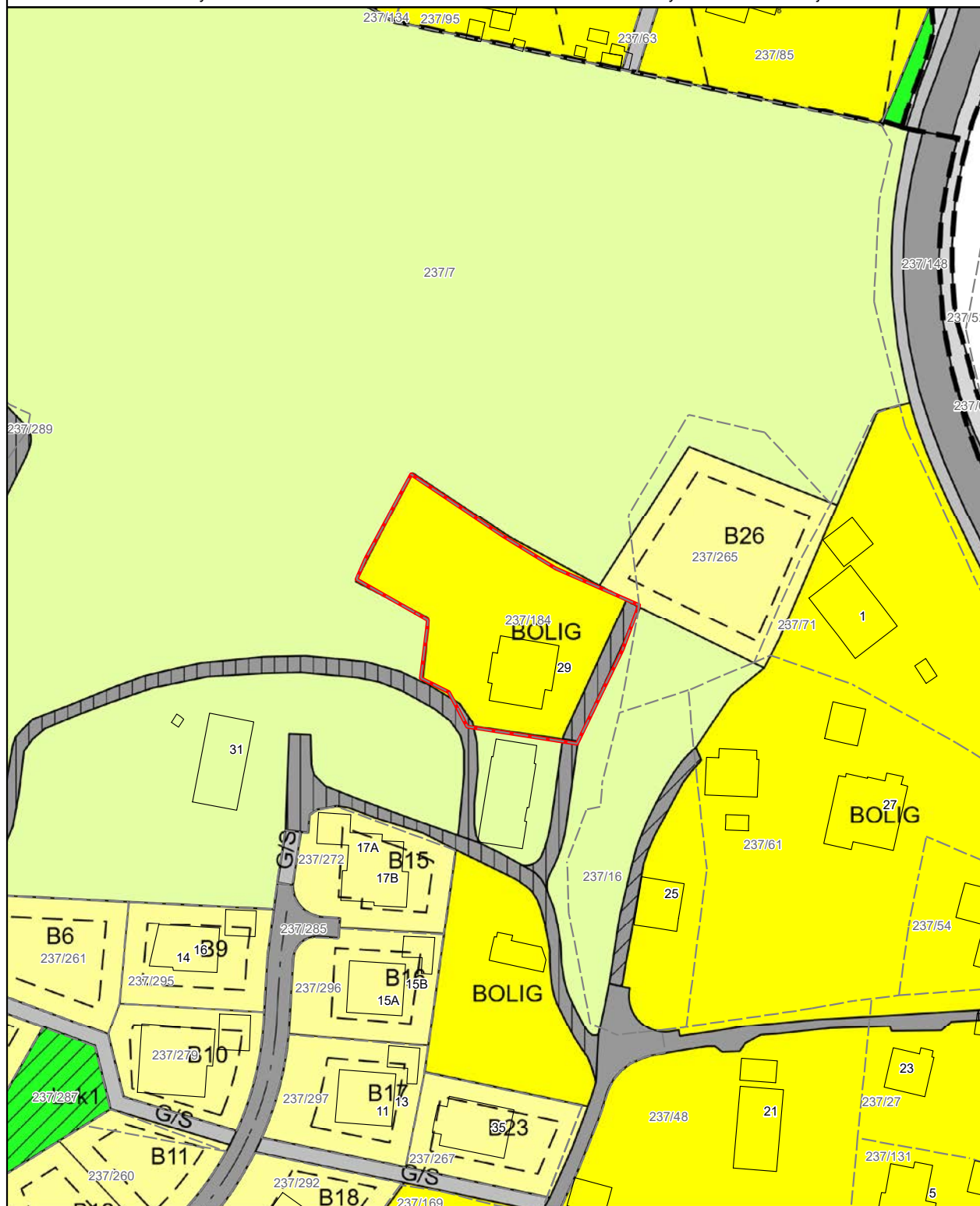
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2010



SANDNES  
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



# Kommuneplan

Adresse: Bergevegen 29, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/184/0/0

Dato: 2026-01-07

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

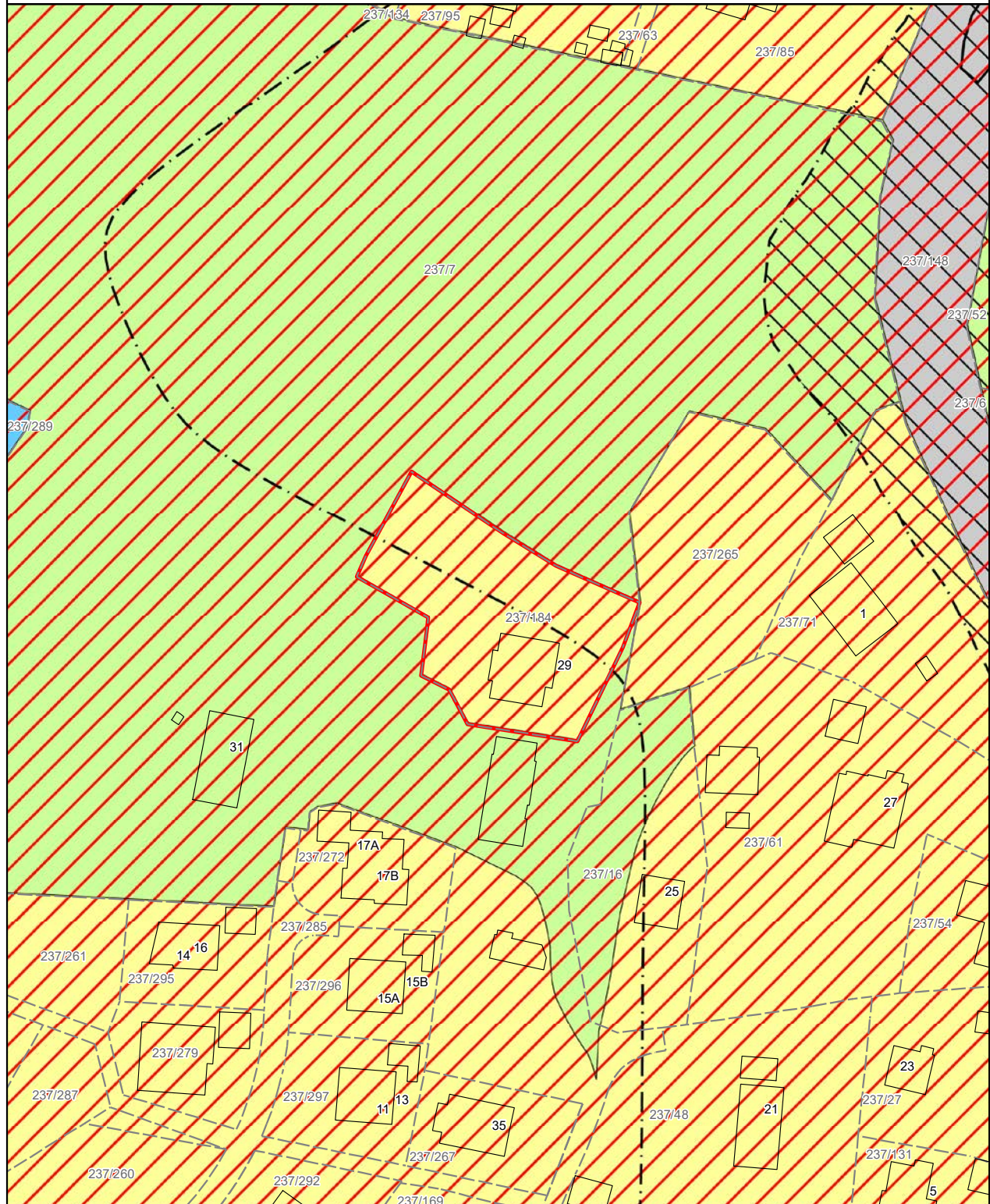
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES  
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,  
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





Sandnes kommune  
Postboks 583  
43021 Sandnes  
Tlf: 51 33 50 00  
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Informasjon om vann og avløp.

|          |                             |      |     |      |      |
|----------|-----------------------------|------|-----|------|------|
| Gnr:     | 237                         | Bnr: | 184 | Fnr: | Snr: |
| Adresse: | Bergevegen 29, 4110 FORSAND |      |     |      |      |

#### Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles private avløpsledninger med andre eiendommer: ☒

#### Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

#### Merknader

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.



# Forsand kommune

Brit Gøril og Odd Arne Ingvaldstad  
Gjøse  
4110 FORSAND

## Melding om vedtak

Dykkar ref:

Vår ref:  
04/00248-7

Saksbeh:  
Odd Bjørn Voster,

Arkivkode:  
37/184

Dato:  
24.05.2004

### Særutskrift: Byggjeløyve for bustad på Gnr. 37 Bnr. 184, Berge - dispensasjon reguleringsvedtekter

| SAKSGANG: |             |          |              |           |
|-----------|-------------|----------|--------------|-----------|
| R.f.      | Utval       | Møtedato | Arkivsaksnr. | Uttalssak |
| 1         | Planutvalet | 19.05.04 | 04/00248-5   | 04/024    |

#### Rådmannen sitt framlegg:

1. Odd Arne Ingvaldstad, gnr. 37, bnr. 184, Berge får med dette dispensasjon frå vedtektene i reguleringsplanen for Bergevik til å auke gesimshøgden frå 4 til 4,6 meter. Mønehøgda og takvinkel er innafør ramma i vedtektene.
2. Dispensasjonen taper sitt verd dersom byggjearbeidet ikkje er sett i gong innan 3 år, jf. Pbl. § 96.

Det er vanleg klagerett på dette vedtaket etter Forvaltningslova (Fvl) § 28, jf. Pbl § 15. Klagefrist er 3 veker (Fvl § 29). Klage skal sendast til Teknisk seksjon i Forsand kommune for vurdering av Planutvalet, mens endeleg klageinstans er Fylkesmannen i Rogaland.

#### Behandling i Planutvalet - 19.05.2004:

Framlegget frå rådmannen blei samrøystes vedtatt.

#### Vedtak i Planutvalet - 19.05.2004:

1. Odd Arne Ingvaldstad, gnr. 37, bnr. 184, Berge får med dette dispensasjon frå vedtektene i reguleringsplanen for Bergevik til å auke gesimshøgden frå 4 til 4,6 meter. Mønehøgda og takvinkel er innafør ramma i vedtektene.
2. Dispensasjonen taper sitt verd dersom byggjearbeidet ikkje er sett i gong innan 3 år, jf. Pbl. § 96.

## R å d m a n n e n

Det er vanleg klagerett på dette vedtaket etter Forvaltningslova (Fvl) § 28, jf. Pbl § 15. Klagefrist er 3 veker (Fvl § 29). Klage skal sendast til Teknisk seksjon i Forsand kommune for vurdering av Planutvalet, mens endeleg klageinstans er Fylkesmannen i Rogaland.

Rett utskrift vert bekrefta.

Kopi: Steinar Haaland (til oppfølging)

Forsand den 24.mai 2004.

  
Bodil Vika Gjesteland  
Politisk sekretær

## Saksutgreiing

Odd Arne Ingvaldstad, gnr. 37, bnr. 184, har gjennom Max Bygg AS søkt om dispensasjon frå vedtektene i reguleringsplan for Bergevik for å auke gesimshøgda frå 4 meter til 4,6 meter.

## Reguleringsplan

Den omsøkte tomte vart gitt løyve til gjennom dispensasjonsvedtak i sak 04/013, 16.03.2004. I henhold til vedtektene til reguleringsplanen skal takvinkel ligge mellom 30 og 45 grader. Høgde over topp grunnmur på terrengets øvre side skal ikkje møne overstige 7,5 meter og gesims 4 meter.

## Dispensasjon

Dersom Planutvalet finn at det ligg føre særlege grunnar, må utvalet derfor gjennom "eit fritt forvaltningsskjønn" avgjere om dispensasjon skal gis eller ikkje.

Dei særlege grunnar som søkjar her held fram er at den omsøkte endringa ikkje vil være til sjenanse eller ulemper for naboar så lenge ein ikkje overstig maksimum mønehøgde på 7,5 meter.

## Heimelsgrunnlag/ status i arealplan:

- Plan- og bygningslova § 7 (dispensasjonsadgang)
- Reguleringsplanen "Bergevik", sist endra 13.09.2001.

## Naboprotest:

Ingen

## Høyringsuttalar:

Saka har ikkje vore sendt til høyring.

## Vurdering:

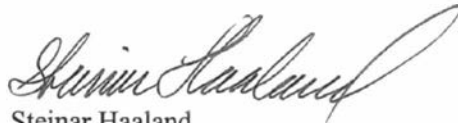
Dispensasjonssøknaden gjeld ein mindre justering av gesimshøgda for å få ei større utnytting av loftsarealet. Sidan ein held seg innafor vedteken takvinkel og maksimum mønehøgde kan ein ikkje sjø at den omsøkte endringa vil føre til ulemper for naboar eller andre.

## Konklusjon:

Rådmannen finn at det føreligg særlege grunnar for å kunne gi dispensasjon for å auke gesimshøgda frå 4 til 4,6 meter.

Forsand, 10. mai 2004.

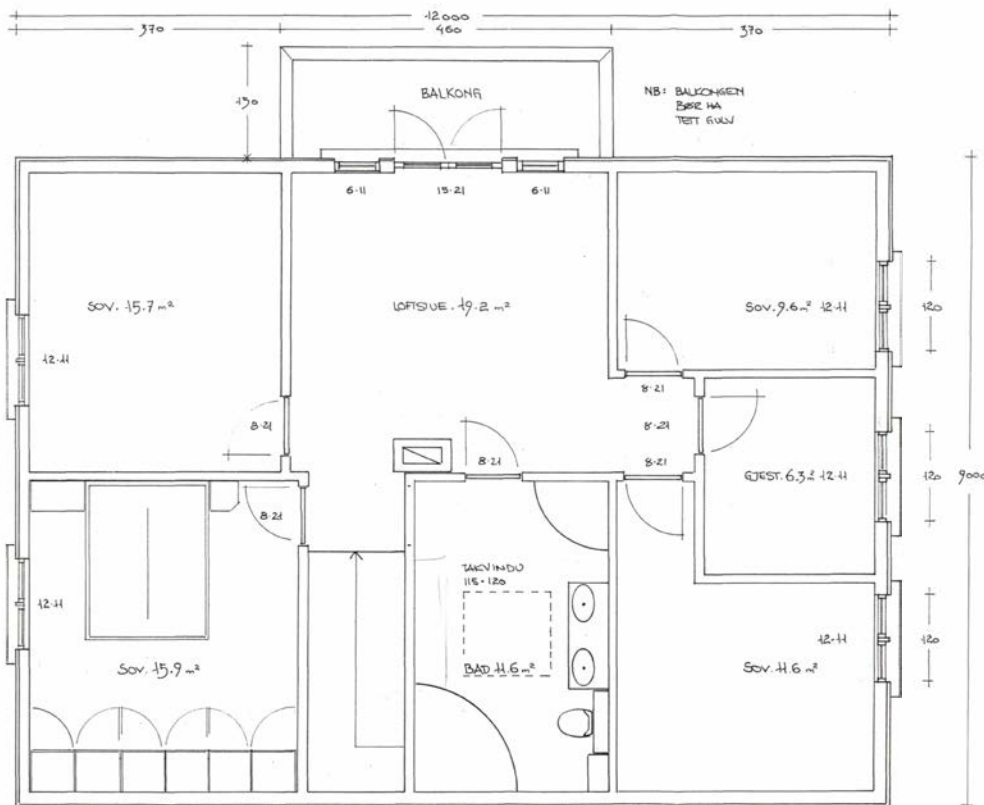
Terje Nysted  
Rådmann



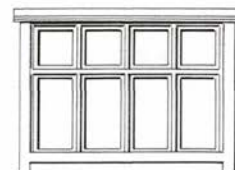
Steinar Haaland  
Teknisk seksjon

Særutskrifta av vedtaket skal sendast til:

- Max Bygg AS, v/Trond Olav Tangen, Rettedal, 4110 Forsand
- Brit Gørild og Odd Arne Ingvaldstad, Gjøse, 4110 Forsand



ANDRE ETASJE



FORSLAG TIL VINDU  
I STUE OG KØKKEN.  
SETT FRA UTSIDEN.

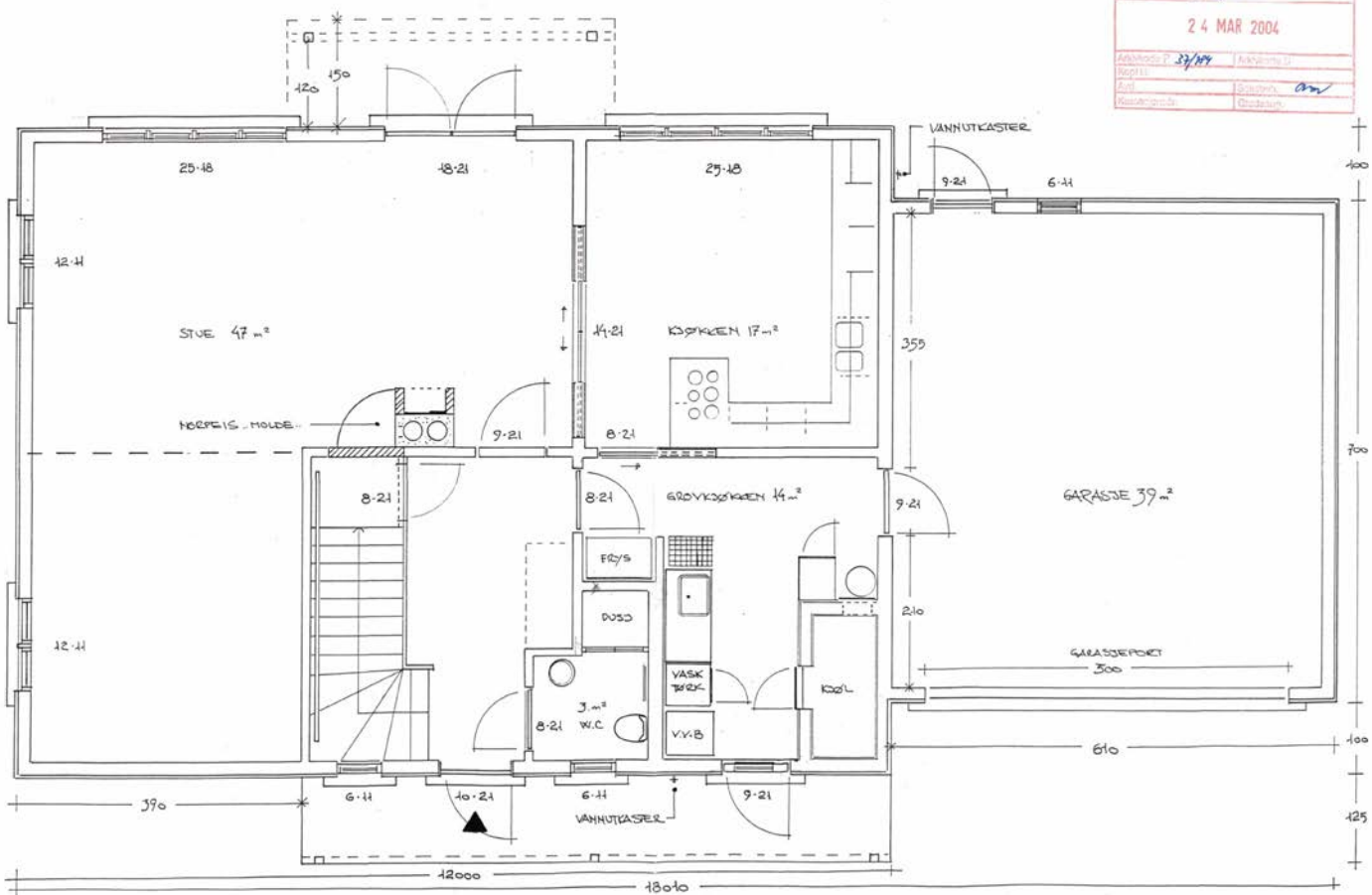
|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| FORSAND KOMMUNE |                  |
| Ansøker:        | 04/00 248        |
| Dokument:       | 7                |
| 24 MAR 2004     |                  |
| Adressat:       | 37/188           |
| Komm. nr.:      | 185              |
| Ansøkt:         | Byggesaksnr. 004 |
| Godkjent:       |                  |

**MaXBygg a.s**  
Alt innen bygg

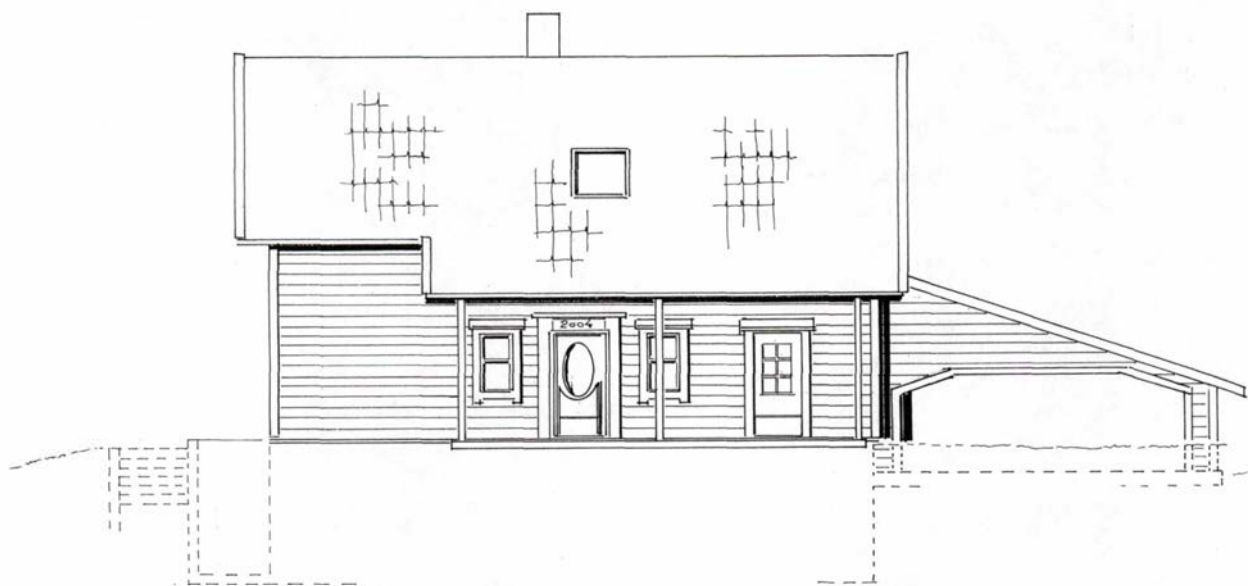
HOVED ETASJE OG ANDRE ETASJE  
PRIVAT BOLIG

TILTAKSHVER: Odd Arne Ingvallstad  
G.NR. 37 B.NR. 185 FORSAND KOMMUNE  
22.03.04 M. 1:50

Denne tegning er beskyttet som vår eiendom etter lov av 7. juli 1922 (vedrørende utøvelse konkurranse) og etter lov av 6. juni 1980 (om åndsverk), hvorfor tegningen uten vårt samtykke ikke må kopieres, gjøres tilgjengelig for tredjemann eller på annen vis utnyttas.  
KRISTENSEN 4810 2017



|                 |             |
|-----------------|-------------|
| FORSAND KOMMUNE |             |
| Ansøker:        | 09/00288    |
| Dato:           | 24 MAR 2004 |
| Adressat:       | 34/04       |
| Regist:         | Arkiv       |
| Fyl:            | Stavanger   |
| Respon:         | Ordn        |



FASADE MOT ØST





FASADE MOT VEST





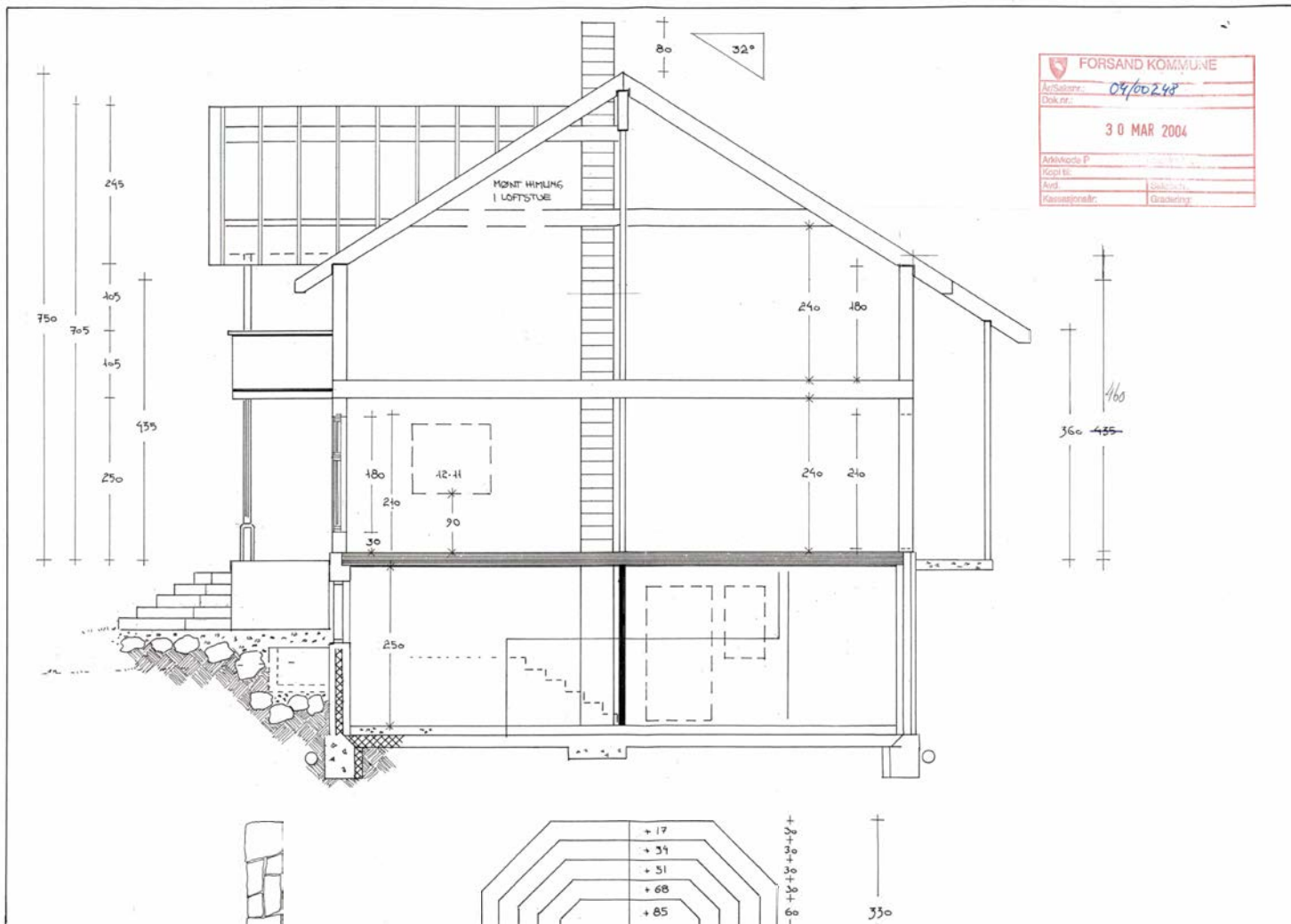
FASADE MOT ØST





FASADE MOT VEST





# Nabolagsprofil

Bergevegen 29

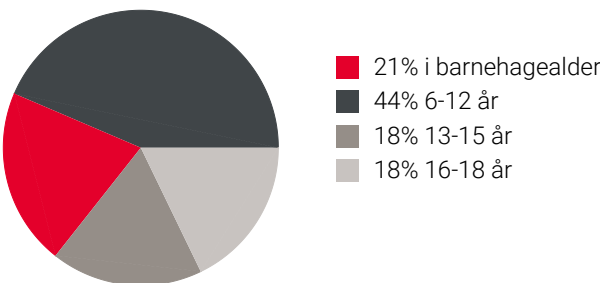
## Offentlig transport

|                  |          |
|------------------|----------|
| 🚶 Berge          | 4 min 🚶  |
| Linje 121, 122   | 0.3 km   |
| ✈ Stavanger Sola | 52 min 🚗 |

## Skoler

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Forsand skule (1-10 kl.)    | 4 min 🚶  |
| 136 elever, 11 klasser      | 2.7 km   |
| Strand videregående skole   | 29 min 🚶 |
| 400 elever                  | 26.8 km  |
| St. Olav videregående skole | 43 min 🚶 |
| 790 elever, 34 klasser      | 45.7 km  |

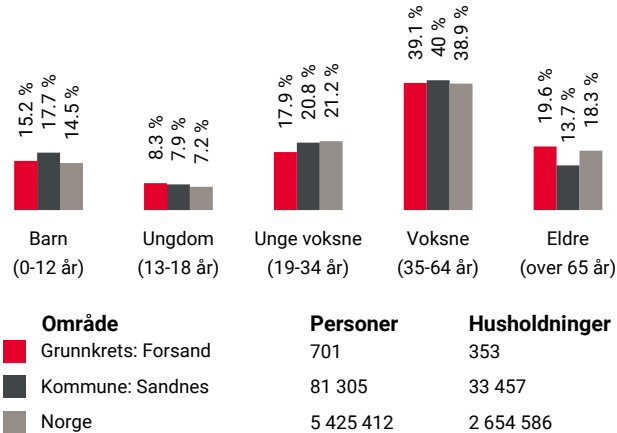
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 40% | 33%   |
| Ikke gift     | 47% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

## Aldersfordeling



## Barnehager

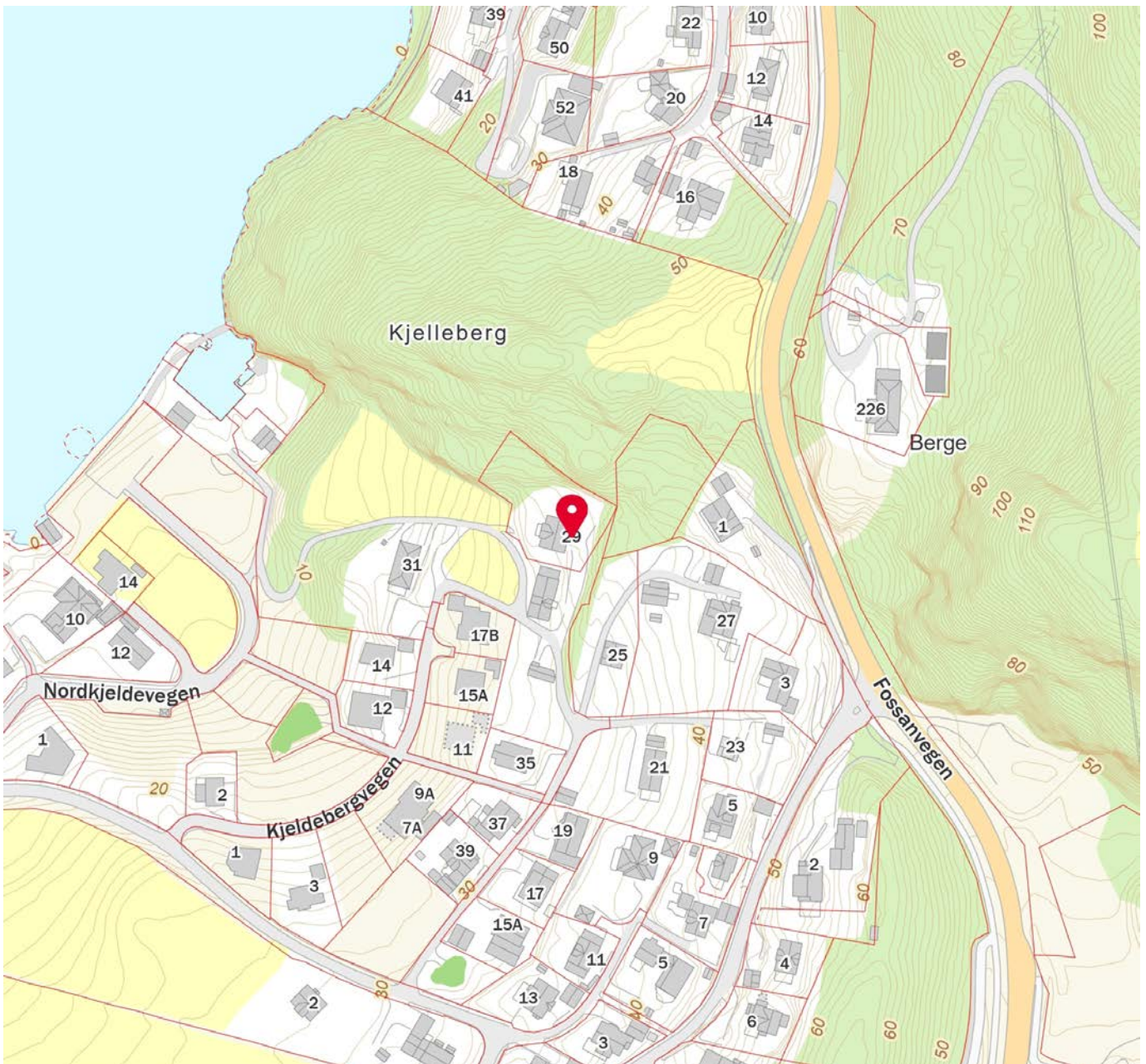
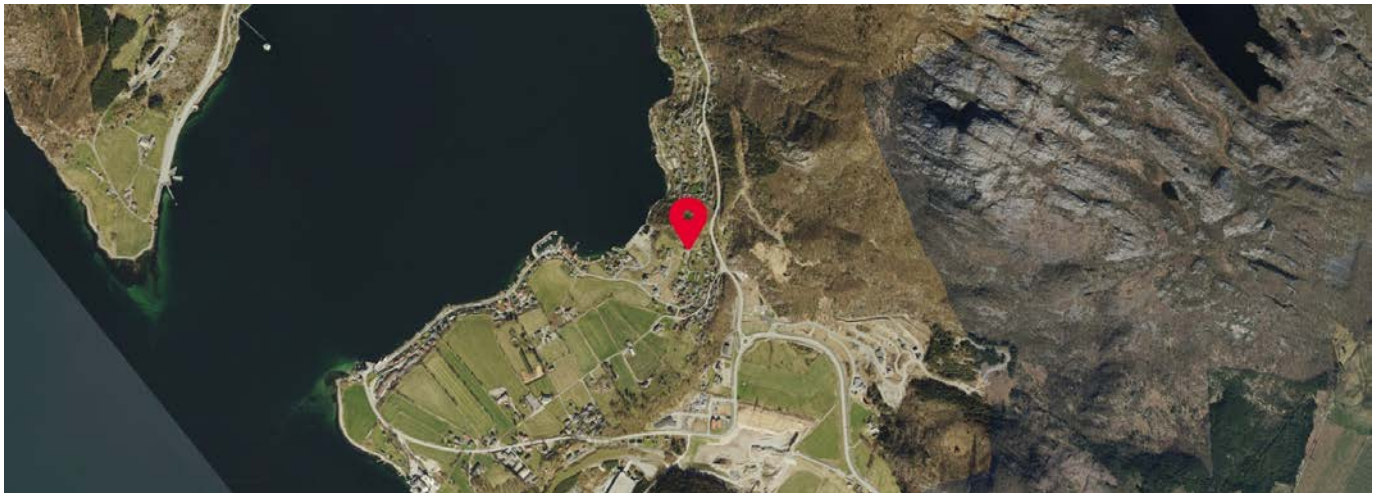
|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Forsand barnehage (1-5 år) | 13 min 🚶 |
| 41 barn                    | 1.1 km   |

## Dagligvare

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Joker Lysefjorden   | 6 min 🚶  |
| Post i butik        | 0.6 km   |
| Coop Marked Forsand | 14 min 🚶 |
| PostNord            | 1.3 km   |

## Sport

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| ⚽ Ballbinge Forsand, Nærmiljøanlegg | 11 min 🚶 |
| Ballspill                           | 0.8 km   |
| ⚽ Forsand skule                     | 4 min 🚶  |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball  | 2.6 km   |
| 🏊 Fitnesspoint Jørpeland            | 13 min 🚶 |
| 🏊 Akilles Treningssenter            | 17 min 🚶 |



# Eiendomskart med grenser

Adresse: Bergevegen 29, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/184/0/0

Dato: 2025-09-04

Målestokk: 1:500

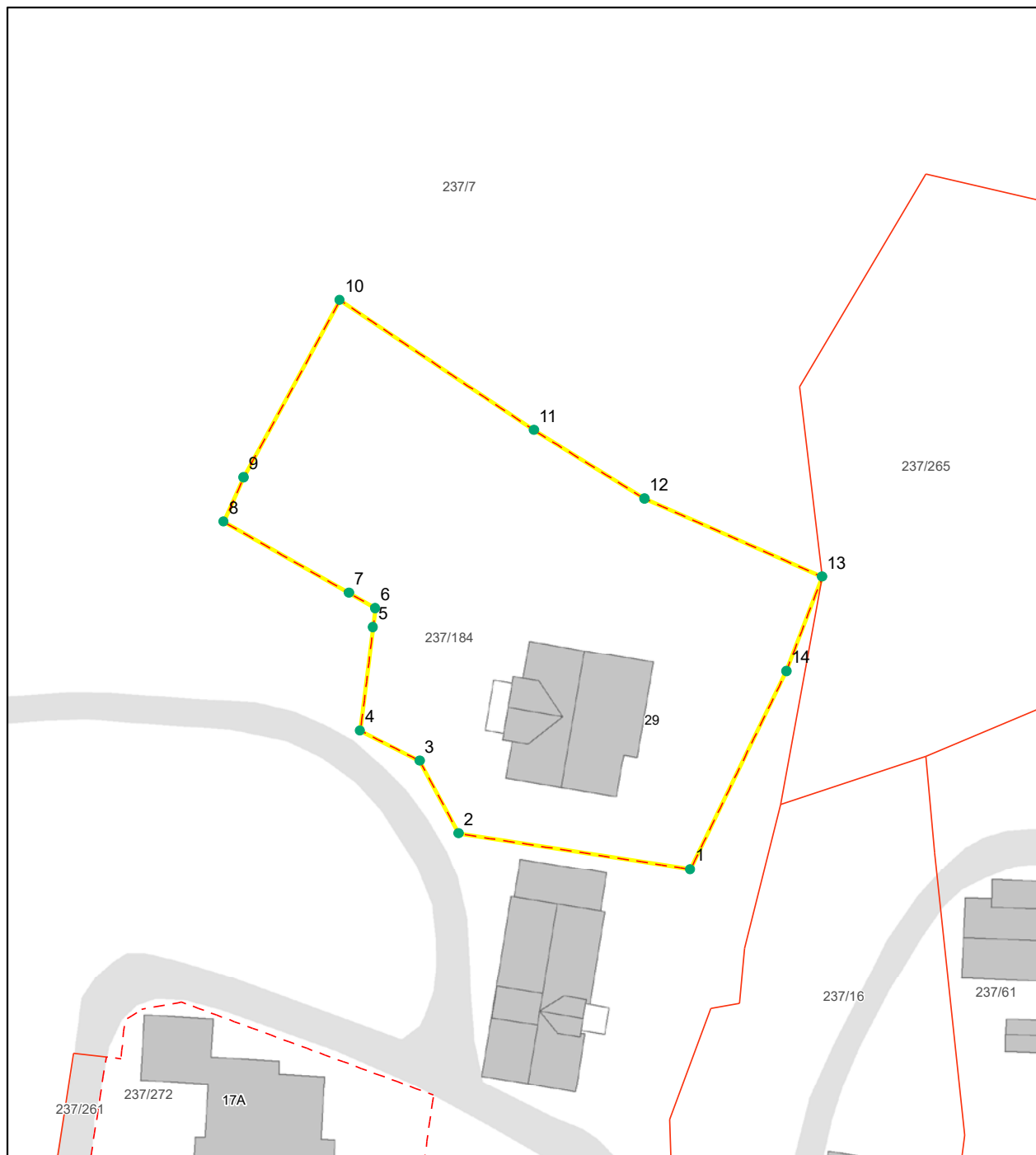


Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter reglene i matrikelovens § 17.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

Usikre grenser bør klarlegges av kommunens oppmålingsavdeling, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



## Areal og koordinater:

| Areal(kvm): | Arealmerknad: | Koordinatsystem:    |
|-------------|---------------|---------------------|
| 1502.6      |               | EUREF89 UTM Sone 32 |

## Grensepunkt/Grenselinje

| Løpenr | Nord          | Øst           | Grensemerke nedsatt i | Lengde | Grensepunkttype                | Hjelpelinjetype | Målemetode         | Nøyaktighet i cm | Radius |
|--------|---------------|---------------|-----------------------|--------|--------------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------|
| 1      | 6533187.67603 | 333256.915807 | Jord                  | 21.51  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt        | 14               | 0      |
| 2      | 6533190.95008 | 333235.715697 | Jord                  | 7.6    | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt        | 14               | 0      |
| 3      | 6533197.61506 | 333232.131019 | Jord                  | 6.1    | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt        | 14               | 0      |
| 4      | 6533200.36965 | 333226.706431 | Jord                  | 9.56   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt        | 14               | 0      |
| 5      | 6533209.82623 | 333227.875909 | Jord                  | 1.77   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt        | 14               | 0      |
| 6      | 6533211.57834 | 333228.098331 | Ikke spesifisert      | 2.82   | Umerket                        |                 | Terrengmålt        | 14               | 0      |
| 7      | 6533212.98027 | 333225.659142 | Fjell                 | 13.2   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt        | 14               | 0      |
| 8      | 6533219.47749 | 333214.220254 | Fjell                 | 4.48   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt        | 14               | 0      |
| 9      | 6533223.55581 | 333216.035005 | Fjell                 | 18.51  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt        | 14               | 0      |
| 10     | 6533239.77864 | 333224.843999 | Fjell                 | 21.46  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt        | 14               | 0      |
| 11     | 6533227.8549  | 333242.609255 | Fjell                 | 11.94  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt        | 14               | 0      |
| 12     | 6533221.59965 | 333252.734788 | Fjell                 | 17.8   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt        | 14               | 0      |
| 13     | 6533214.4454  | 333268.988584 | Fjell                 | 9.26   | Offentlig godkjent grensemerke |                 | GPS Fasemåling RTK | 13               | 0      |
| 14     | 6533205.81907 | 333265.701797 | Jordfast stein        | 20.21  | Offentlig godkjent grensemerke |                 | Terrengmålt        | 14               | 0      |

side: 1

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

|                        |                            |                    |                 |
|------------------------|----------------------------|--------------------|-----------------|
| <b>Matrikkelenhet:</b> | Gårdsnr 237, Bruksnr 184   | <b>Kommune:</b>    | 1108 Sandnes    |
| <b>Adresse:</b>        |                            | <b>Grunnkrets:</b> | 1105 Forsand    |
| Veiadresse:            | Bergevegen 29, gatenr 1040 | <b>Valgkrets:</b>  | 14 Forsand      |
|                        | 4110 Forsand               | <b>Kirkesogn:</b>  | 6080901 Forsand |
| Oppdatert:             | 28.09.2019                 | <b>Tettsted:</b>   | 4771 Forsand    |

### Eiendomsopplysninger

|                         |                    |                        |     |                           |     |
|-------------------------|--------------------|------------------------|-----|---------------------------|-----|
| <b>Matrikkel:</b>       |                    |                        |     |                           |     |
| <b>Type:</b>            | Best. grunneiendom | <b>Tinglyst:</b>       | Ja  | <b>Reg.landbruksreg.:</b> | Nei |
| <b>Bruksnavn:</b>       | Berge              | <b>Matrikkelført:</b>  | Ja  | <b>Antall teiger:</b>     | 1   |
| <b>Etableringsdato:</b> | 25.05.2004         | <b>Har festegrunn:</b> | Nei | <b>Seksjonert:</b>        | Nei |
| <b>Areal:</b>           | 1 502,6 kvm        | <b>Skyld:</b>          |     |                           |     |
| <b>Arealkilde:</b>      | Beregnet Areal     |                        |     |                           |     |
| <b>Arealmerknad:</b>    |                    |                        |     |                           |     |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| <b>Type</b>                | <b>Dato</b>    |            | <b>Rolle</b> | <b>Matrikkel</b> | <b>Arealendring</b> |
|----------------------------|----------------|------------|--------------|------------------|---------------------|
| Annen forretningstype      | Forretning:    | 28.02.2020 | Berørt       | 1108/237/7       | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: | 28.02.2020 | Berørt       | 1108/237/184     | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/265     | 0,0                 |
| Omnummerering              | Forretning:    | 01.01.2020 | Mottaker     | 1108/237/184     | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: | 01.01.2020 |              |                  |                     |
| Annen forretningstype      | Forretning:    | 06.12.2019 | Berørt       | 1108/237/7       | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: | 06.12.2019 | Berørt       | 1108/237/16      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/61      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/71      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/184     | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/265     | 0,0                 |
| Annen forretningstype      | Forretning:    | 06.12.2019 | Berørt       | 1108/237/7       | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: | 09.12.2019 | Berørt       | 1108/237/184     | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/265     | 0,0                 |
| Oppmålingsforretning       | Forretning:    | 05.06.2014 | Berørt       | 1108/237/6       | 0,0                 |
|                            | Matrikkelført: | 30.01.2015 | Berørt       | 1108/237/7       | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/16      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/48      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/63      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/71      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/85      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/95      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/115     | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/134     | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/148     | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/169     | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/184     | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/188     | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/261     | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1129/37/231      | 0,0                 |
| Oppmålingsforretning       | Forretning:    | 05.06.2014 | Avgiver      | 1108/237/7       | -1 464,1            |
|                            | Matrikkelført: | 30.01.2015 | Berørt       | 1108/237/16      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/71      | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1108/237/184     | 0,0                 |
|                            |                |            | Berørt       | 1129/37/231      | 0,0                 |
|                            |                |            | Mottaker     | 1108/237/265     | 1 464,1             |
| Kart- og delingsforretning | Forretning:    | 25.05.2004 | Avgiver      | 1108/237/7       | -1 503,3            |
|                            | Matrikkelført: |            | Mottaker     | 1108/237/184     | 1 503,3             |

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse       | Type  | BRA   | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---------------|-------|-------|-------------|------------|-----|----|
| Bergevegen 29 | Bolig | 317,0 | Kjøkken     | 7          | 2   | 2  |

**Bygningsopplysninger:**

|                 |                          |               |       |                    |            |
|-----------------|--------------------------|---------------|-------|--------------------|------------|
| Næringsgruppe:  | Bolig                    | Bebygd areal: | 160,0 | Rammetillatelse:   | 19.05.2004 |
| Bygningsstatus: | Tatt i bruk              | BRA bolig:    | 317,0 | Igangset.till.:    | 19.05.2004 |
| Energikilde:    | Elektrisitet, Biobrensel | BRA annet:    |       | Ferdigattest:      |            |
| Oppvarming:     | Elektrisk                | BRA totalt:   | 317,0 | Midl. brukstil.:   |            |
| Avløp:          | Offentlig kloakk         | Har heis:     | Nei   | Tatt i bruk (GAB): | 13.09.2006 |
| Vannforsyning:  | Tilkn. off. vannverk     |               |       | Antall boliger:    | 1          |
| Bygningsnr:     | 24071545                 |               |       | Antall etasjer:    | 3          |

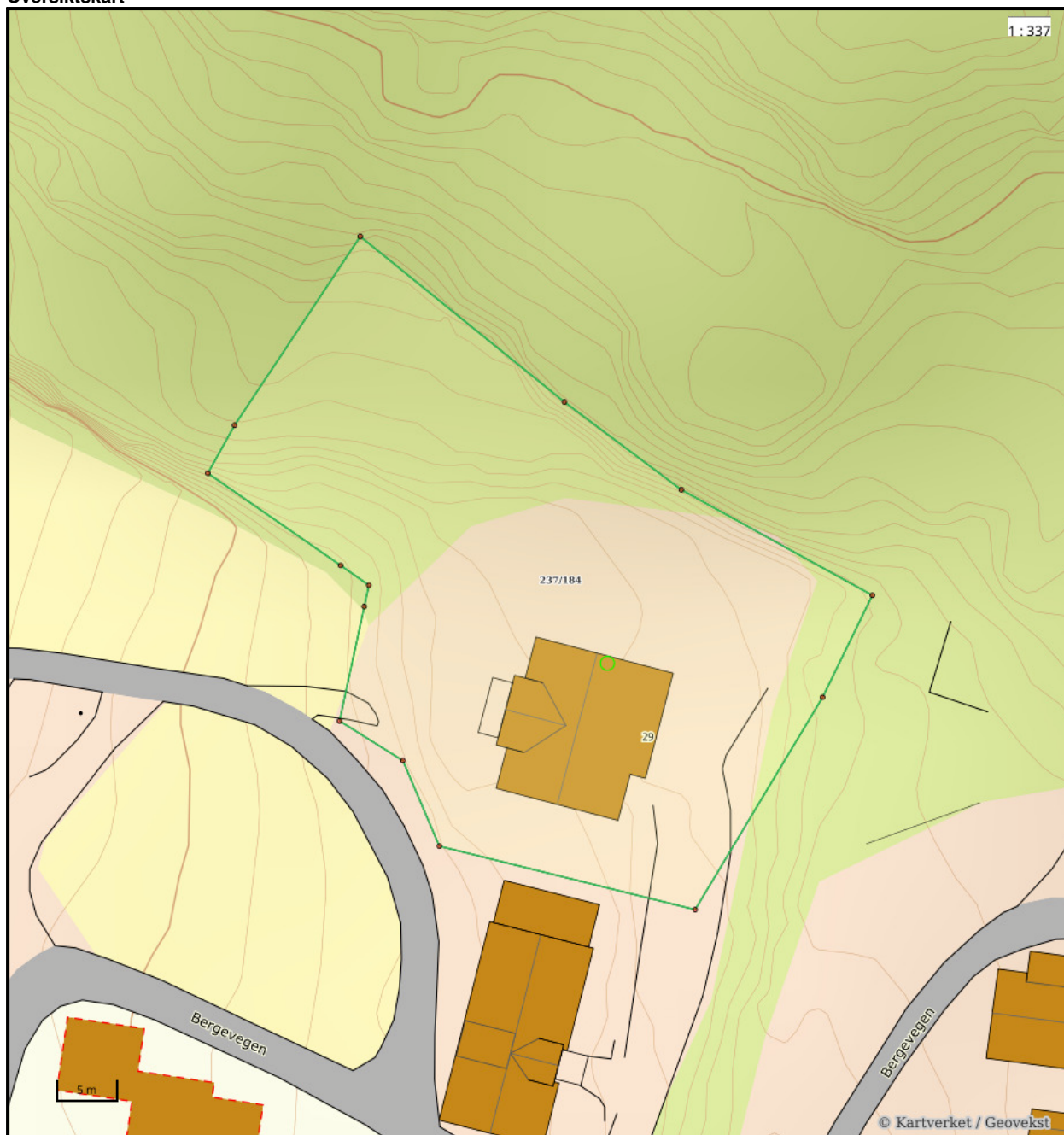
**Etasjeopplysninger:**

| Nr  | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|-----|--------------|------|-------|-------|--------|------|-------|-------|--------|
| K01 |              |      | 98,0  |       | 98,0   |      |       |       |        |
| H01 | 1            |      | 139,0 |       | 139,0  |      |       |       |        |
| L01 |              |      | 80,0  |       | 80,0   |      |       |       |        |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

## Oversiktskart



### Nøyaktighet (standardavvik)

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

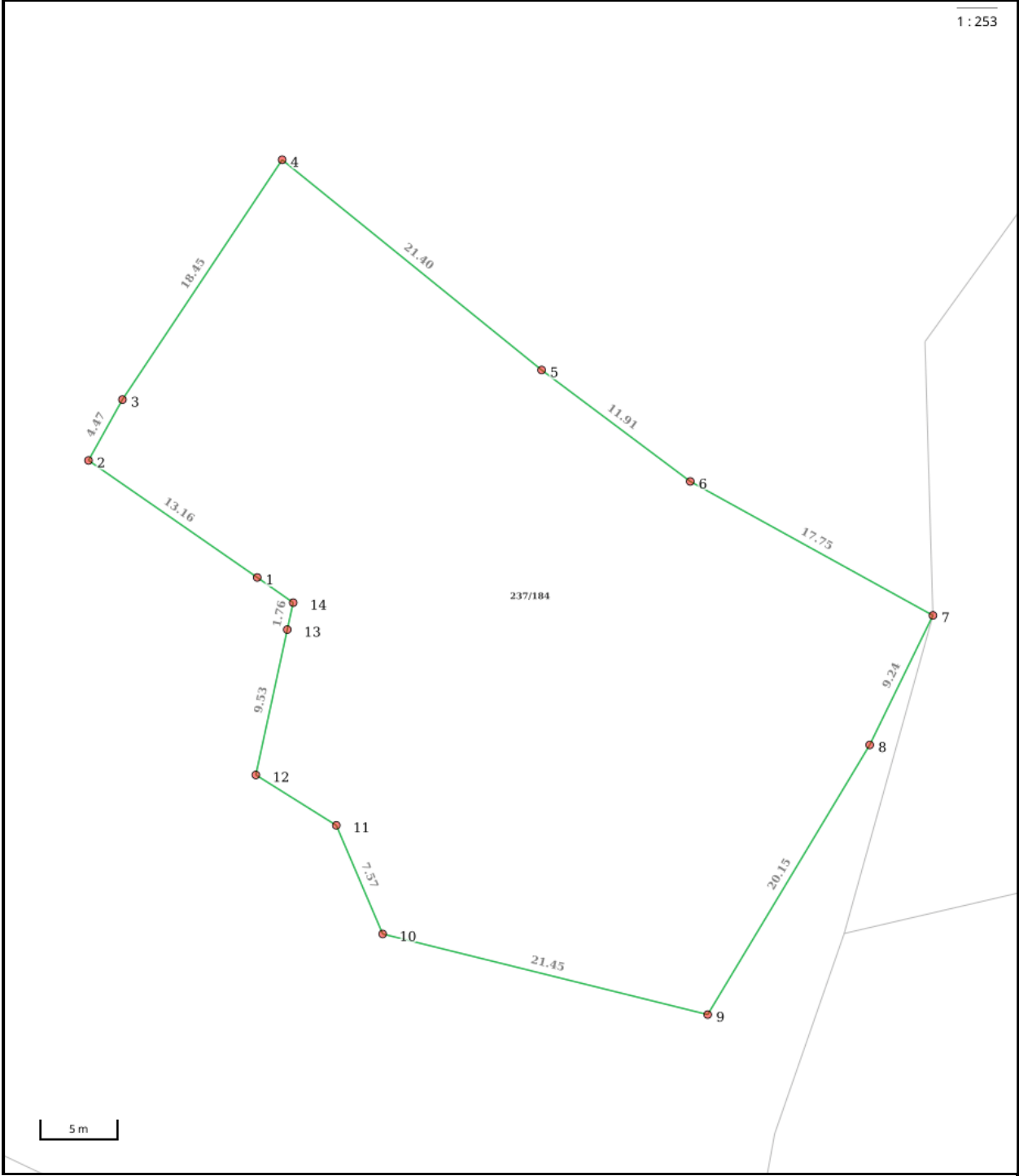
### Hjelpelinjer

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant  | ..... Punktfeste         |

### Symboler

|                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                                                                |
| △ Sefrak kulturminne                                                                           |
| <small>se <a href="http://ambita.com/sefrak">ambita.com/sefrak</a> for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- |                    |              |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm.        | Over 500 cm  |
| 31 – 200 cm        | Ikke angitt  |

Hjelpelinjer

- |            |                          |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | ..... Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | ..... Punktfeste         |

Symboler

- |                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| ○ Bygningspunkt                                         |
| △ Sefrak kulturminne                                    |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

**Areal og koordinater****Areal:** 1 502,60m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

| Punkt | Nord         | Øst        | Lengde <sup>1</sup> | Målemetode                             | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i  | Hjelpelinje | Grensepunkttype                |
|-------|--------------|------------|---------------------|----------------------------------------|-------------|--------|------------------|-------------|--------------------------------|
| 1     | 6 533 212,98 | 333 225,66 | 13,16m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 2     | 6 533 219,48 | 333 214,22 | 4,47m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 3     | 6 533 223,56 | 333 216,04 | 18,45m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 4     | 6 533 239,78 | 333 224,84 | 21,40m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 5     | 6 533 227,86 | 333 242,61 | 11,91m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 6     | 6 533 221,60 | 333 252,74 | 17,75m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 7     | 6 533 214,45 | 333 268,99 | 9,24m               | GNSS: Fasemåling (Real time kinematic) | 13          |        | Fjell            | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 8     | 6 533 205,82 | 333 265,70 | 20,15m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Jordfast stein   | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 9     | 6 533 187,68 | 333 256,92 | 21,45m              | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 10    | 6 533 190,95 | 333 235,72 | 7,57m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 11    | 6 533 197,62 | 333 232,13 | 6,08m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 12    | 6 533 200,37 | 333 226,71 | 9,53m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 13    | 6 533 209,83 | 333 227,88 | 1,76m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Jord             | Nei         | Offentlig godkjent grensemerke |
| 14    | 6 533 211,58 | 333 228,10 | 2,81m               | Terrengmålt                            | 14          |        | Ikke spesifisert | Nei         | Umerket                        |

<sup>(1)</sup> Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



SANDNES KOMMUNE

DATO:

12.01.2026

## ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 237.184.0.0

Adresse: Bergevegen 29

Eierkontakt: Ingvaldstad Odd Arne

Kommunale avgifter for år 2026: kr 23 285,28 \*

\* Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 2 020,00 for år 2026 pr. 12.01.2026

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her.  
Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

*Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: [innfordring@sandnes.kommune.no](mailto:innfordring@sandnes.kommune.no)*

Sandnes kommune, dato: 12.01.2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATORER** 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Bergevegen 29  
4110 FORSAND

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Helene Byberg

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 906 23 272  
**E-post:** helene.byberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre