



aktiv.

Oalandsvegen 61, 4110 FORSAND

Forsand - Eldre enebolig i landlige omgivelser med 1 måls tomt, nydelig utsikt og gode solforhold. Ingen bo-plikt.



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 1 950 000,-
Omkostn.: Kr 50 100,-
Total ink omk.: Kr 2 000 100,-
Selger: Ruth Oddny Tjøtta

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 122/161 kvm
Tomtstr.: 1001.2 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 235, bnr. 19
Oppdragsnr.: 1401250108

Bolig/fritidsbolig i skjønn
omgivelser!

Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/Helene Byberg, ønsker velkommen til visning til Oalandsvegen 61 på toppen av Rettedal. Boligen ligger usjenert og nydelig til med flott utsikt ned mot Høgsfjorden. Kort avstand til alt Forsand har å by på av butikker, skole, barnehage etc.

Boligen passer også utmerket som fritidsbolig da det ikke er bo-plikt i Sandnes kommune.

Boligen har ukjent byggeår, men antas å bli bygget engang rundt 1970/1980 med påbygg fra 1983. Boligen er vedlikeholdt og delvis oppgradert, men oppussing bør påregnes.

Eneboligen strekker seg over 2 etasjer og har følgende planløsning:

1. etasje: Gang m/ trapp, bad, kjøkken og stue.
Kjeller: Gang m/ trapp, gang, bad og disponibelt rom, innredet som soverom. (ikke godkjent)
Innlagt fiber fra Telenor.

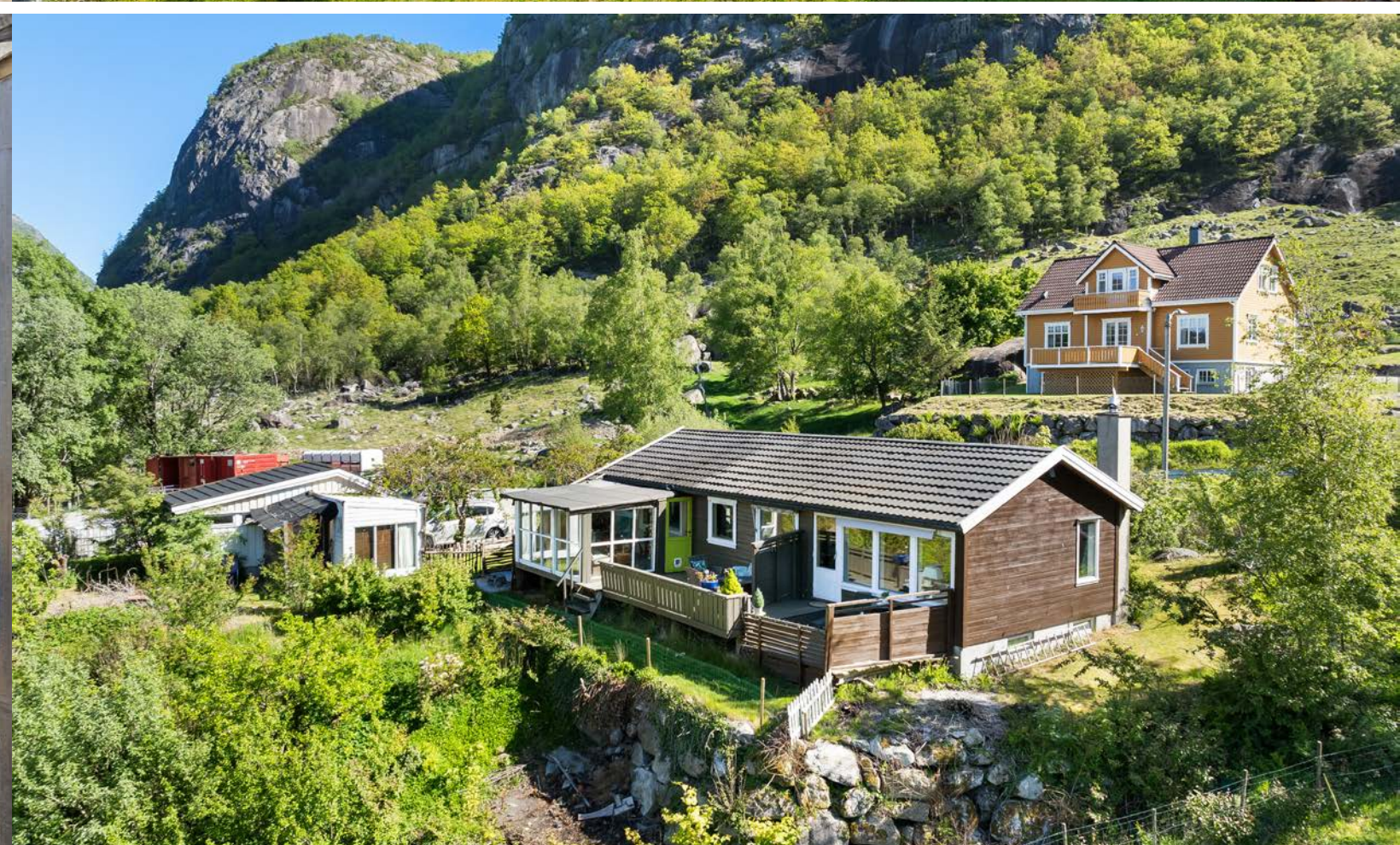
Velkommen på visning.



Innhold

Velkommen2
Plantegning19
Om eiendommen26
Tilstandsrapport36
Egenerklæring60
Nabolagsprofil82
Forbrukerinformasjon88
Budskjema89





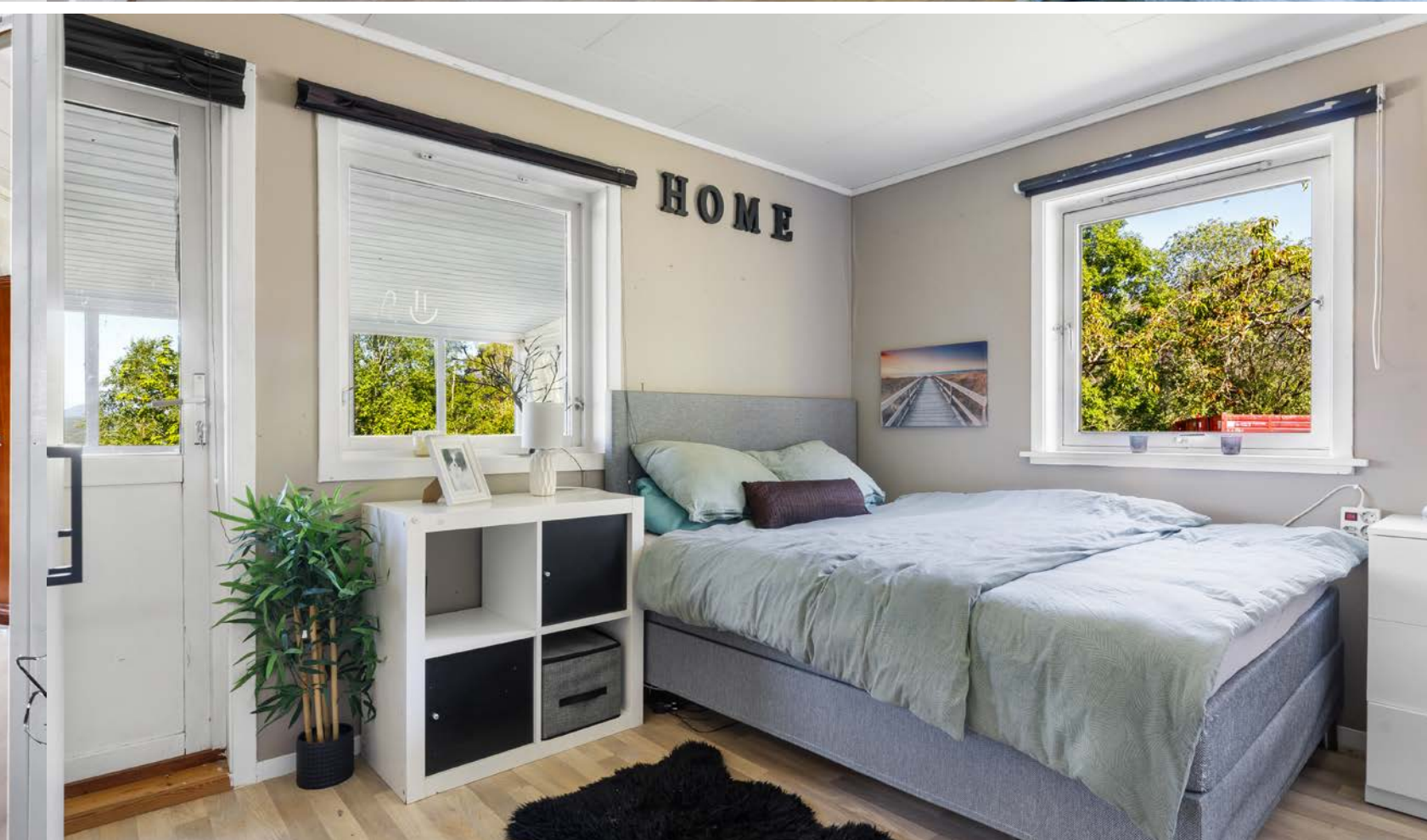
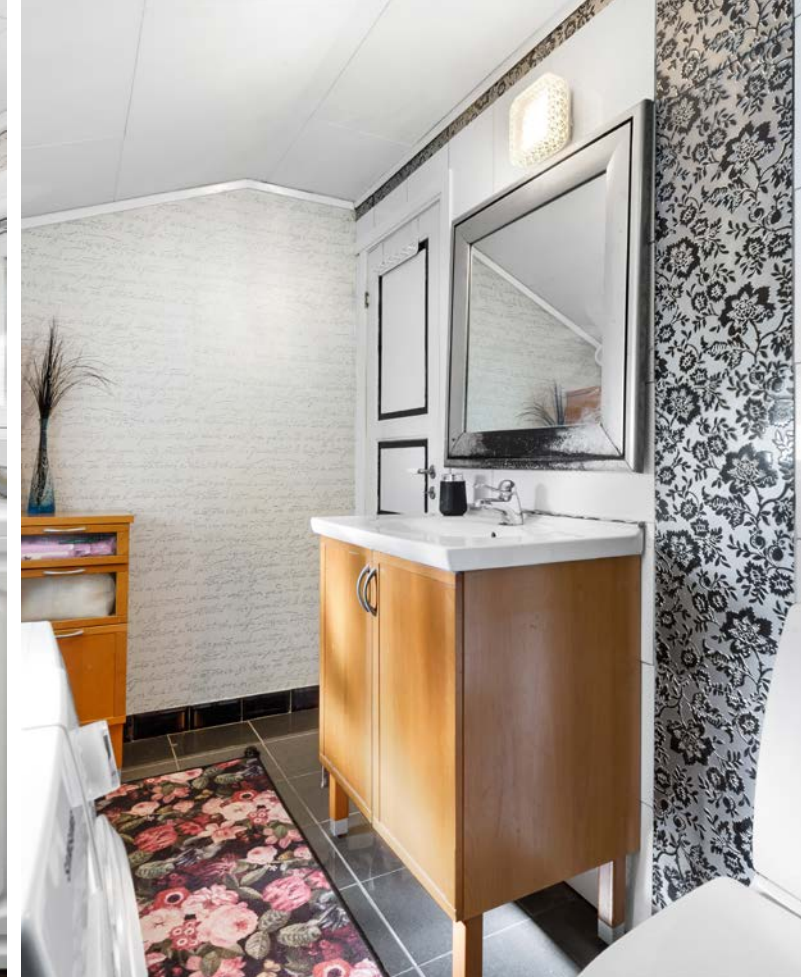


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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













Plantegning

1. etasje

Oalandsvegen 61
U. Etb.



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Målestokken er ikke avsett for evt. feil i tegningen og måles på den.
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.









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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 m²
BRA - e: 28 m²
BRA - b: 11 m²
BRA totalt: 161 m²
TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 42 m²
1. etasje
BRA-i: 80 m²
BRA-e: 21 7 m² Garasje Utvendig redskapsbod
BRA-b: 11 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje
35 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Takhøyde målt i gang 1 etg. 2,25 mtr. og i kjeller gang 2,03 mtr. Deler av bod under trapp inngår som p-rom for kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1001.2 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med grønt områder, diverse beplantninger, terrasse og garasje.

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

Beliggenhet

Eiendommen har en idyllisk og solrik beliggenhet i Oalandsvegen 61 på Forsand, omgitt av vakker natur og landlig ro. Her bor du i et fredelig og familievennlig område med kort vei til både skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Fra eiendommen er det flott utsikt til det omkringliggende landskapet, og med fjord og fjell som nærmeste nabo får du en hverdag preget av naturopplevelser og frisk luft. Området byr på et rikt turterreng, med populære turmål som Preikestolen, Lysefjorden og andre spektakulære naturopplevelser innen rekkevidde.

Samtidig som du bor landlig til, har du enkel adkomst via vei og kort vei til ferje eller tunnel som knytter deg effektivt til både Stavanger og Jørpeland. Dette gir gode pendlermuligheter samtidig som du får bo i rolige omgivelser.

Kort oppsummert er dette en eiendom med attraktiv beliggenhet for deg som ønsker å kombinere natur, ro og nærhet til nødvendige fasiliteter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Forsand.

Offentlig kommunikasjon

Buss.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler. Saltak som er belagt med decra takplater. Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 2 plan og har følgende

planløsning:

1.etasje: Vindfang, gang m/ trapp, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.
Kjeller: Trapperom, gang, bad, hobbyrom og bod.

Standard

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres slittasjer i overflater, knirk i gulv, manglende overgangslister, manglende fug mellom fliser, manglende laminat, glipper i gulv og generelt ufagmessig utført arbeid. Det må påbergenes større oppgraderinger i boligen.

Tekniske installasjoner:

- OSO 200 ltr. vvb. høiax 200 ltr. vvb.
- imperial rør i rør system.
- elektrisk gulvvarme på bad oppe.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med fliser, parkett, belegg og tregulv.
Vegger er i hovedsak belagt med panel.
Himling er i hovedsak belagt med panel.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering:

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden

bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Det ikke registrert bruk av grunnmursplast og det registreres salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Grunnmur og fundament:
Det registreres stedvis riss/ sprekker i grunnmuren.

Rom under terreng:
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Balkong, terrasse, platting:
Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord / rekkverk, skjevheter og dårlig innfestning i rekkverk / levegg mot Nord. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Vinduer og dører:
Karmer / dører er værslitte, balkongdør har skader i yttre lag, tegn etter innvendig kondens og vinduer i u etg. mot Øst er montert liggende, dette er vinduer som skal monteres stående, disse er også strie å åpne / lukke.

Yttervegger:
Det registreres hull i øvre kan på begge kortsider (fuglereir) og kledning er stedvis værslitt.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Det registreres muselort og vepsbol på kaldloft.

Renner og nedløp:

Nedløpsrør er ikke ført helt ned til bakken med utkast.

Taktekking:
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. TG-2 pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang u etg. målt fra bad til ytterdør. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Nord til dør. 20 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 20 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Vest til vegg mot Øst. 10 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra soveromsdør mot Sør til soveromsdør mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Ildsted/Skorstein:
Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Trapp:
Trappene mangler håndløper langs den ene veggen og det er stedvis knirk i trapp.

Avløpsrør:
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:
Deler av vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon på utførelse, men det fåreligger elkontroll fra 2024 uten avvik.

Varmesentral:
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på montering eller gjennomført service. I følge eier er varmepumpe defekt.

Ventilasjon:
Det registreres fuglereir i ventilasjonsrør til toalettrom.

Våtrom: Bad mot Sørøst:
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk (ansamlinger av vann i dusjsone) og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det registreres løs dusjstang.

Våtrom: Bad mot Nordøst:
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk (ansamlinger av vann i dusjsone) og det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres utett rørgjennomføring til avløpsrør under vask og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Forhold som har fått TG3:

Krypkjeller:
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet, små og få lufteventiler i

krypkjelleren og fuktmålingen viser høyt fuktinnhold, med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/ råteskader.

Hva ellers gjelder det tekniske om boligen og eiendommen generelt, henvises det til tilstandsrapport og egenerklæringsskjema som er vedlagt i komplett salgsoppgave. Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med disse før budgivning/kjøp.

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

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

TV/Internett/Bredbånd
Fiber Telenor

Parkering
Gode parkeringsmuligheter i garasje og på egen grunn.

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold.

Forsikringsselskap
IF

Polisenummer
6221646

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

Energi Oppvarming
Oppvarming ved varmepumpe og elektrisitet.

Energikarakter
Ikke angitt

Energifarge
Ikke angitt

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 1 950 000

Kommunale avgifter
Kr 7 462

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter for år 2025: kr 7 462,76

Dette inkluderer renovasjon, feie og slamskiller.

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Sandnes kommune.

Formuesverdi primær
Kr 717 915

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 871 658

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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 235, bruksnummer 19 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:

03.07.2003 - Dokumentnr: 3504 - Overføring fra tidligere festenummer
Utgått festenr:
Knr:1129 Gnr:35 Bnr:2 Fnr:2

03.07.2003 - Dokumentnr: 3505 - Målebrev

03.07.2003 - Dokumentnr: 3505 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 78298 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1129 Gnr:35 Bnr:19

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen, men det foreligger vedtak om godkjenning til å sette opp fritidsbolig fra 1981.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før

1. januar 1998 da det kom ny plan- og bygningslov. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 02.09.1988.

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

Det foreligger godkjente tegninger av boligen som ikke stemmer med dagens bruk. Tegningene er speilvendt.

Det foreligger ikke tegning på boligens underetasjen, og megler kan da ikke bekrefte om dagens bruk er ihht. lovlighet.

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp.

Pr. i dag er vannet tilkoblet hos nabo og vil endre seg ved eierskifte. Selger har satt igang å innhente priser og forhold rundt å bore ny brønn på eiendommen for å få eget vann. Dette vil isåfall bli bekostet av nåværende eier.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig. Området er regulert til boligbebyggelse, fiområde, jordbruk og kjøreveg. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 05R03 -Reguleringsplan for bustad og hobbytomter, Rettedal, datert 22.06.2005.

Reguleringplanens formål: Boliger.

Eiendommen ligger i et område som hører til kommuneplan/kommunedelplan 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, datert 15.05.2023.
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende.

Deler av eiendommen inngår i hensynssone: H310_ - Ras- og skredfare som innebærer at sonen baserer seg på aktsomhet for steinsprang og snøskred utarbeidet av NGU.

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

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
1 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger
48 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

50 100 (Omkostninger totalt)
66 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
68 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 000 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 016 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 018 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 50 100

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler
Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no

Tlf: 906 23 272

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Ryfylke,
Rådhusgaten 12
4100 Jørpeland
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato
06.06.2025

Oalandsvegen 61 4110 FORSAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
BRA: 133 m²
BRA-i: 122 m²



Samlet vurdering



GNR: 235 BNR: 19

Ruben Sørsdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Oalandsvegen 61
4110 Forsand

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31957>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast og salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.

Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ny drenering og grunnmursplast.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punkterte glass i stue mot Sør, stue mot Sørvest og i trapp. Råte skader i balkongdører, ytterdør og stuevinduer mot Vest. Stedvis værslitte karmen / dører og tegn etter innvendig kondens.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte punktterte glass, vinduer / dører med råteskader og overflatebehandle slitte overflater.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad 1 etg.

Oppsummering

Flis på gulv og 2 av vegger, ellers tapenserte plater på vegg. Det er etablert vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

TG-3 pga. ujevnheter i gulv, utette rørgjennomføringer og generelt ufagmessig utført arbeid.

Anbefalte tiltak

Badet bør oppgraderes med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og vurdere nye baderomsmøbler.

Våtrom: Bad kjeller	Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000
	Oppsummering Flis på gulv og 1 vegg, ellers panel og betong på vegg. Det er etablert vask, toalett, dusjhjørne og badekar. TG-3 pga. ujevnheter i gulv, manglende tettesjikt i våtsoner, manglende mekanisk avtrekk, løse fliser og generelt ufagmessig utført arbeid. Anbefalte tiltak Badet bør oppgraderes med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk og vurdere nye baderomsmøbler. Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000
Bygningsdeler med TG2	
Balkong, terrasse, platting	Oppsummering Det registreres stedvis ujevnheter / slittasje i terrassebord og rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 76 cm. Anbefalte tiltak Anbefaler å rette opp ujevnheter, overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Høyne rekkverkr til minimum 90 cm.
Yttervegger	Oppsummering Det registreres manglende bruk av bruk av musetetting mellom kledning / veggkonstruksjon, stedvis slitte overflater og råteskader i trekledning. Anbefalte tiltak Anbefaler å overflatebehandle værslitte overflater, bytte treverk med råteskader og utbedre musetetting.
Renner og nedløp	Oppsummering TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år. Anbefalte tiltak En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.
Takkonstruksjon	Oppsummering Det registreres svai / nedbøy i takflaten. Anbefalte tiltak Det bør utføres ytterligere undersøkelser av tak ved bytting av tekking.

Taktekking

Etasjeskille og gulv på grunn

Ildsted/Skorstein

Kjøkken

Avløpsrør

Vannledninger

Oppsummering

Det registreres bulker og rustne takplater.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte taktekking.

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i kjeller gang, målt fra badreomsdør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra gangdør til vegg mot Sør, 15 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til Vegg mot Vest. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Oppsummering

Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken m/ malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyr, oppvaskemaskin, kjøleskap og fryseboks.

Det registreres slitte overflater i kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vurdere oppgraderinger av kjøkken.

Oppsummering

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

Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.

Oppsummering

Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Elektrisk	Anbefalte tiltak Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.
	Oppsummering Det er utført tilsyn 06.09.2024 uten avvik.
	Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og med automatsikringer.
	Anbefalte tiltak Anbefaler å bytte sikringsskap til automatsikringer.
Bygningsdeler med TG-IU	
Grunnmur og fundament	Oppsummering Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.
	Anbefalte tiltak Anbefaler kontroll av grunnmur ved drenering og oppussing av kjeller.
Krypkjeller	Oppsummering Det er etablert krypkjeller under deler av huset. Det er ikke tilkomst til krypkjeller, denne er derfor ikke inspisert.
	Anbefalte tiltak Anbefaler å etablere tilkomst til krypkjellere.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Oppsummering Kaldloft med luke og skyvestige i gang. Kaldloft er kun inspisert fra luke, pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort på loft.
	Anbefalte tiltak Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Det er ikke samsvar mellom faktisk bruk og byggesøkte tegninger. Dette gjelder innglasset balkong, innredning av kjeller og utvendig redskapsbod.
Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kun ferdigattets på tilbygget.
Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
19.5.2025	25.5.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Ruth Oddny Tjøtta	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:

Ruben Sørsdal

Telefon:

48422402

Firma:

Takst Rogaland AS

Epost:

post@takst-rogaland.no

Adresse:

Myklaberglia 23, 4052 Røyneberg



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Oalandsvegen 61, 4110 Forsand				
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	235	Bruksnr:	19
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	- Ukjent				
Boligtype:	Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen:
Eiendommen ligger landlig til på Forsand.
Generel beskrivelse utvendig.
Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Saltak som er belagt med decra takplater.
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.
Generel beskrivelse av innvendige overflater.
Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg, tepper og flis på bad.
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.
Himling er i hovedsak belagt med malte plater og panel.
Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb.
Oppvarming: Vedovn, elektriske panelovner, elektrisk gulvvarme på bad 1 etg.
Sammendrag.
Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres slittasjer i overflater, knirk i gulv, manglende overgangslister, manglende fug mellom fliser, manglende laminat, glipper i gulv og generelt ufagmessig utført arbeid. Det

må påbergenes større oppgraderinger i boligen.		
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utfør tilstandsvurdering av garasjen, utvendig redskapsbod og innglasset balkong.		
Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1988	Tilbygg bygget	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	133	122	0	11	35
Garasje	21	0	21	0	0
Utvendig redskapsbod	7	0	7	0	0
Totalt m²	161	122	28	11	35

Bygning: Enebolig

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	91	80	0	11	35
Kjeller	42	42	0	0	0
Totalt m²	133	122	0	11	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	80	0	Vindfang, gang m/ trapp, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	
Kjeller	42	38	4	Trapperom, gang, bad og hobbyrom	Bod
Totalt m²	122	118	4		

Bygning: Garasje

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	21	0	21	0	0
Totalt m²	21	0	21	0	0

Bygning: Utvendig redskapsbod

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Utvendig redskapsbod	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Kommentar til arealberegning

Takhøyde målt i gang 1 etg. 2,25 mtr. og i kjeller gang 2,03 mtr.

Deler av bod under trapp inngår som p-rom for kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering	TG-3
Det registreres manglende bruk av grunnmursplast og salt / kalkutslag på innvendig grunnmursflater som indikerer fukttransport gjennom grunnmuren.	
Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ny drenering og grunnmursplast.	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Utbedringskostnader	
Over 300 000	

6.2 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
Grunnmuren er innvendig utlektet og utvendig inntilfylt med masser. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmuren for sprekker eller skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler kontroll av grunnmur ved drenering og oppussing av kjeller.	

6.3 Krypkjeller



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	TG-IU
Det er etablert krypkjeller under deler av huset. Det er ikke tilkomst til krypkjeller, denne er derfor ikke inspisert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å etablere tilkomst til krypkjellere.	

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Vest vendt innglasset balkong på 11 kvm. med utgang via balkongdør fra soverom.	
Vest vendt balkong på 27 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra stue / kjøkken og innglasset balkong.	
Sør vendt terrasse på 8 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres stedvis ujevnheter / slittasje i terrassebord og rekkverk.	
Rekkverkshøyden er målt til 76 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp ujevnheter, overflatebehandle slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	
Høyne rekkverkr til minimum 90 cm.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, vinduer / balkongdør med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres punkterte glass i stue mot Sør, stue mot Sørvest og i trapp. Råte skader i balkongdører, ytterdør og stuevinduer mot Vest. Stedvis værslitte karmen / dører og tegn etter innvendig kondens.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte punktterte glass, vinduer / dører med råteskader og overflatebehandle slitte overflater.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres manglende bruk av bruk av musetetting mellom kledning / veggkonstruksjon, stedvis slitte overflater og råteskader i trekledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å overflatebehandle værslitte overflater, bytte treverk med råteskader og utbedre musetetting.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Kaldloft med luke og skyvestige i gang. Kaldloft er kun inspisert fra luke, pga. manglende gangbart gulv. Det registreres muselort på loft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.	

6.10 Takkonstruksjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.		
Takkonstruksjon	Saltak	
Inspisert fra	Fra bakken	
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja	
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart	
Oppsummering av takkonstruksjon		TG-2
Det registreres svai / nedbøy i takflaten.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Det bør utføres ytterligere undersøkelser av tak ved bytting av tekking.		

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater	
Inspisert fra	Fra bakken	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre taggjennomføringer?	Ikke kontrollert	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja	
Oppsummering av taktekking		TG-2
Det registreres bulker og rustne takplater.		
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Anbefaler å bytte taktekking.		

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja	
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn		TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 15 mm. avvik i kjeller gang, målt fra badreomsdør til vegg mot Sør. 10 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra gangdør til vegg mot Sør, 15 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Øst til Vegg mot Vest. 15 mm. avvik i gang 1 etg. målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.		

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Morsø vedovn plassert i stue.	
Dersom teglpipe – er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-2	
Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkken m/ malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyr, oppvaskemaskin, kjøleskap og fryseboks.	
Det registreres slitte overflater i kjøkken.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Vurdere oppgraderinger av kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke samsvar mellom faktisk bruk og byggesøkte tegninger. Dette gjelder innglasset balkong, innredning av kjeller og utvendig redskapsbod.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Kun ferdigattets på tilbygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

6.16 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Septiktank	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Privat innlagt vann	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er utført tilsyn 06.09.2024 uten avvik.	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og med automatsikringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte sikringsskap til automatsikringer.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2013	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, spalteventil i vindu, mekanisk avtrekk på kjøkken og bad 1 etg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.22 Våtrom: Bad 1 etg.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av våtrom	TG-3
Flis på gulv og 2 av vegger, ellers tapenserte plater på vegg. Det er etablert vask, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.	
TG-3 pga. ujevnheter i gulv, utette rørgjennomføringer og generelt ufagmessig utført arbeid.	
Anbefalte tiltak	
Badet bør oppgraderes med ny slukløsning, flytte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner og vurdere nye baderoms møbler.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



6.23 Våtrom: Bad kjeller



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

Flis på gulv og 1 vegg, ellers panel og betong på vegg. Det er etablert vask, toalett, dusjhjørne og badekar.

TG-3 pga. ujevnheter i gulv, manglende tettesjikt i våtsoner, manglende mekanisk avtrekk, løse fliser og generelt ufagmessig utført arbeid.

Anbefalte tiltak

Badet bør oppgraderes med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, mekanisk avtrekk og vurdere nye baderoms møbler.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.25 Utstyr på tak

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Ryfylke

Oppdragsnr.

1401250108

Selger 1 navn

Ruth Oddny Tjøtta

Gateadresse

Oalandsvegen 61

Poststed

FORSAND

Postnr

4110

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

12

Antall måneder

5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If

Polise/avtalennr.

6221646

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bad i kjelleren, Kokas Jørpeland.

Arbeid utført av

Ukjent
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Såg slik ut
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble bygget bad og to soverom på eksisterende bolig. Så det må det være.
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taket i sommerstuen, litt lekkasje, men fikset nå. En stue bygget av meg med skjevheter og enkle løsninger.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er sprekk i betonglokket oppå pipa. Det som holder pipehatten på plass. Men vil bli fikset før salg. Siden ligger lavt i terrenget er pipehatt nødvendig ved kraftig vind. Ovnen er rentbrennende og trekken god.
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På 12 år har det vært to tilfeller av mus under vasken på kjøkken. Er også hus på loftet, sel om eg ikke har sett det siden ikke bruker det. Men forrige eier hadde lagt ut gift såg eg.
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Lnett AS, inspektør Alexander Rooyakkers hadde inspeksjon av anlegget 06.09.2024. Avvik er utbedret og godkjent.

Arbeid utført av

Husker ikke, elektriker fra Stavanger.
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Svarte på dette lenger oppe. I 2024 av Lnett AS
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bygget større sommerstue, bygget bod og tørkeplass t ved på garasjen.

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Var hytte, ble mange år senere bygget på to soverom og bad og ble omgjort til enebolig.

18.1

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det er før min tid, men må selvsagt være det.

19

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20

Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Har privat vann noe som ikke er tinglyst og må kobles t kommunalt ved salg. Dette vil selger ordne.

21

Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ble målt oppe og nede, ikke noe farlige verdier.

21.1

Radonmåling

År

2014

Verdi

husker ikke

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei

☐ Ja

24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Ja privat vann, men det fikser selger ved evt salg.

Document reference: 1401250108

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250108

Initialer selger: ROT

3

62

Initialer selger: ROT

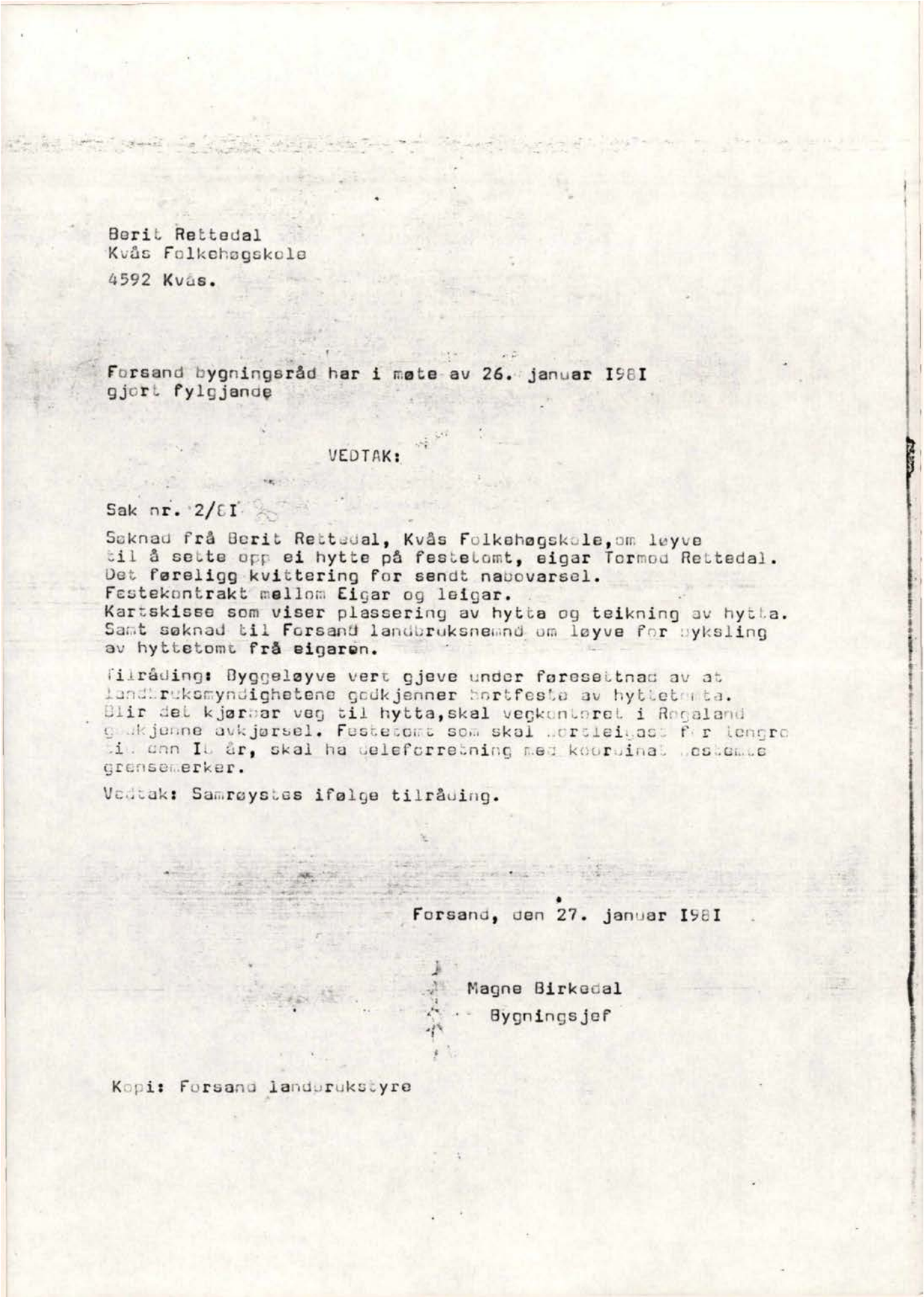
4

63

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ruth Tjøtta	1b81637562bc04ed61d37f9 41a48f701d2b33e8e	07.05.2025 18:36:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1401250108

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





Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:

Gårdsnr 235, Bruksnr 19

Kommune:

1108 Sandnes

Adresse:

Veiadresse:

Oalandsvegen 61, gatenr 3010

4110 Forsand

Oppdatert:

28.09.2019

Grunnkrets:

1105 Forsand

Valgkrets:

14 Forsand

Kirkesogn:

6080901 Forsand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:

Best. grunneiendom

Tinglyst:

Ja

Reg.landbruksreg.:

Nei

Bruksnavn:

Matrikkelført:

Ja

Antall teiger:

1

Etableringsdato:

06.06.2003

Har festegrunn:

Nei

Seksjonert:

Nei

Areal:

1 001,2 kvm

Skyld:

Arealkilde:

Beregnet Areal

Arealmerknad:

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:

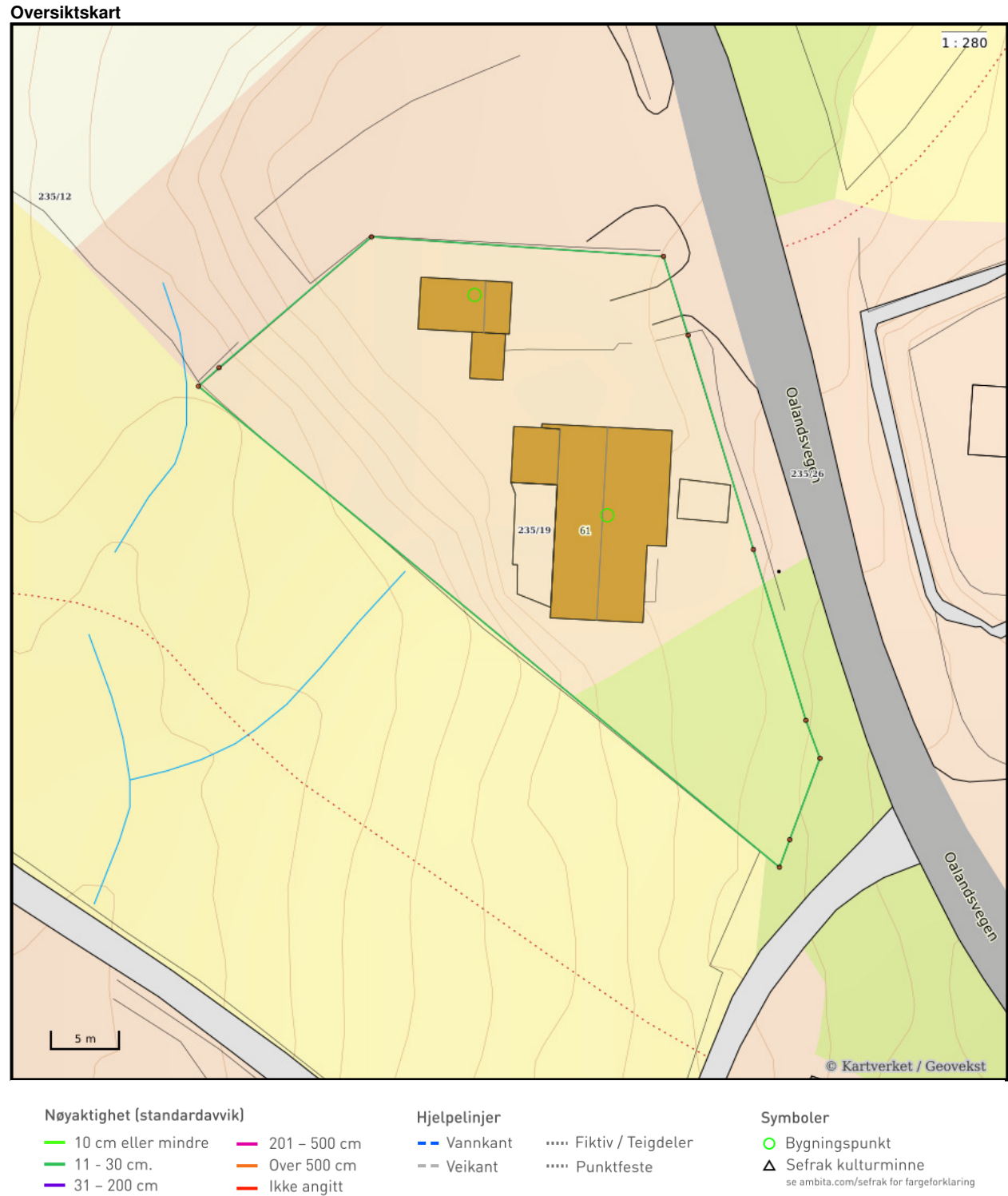
Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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.

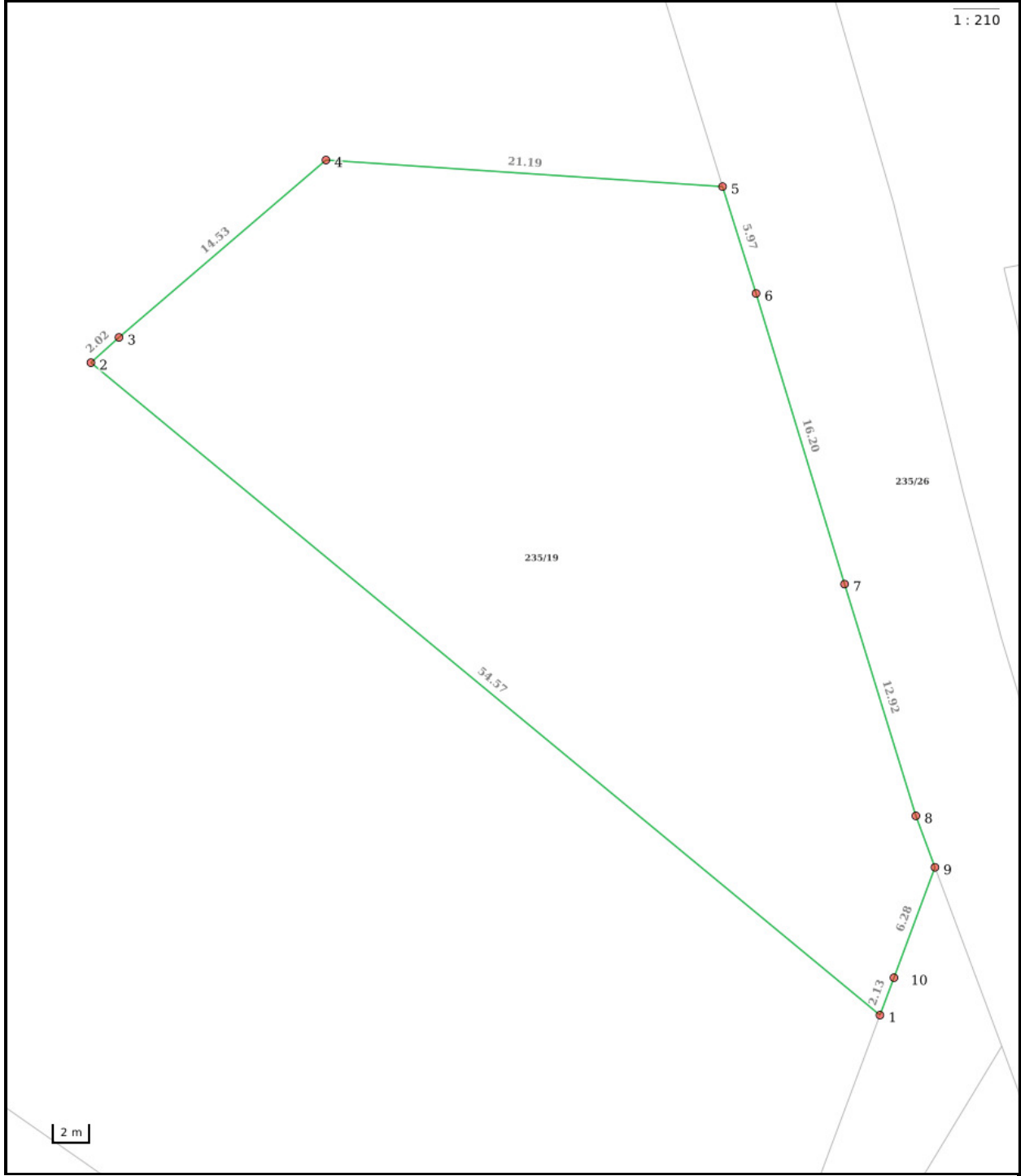
Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Bygning 1 av 2: Enebolig									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Oalandsvegen 61		Bolig							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		lgangset.till.:				
Energikilde:		Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:		Elektrisk	BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:		Privat kloakk	Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:		Privat innlagt				Antall boliger:			1
Bygningsnr:		172115047				Antall etasjer:			1
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	1								
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									
Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse		Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Ingen registrert adresse		Unummerert bruksenhet							
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:		Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:				
Bygningsstatus:		Tatt i bruk	BRA bolig:		lgangset.till.:				
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:				
Oppvarming:			BRA totalt:		Midl. brukstil.:				
Avløp:			Har heis:		Nei	Tatt ibruk (GAB):			
Vannforsyning:						Antall boliger:			
Bygningsnr:		172115039				Antall etasjer:			
Etasjeopplysninger:									
Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.									
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer		Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	--- Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler	○ Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	 Punktfeste	△ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt			se ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Areal og koordinater

Areal: 1 001,20m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 532 121,77	336 329,69	54,57m	Terrengmålt	14		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 532 152,63	336 284,69	2,02m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Rør
3	6 532 154,11	336 286,06	14,53m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 532 164,52	336 296,19	21,19m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Rør
5	6 532 165,00	336 317,37	5,97m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Rør
6	6 532 159,49	336 319,66	16,20m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Rør
7	6 532 144,48	336 325,75	12,92m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 532 132,52	336 330,64	2,93m	Terrengmålt	14		Jordfast stein	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 532 129,88	336 331,90	6,28m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Rør
10	6 532 123,82	336 330,25	2,13m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

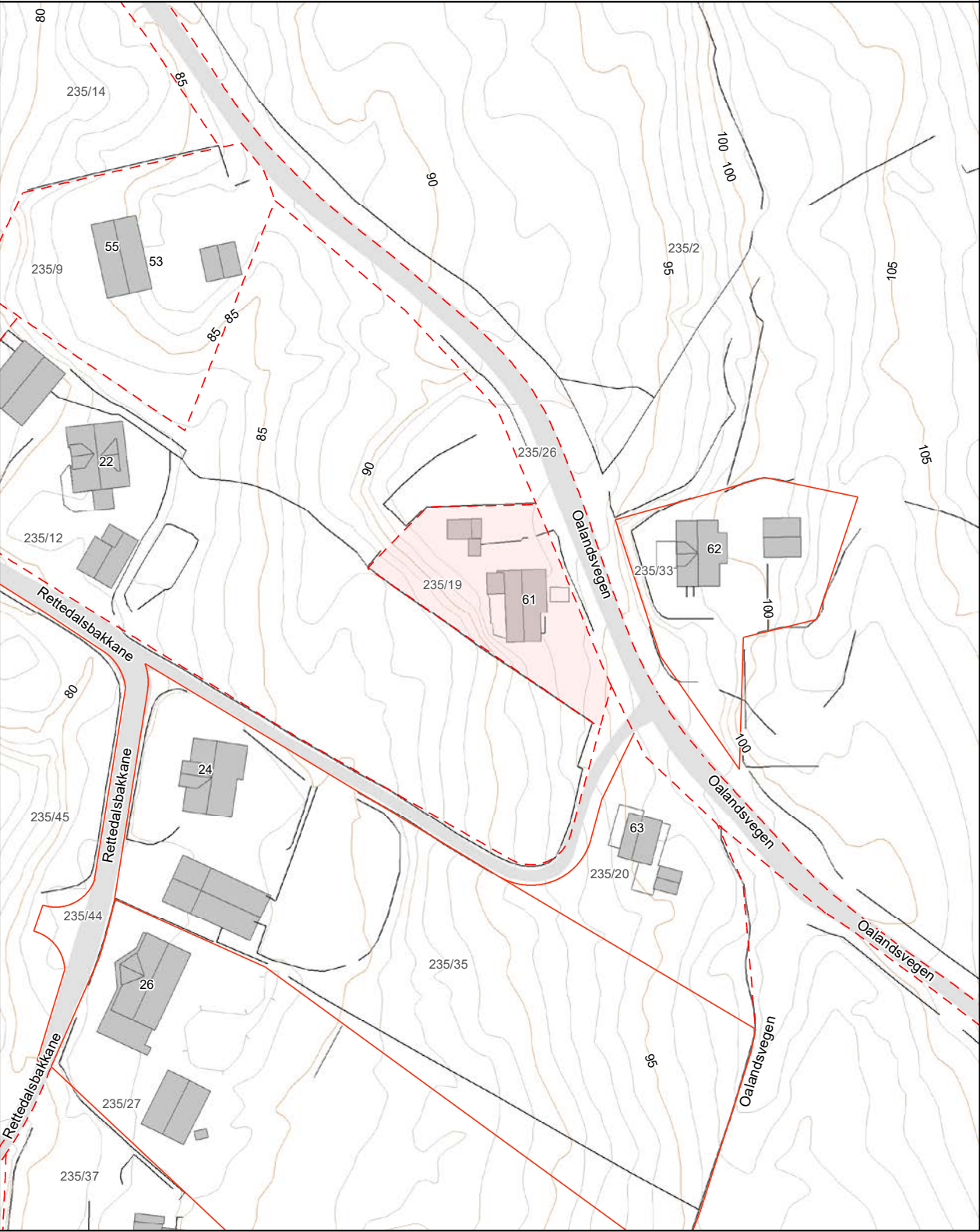
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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.

Grunnkart

Adresse: Oalandsvegen 61, 4110 FORSAND
Gnr/Bnr: 235/19/0/0
Dato: 2025-05-07
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)

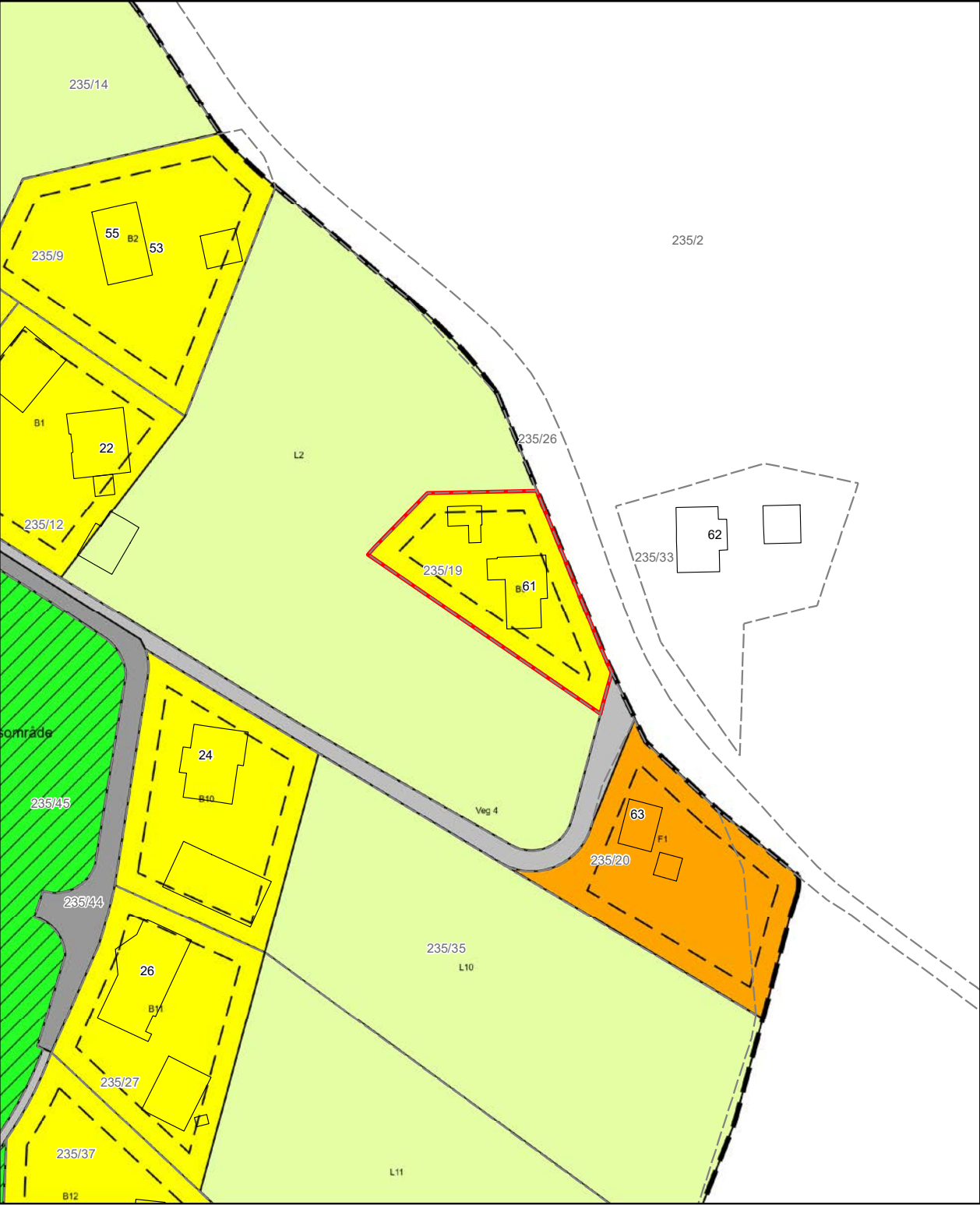


Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Oalandsvegen 61, 4110 FORSAND
Gnr/Bnr: 235/19/0/0
Dato: 2025-05-07
Målestokk: 1:1,000

Planident: 05R03
Ikrafttredelsesdato: 22.6.2005

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.



Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
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 tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstasjon	
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	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	



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	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skytefelt/øvingsområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
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	

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
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	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	(PlanId)



Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

JuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevaras	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
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	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevaras	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

REGULERINGSVEDTEKTER FOR BUSTADER OG DRIFTSBYGG PÅ RETTEDAL, FORSAND KOMMUNE.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser. Området vert avgrensa for det meste med kommunal veg og nabogrenser. Grense mot sør/vest vert avgrensa av gjerde ved skogsgrense. Grense mot vest skal vere slik at bekk + 2 meter kommer inne på det regulerte området.
- § 2. I området kan det innafør byggegrensene førast opp bustad i 1½ etasje + kjeller eller underetasje. I skrått terreng kan ein innreie leilegheit i underetasjen. Gesimshøgda må ikkje overskride 6,0 meter frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks mønehøgde 9 meter.

For hobbybruka kan det oppførast ein driftsbygning i 1 etasje + kjeller, gesimshøgde 3,5 meter over planert terreng sitt gjennomsnittnivå rundt bygningen. I skrått terreng er det tillette å bygge underetasje. Gesimshøgda må då ikkje overskride 5,0 meter frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Før alle bygg skal takvinkelen ikkje overskride 30 grader. Tomteutnyttinga skal ikkje overskride 35 % BYA av avsett byggeområde for tomtene. Driftsbygning kan førast opp med ein grunnflate BYA på inntil 200 m².

Det er avdelt 2 nye bustadtomter ved det eksisterande utbygde arealet, merka B6a og B6b.

Spesielt for B6a.

På tomt B6a kan det oppførast bustad i 1½ etasje + kjeller/underetasje. Ok. Golv i underetasjen skal ligge maks 0,5 meter over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Spesielt for B6b.

På tomt B6b kan det forst opp bustad i 1 etasje + kjeller/underetasje. Ok. Golv i underetasjen skal ligge maks. 0,5 meter over tomta sin tilkomstveg. Møneretninga skal være på tvers av terrengkotene aust-vest. Mønehøgda kan være inntil 7 meter over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Vegetasjon skal ikkje være høgare enn mønehøgda.

- § 3. På tomt regulert til fritidsbustad, kan bygningen ha 1 etasje og bruksareal BRA inntil 85 m². Mønehøgde maks. 5 meter over planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Bod/uthus kan byggast i tillegg. Takvinkel skal ikkje overskride 30 grader.
- § 4 Hobbytomtene skal nyttast som heilårsbustader, og drivast som hage-, skog- og/eller jordbruksverksemd på hobbybasis og tilpassa arealet for den enkelte tomt
- § 5 Einebustader og fellesbygg på små tomter.
Det er planlagt 6 tomter merket B17 til B22 med tomtestorleik frå 0,5 til 0,7 da. På tomtene kan det byggast einebustader og fellesbygg med underetasje,

1. etasje og loft. Gesimshøgde kan være inntil 6 m og takvinkel inntil 40 grader. Bygningane skal ha ein heilskapleg karakter. Der avstanden mellom bustadene er mindre enn 8 m skal vegg/tak mot nord utføres i brannklasse EI30.
- § 6 Felles grøntområde eigast og vedlikeheldes av bebuarane i einebustadene.
- § 7 Kraftverksdam og trasé for turbinrøyr. Eksisterande kraftverksdam skal sikres med 2 m høgt flettverksgjerde, på alle sider. Dammens fyllingar skal sås til slik at anlegget glir naturlig inn i landskapet. Røyrtraseen skal ha ein tryggleiksone på 4 m på begge sider av turbinrøyret.
- § 8 Offentleg veg, felles veg, anna trafikkareal, parkering, ridesti og leikeplass skal opparbeidast av utbygger, og ferdigstillast samstundes med bygningane. Vegtrasé kan justerast for best mogleg terrengtilpassing. Tomtegrensene vert dermed justert tilsvarende.
- § 9 Vegar og stiar skal opparbeidast etter følgjande spesifikasjonar:
- Vegtype 1.
4 m asfaltert tilkomstvei + 0,5m skulder på kvar side, pluss grøft og fylling.
- Vegtype 2.
2,5 m asfaltert kjørefelt og 1,5 m gruset ridesti + 0,5 m skulder på kvar side, pluss grøft og fylling.
- Vegtype 3.
1,5 m gruset ridesti + 0,5 m skulder på kvar side, pluss grøft og fylling
- Vegtype 4.
1,0 m gruset ridesti, 1,0 m asfaltert gang- og sykkelsti + 0,5 m skulder på kvar side, pluss grøft og fylling.
- Veitype5
3,0 m asfaltert kjørefelt + 0,5 m skulder på hverside, pluss grøft og fylling.
- Veitype6
3,0 m gruset vei, pluss grøft og fylling
- § 10 Avkjørsel skal vere godkjent av Forsand kommune før området tas i bruk. Det skal vere fri sikt i ei høgde på 0,5 meter over dei tilstøytande vegars planum i frisiktsona.
- § 11 Utbygger planlegg, utførar og har ansvar for drift og vedlikehald av vatn- og avløpsleidningar i feltet. Det skal settast av stikkleidning inn til kvar tomt i samsvar med leidningsplan godkjent av Forsand kommune. Forsand kommune tek atterhald om at leidningstrasear for vatn- og kloakk, straum, telefon og liknande, samt areal for trafo, pumpestasjonar o.a. kan leggjast inn på dei enkelte tomtene. Utbygger sørgjer for innmåling av stikkleidningar og kummar.
- § 12 Utbygger utarbeider plan over gjerdeplikt for kvar eigedom, før tomtene vert seld. Gjerdeplikta skal tinglysast som servitutt for den enkelte tomt.
- § 13 Dersom det etter at arbeidet er satt i gang vert funne fornminne eller oldsaker, må ein straks varsle Rogaland fylkeskommune, kulturseksjonen, og stanse arbeidet inntil funnet er vurdert i samsvar med kulturminnelova.

- § 14 Det skal opprettast ein velforeining for feltet som skal ha ansvar for drift og vedlikehald av fellesareal og leikeplassar.
- § 15 Utbygger planlegg og utførar gatelys på alle offentlege interne vegar.
- § 16 Det skal være oppstillingsplass for minst 2 bilar på eigen grunn. Det skal være minst 5 meter mellom garasjeport og regulert vegkant.
- § 17 Frisiktlinja i avkjørsel til offentlig veg settes til 3 meter målt langs senterlinja av privat avkjørsel og 5 meter målt frå senterlinja i begge retningar langs offentlig veg. Innafor frisiktsonene (areal mellom frisiktlinja og vegkant) skal det til ein kvar tid vera fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over tilstøytande vegars planum. I frisiktsona må intet punkt på terreng, voll, mur eller fullt utvekst beplantning rage høgare enn 0,5 meter over vegnivå.
- § 18 Det skal inngåast utbyggingsavtale mellom utbygger og Forsand kommune før anleggsarbeidet kan starte. Plan- og anleggsarbeida skal utførast i samsvar med "Kommunaltekniske normer for Forsand kommune" og "Retningslinjer for opparbeiding av private bustadfelt". Anleggsarbeida kan ikkje setjast i gang før det føreligg skriftleg godkjenning av dei tekniske planane.
- § 19 Opparbeidinga av Rettedal utvida del skal skje i slik rekkefølge:
1. Rettedal opprinneleg del ferdigstilt.
 2. Opparbeiding av kommunaltekniske anlegg ny del. (Vann- avløp.)
 3. Opparbeiding av veg ny del.
 4. Oppmåling og frådeling i samsvar med plan ny del.
 5. Byggesaker for ny del kan handsamast etter at punkt A-B er utført.

07.07.05

Steinar Haaland

Nabolagsprofil

Oalandsvegen 61

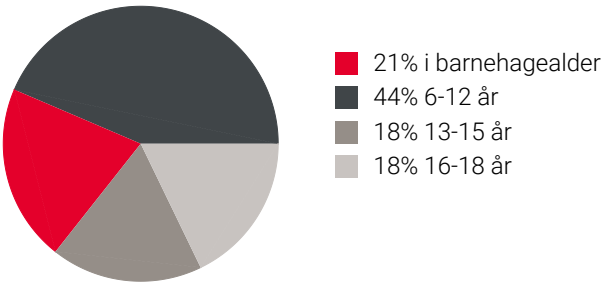
Offentlig transport

 Forsand skule	20 min 
Linje 120, 121, 122	1.9 km
 Stavanger Sola	56 min 

Skoler

Forsand skule (1-10 kl.)	21 min 
136 elever, 11 klasser	1.9 km
Strand videregående skole	33 min 
400 elever	30.3 km
St. Olav videregående skole	48 min 
790 elever, 34 klasser	49.3 km

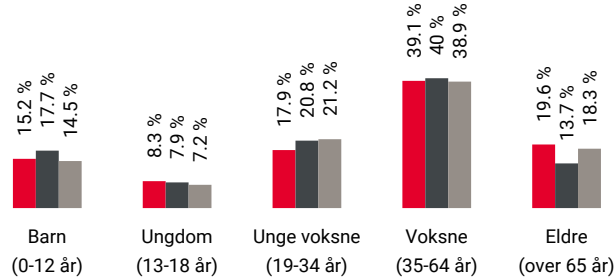
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Forsand	701	353
Kommune: Sandnes	81 305	33 457
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

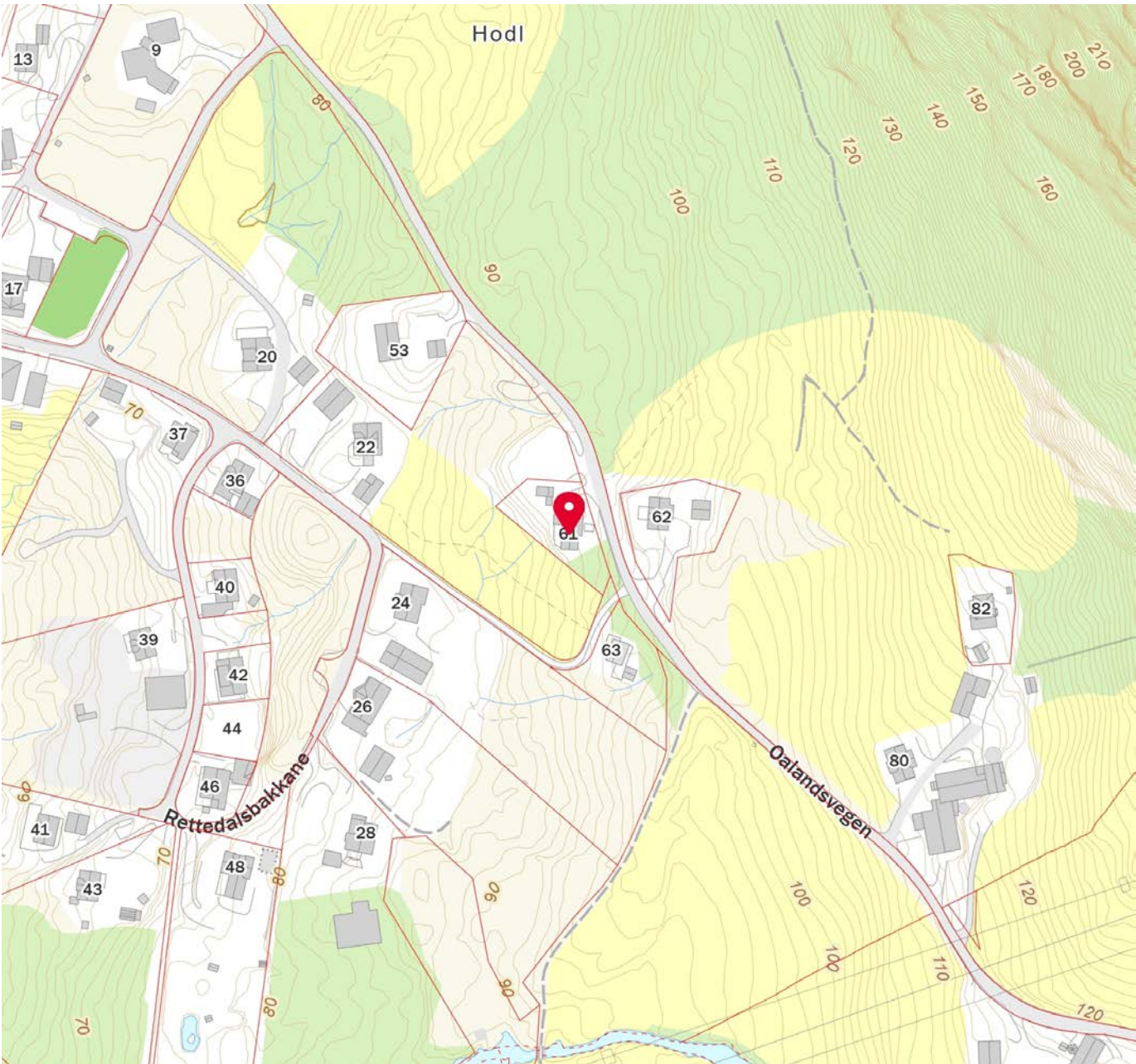
Forsand barnehage (1-5 år)	6 min 
41 barn	4.1 km
Jørpeland barnehage (1-5 år)	21 min 
61 barn	20.3 km
Bekkevegen barnehage (1-5 år)	22 min 
111 barn	20.6 km

Dagligvare

Joker Lysefjorden	7 min 
Post i butikk	4.8 km
Coop Marked Forsand	8 min 
PostNord	5.5 km

Sport

 Forsand skule	17 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.6 km
 Ballbinge Forsand, Nærmiljøanlegg	5 min 
Ballspill	3.8 km
 Fitnesspoint Jørpeland	18 min 
 Akilles Treningssenter	21 min 





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Oalandsvegen 61
4110 FORSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland
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 videreformidlet 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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre