

An aerial photograph of a coastal town in Norway. In the foreground, a red arrow points down to a specific property. The town features a mix of modern and traditional houses, some with dark roofs and others with red roofs. A large green field is visible in the middle ground. The town is situated along a blue fjord, with mountains in the background under a blue sky with scattered clouds.

aktiv.

Kjeldebergvegen 7B, 4110 FORSAND

**Forsand/Lysefjorden - Innbydende
og lettstelt 3-roms leilighet i
1.etasje i nyere firemannsbolig fra
2022.**



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 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 76 100,-
Total ink omk.: Kr 3 066 100,-
Felleskostn.: Kr 600,-
Selger: Iver Skeie

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 74/80 kvm
Tomtstr.: 989.8 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 237, bnr. 292
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1401250164

Innbydende og lettstelt leilighet med gjennomgående god standard.

Aktiv eiendomsmegling ved Helene Byberg har gleden av å presentere Kjeldebergvegen 7B i nyere firemannsbolig fra 2022. Eiendommen har nydelig og velplassert beliggenhet i et nyere boligfelt på Forsand. Leiligheten ligger kun i kort gange fra sjøen hvor du har den lokale Joker butikken og flott båthavn, samt tursti som starter like nedenfor boligen. Badeplass og lekeplass i nærområdet.

Fra leiligheten er det flott utsikt utover Lysefjorden og over til Lauvik og Høle hvor du har Høgsfjorden, samt gode solforhold.

Leiligheten fremstår tidsriktig og moderne med lys og fin innredning av god kvalitet.

Leiligheten inneholder:

Entrè/gang, 2 soverom, bad, stue/kjøkken, vaskerom og utvendig bod. Varmepumpe, varme i gulv og vedovn. Trappefri adkomst med lettstelt uteområde og EL-bil lader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	52
Energiattest	54
Egenerklæring	60
Plantegning	64
Vedtekter	82
Matrikkelkart/rapport	84
Nabolagsprofil	96
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m²

BRA-e: 6 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-e (eksternt bruksareal) utvendig bod / sykkelgarasje.

Takhøyde bod / sykkelgarasje 2,35 mtr. og stue / kjøkken 2,38 mtr.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

989.8 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Eiendommen har en nydelig og velplassert beliggenhet i et nyere boligfelt på Forsand. Fra leiligheten er det flott utsikt utover Lysefjorden og over til Lauvik og Høle hvor du har Høgsfjorden, samt gode solforhold.

Leiligheten ligger kun i kort gange fra sjøen hvor du har den lokale Joker butikken og flott båthavn. I tillegg er det anlagt en flott tursti som starter like nedenfor boligen og går langs sjøen over til Bergekleiva boligfelt, hvor det er fin badeplass og lekeplass.

Bergevik Panorama som er navnet på boligfeltet ligger omtrent 3 km fra skole og kulturhus unna. Kulturhuset kan tilby både idrettshall, ballbinge, idrettsanlegg, bibliotek, cafe', og badebasseng/ svømmehall, samt ungdomsklubb. Det er også bussholdeplass ikke langt fra boligen hvor skoleruten går forbi. Barnehage er ca. 1 km unna.

Jørpeland, som er nærmeste by, finner man ca. 15 minutter unna. Her finner du det meste av det du trenger. Her har du opptil flere matbutikker, klær, sport, sko, møbler, interiør, bank, eiendomsmegler, vinmonopol, etc. I tillegg er det café, restaurant, kino, golf og flere friluftaktiviteter i samme område som en gjerne kan benytte seg av som bla. ny og populær skatepark, flott ny skole med uteområde som kan brukes på fritiden til glede for store og små, ny sykkeløype i Dalen..

Nå når Ryfasttunnelen er åpnet, tar det ca. 40min med bil fra inngangsdøren til Stavanger sentrum.

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

Liker du også å være ute på sjøen, vil det være mulig å skaffe seg båtplass i nyere molo, som skal bygges etterhvert. Det påpekes at tomter i Bergevik Panorama har første retten på disse båtplassene. Ellers kan det være mulighet for leie.

Butikk:

På Forsand finner man to butikker. En Joker og en Coop Marked. Joker har eget bakeri og post i butikk og per i dag har de åpent 07:00 til 20:00 mandag til fredag og 09:00 til 18:00 på lørdager. Joker har nylig utvidet og har nå egen flott café del med store vinduer ut mot fjorden, hvor lunsjen kan inntas i flott natur.

Skole:

Ca. 3 km fra boligen ligger skolen. Skolen på Forsand har 1. til 10. trinn. Fra 1. til 4. trinn er det også tilrettelagt tilbud om SFO og leksehjelp.

Skolebuss går forbi like overfor boligen. På skolen er det godt miljø, barna trives godt og de får bruke svømmebassenget allerede fra 1.klasse, samt flott idrettshall og

bibliotek i samme bygg.

Barnehage og treningssenter:

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

Omsorg og pleie:

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Forsand.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelse til Jørpeland/Solbakk/Stavanger.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Ytterdør i malt utførelse, gilje vinduer / balkongdør med 3-lags glass.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Leiligheten er beliggende i 1.etasje og har følgende planløsning:

1.etasje: Gang, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.

Standard

Tilnærmet ny leilighet fra 2022 som fremstår velholdt og i god stand. Boligen har tidsriktige og moderne innredning og fremstår lys og fin.

Leiligheten er lettetstelt med alt på et plan og gode materialvalg som parkett på alle gulvflater, foruten badrom med gulvfliser. Veggflater består av malt gips og våtromsplater på badrom. Samt spotter i tak og med listefri overgang fra vegg til tak.

Stue og kjøkken i åpen løsning med store vindusflater som slipper inn godt dagslys. Fra stue er det direkte adkomst til utvendig terrasseplattning. Det er plass til både sitte - og spisegruppe i stuen.

Sigdal kjøkken m/ hvite slette fronter, stein benkeplate, dobbel vaskeku, 1 greps blandebatteri, steinplate mellom benkeplate og overskap, waterguard, miele integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Baderom med fliser på gulv og vegg. Innredningen består av vask i skuffeseksjon med speil, vegghengt toalett og dusjdører i glass.

Det er totalt 2 soverom i leiligheten.

Vaskerom med belegg på gulv. Rommet har tilkomst fra kjøkken/stue og er av god størrelse og med plass for skap for oppbevaring.

Gang/mellomgang med plass for oppheng av klær og sko.

Utvendig bod for lagring.

Tekniske installasjoner:

- OSO 198 ltr. vvb
- uponor rør i rør system
- systemair balansert ventilasjon
- easse elbil lader og utvendig vannutkaster med varmt / kaldt vann.

Innvendige overflater:

Gulv er i hovedsak belagt med 1-stavs parkett, belegg i bod / teknisk rom, flis på bad

og gang.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og flis på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

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: Ingen.

Forhold som har fått TG3: Ingen.

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 fra Telenor

Parkering

Parkering på felles grunn.

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

29148751

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming ved varmepumpe, peis og gulvvarme i bad, gang og stue/kjøkken.

Energikarakter

B

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 10 125

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter for år 2025: kr 10 125,83.

Dette inkluderer vann, avløp og renovasjon.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt i Sandnes kommune.

Formuesverdi primær

Kr 854 291

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 417 164

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

1/4

Felleskostnader inkluderer

Felles bygningsforsikring og fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 600

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kjeldebergvegen 7 og 9

Organisasjonsnummer

930573558

Forkjøpsrett

Ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kreves ikke styregodkjennelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Tillatt, men skal ikke forstyrre andre beboere.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 237, bruksnummer 292, seksjonsnummer 2 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:

13.07.2022 - Dokumentnr: 775505 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for 4 - mannsbolig med boder, datert 13.10.2022.

Det foreligger ferdigattest for carporter på eksisterende parkeringsplasser, datert 14.10.2022.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen, datert 28.06.2018.

Det foreligger godkjente byggetegninger av carport, datert 28.06.2018.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Området er regulert til boligbebyggelse og kjørevei. Eiendommen er regulert etter reguleringsplan 10R02 - Reguleringsplan for Berge, Bergevik, datert 15.06.2010.

Reguleringsplanens formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 76 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

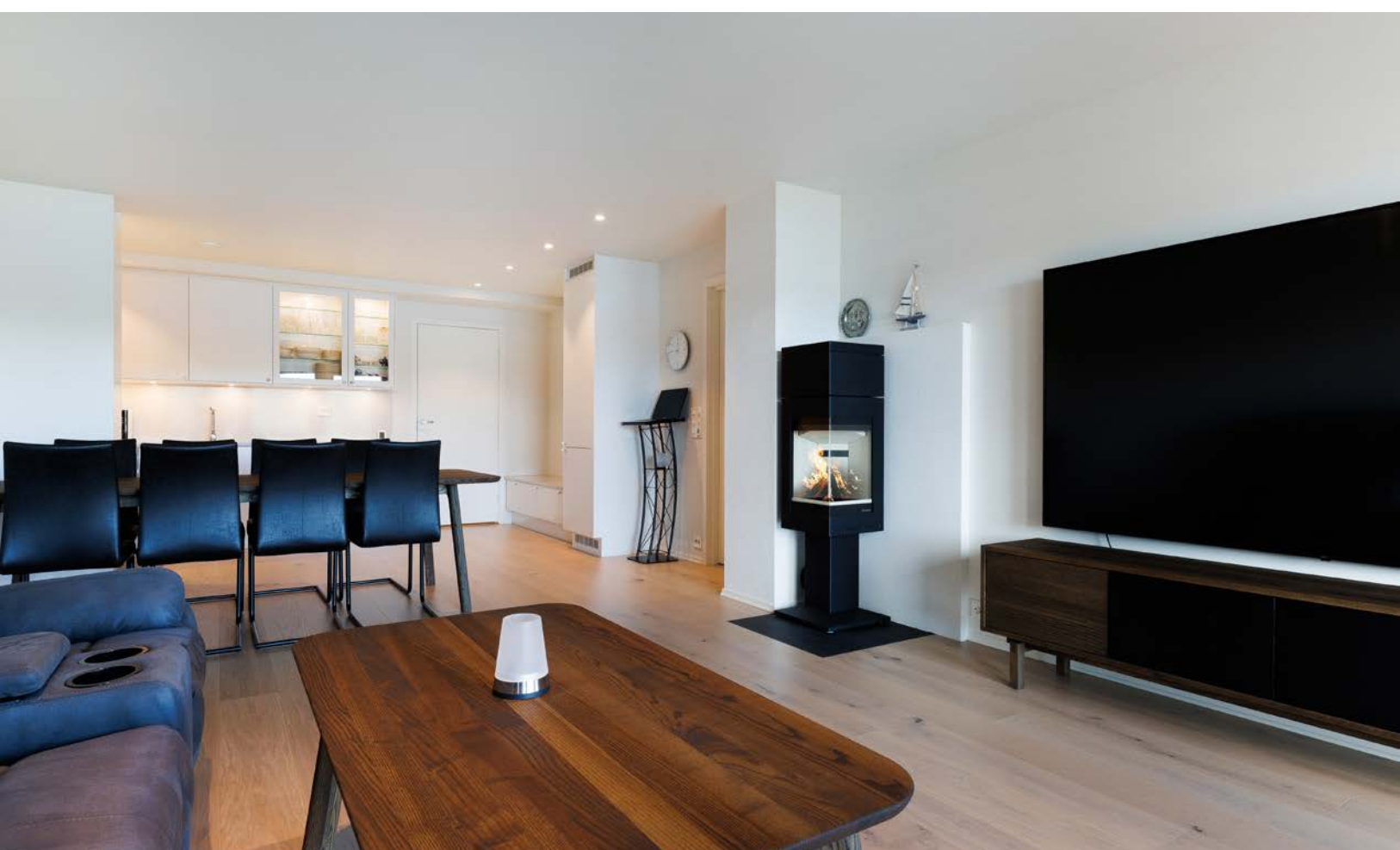
15.09.2025

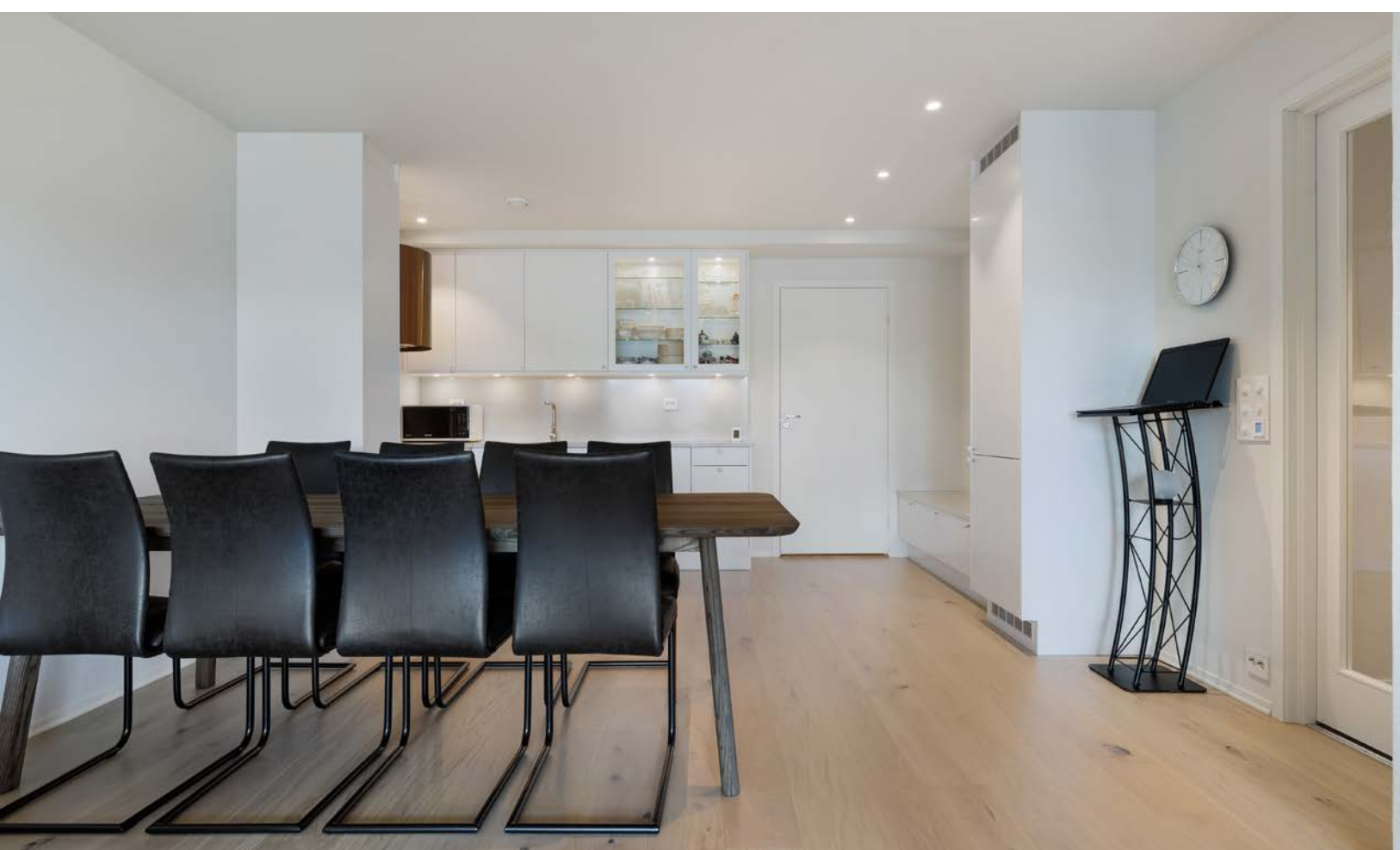






























Soverom nummer 2.















Vedlegg

Kjeldebergvegen 7 B 4110 FORSAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2022

BRA: 80 m²

BRA-i: 74 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

18

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

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.

Takstrappen

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/35122>

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.8.2025

Rapportdato
11.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Iver Skeie**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ruben Sørsdal**
Firma: **Takst Rogaland AS**
Adresse: **Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg**

Telefon: **48422402**
Epost: **post@takst-rogaland.no**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets / borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn / fundamenter, utvendig bod, felles arealer og trapper.

Informasjon om boligen

Adresse: **Kjeldebergvegen 7 B, 4110 Forsand**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	237	Bruksnr:	292	Festenr:
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Lelighetsnr:		
Byggeår:	2022 - I følge Strand kommune					
Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Forsand.

Ytterdør i malt utførelse, gilje vinduer / balkongdør med 3-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med 1-stavs parkett, belegget i bod / teknisk rom, flis på bad og gang.

Vegger er i hovedsak belagt med malte gips plater og flis på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefrie overganger mellom vegg / tak og hvite slette innerdører.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 198 ltr. vvb, uponor rør i rør system, systemair balansert ventilasjon, easse elbil lader og utvendig vannutkaster med varmt / kald vann.

Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad, gang, stue / kjøkken, vedovn i stue og luft til luft varmepumpe i stue.

Downlights m/dimmer i alle rom, unntatt utvendig bod og bod / teknisk rom.

Sammendrag.

Leiligheten er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slitasje / bruksmerker i overflater

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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 byggeteknisk 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.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	80	74	6	0	9
Totalt m²	80	74	6	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	74	70	4	Gang, bad, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	Bod / teknisk rom
Totalt m²	74	70	4		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) utvendig bod / sykkelgarasje.

Takhøyde bod / sykkelgarasje 2,35 mtr. og stue / kjøkken 2,38 mtr.

Vedlagt plantegning er kopi av byggesøkte tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Sør vendt terrasse på 9 kvm. Belagt med royal imp. terrassebord og utgang via terrassedør fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse, gilje vinduer / balkongdør med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
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-1

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Nordpeis montert i stue	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Sigdal kjøkken m/ hvite slette fronter, stein benkeplate, dobbel vaskeum, 1 greps blandebeholder, steinplate mellom benkeplate og overskap, waterguard, miele integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Røroshetta avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Uponor rør i rør system	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1

6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Eltilsyn utført av Lnett AS 02.06.2025 uten avvik.	

6.11 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Daikin luft til luft varmepumpe plassert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Anbefaler service på varmepumpen.	

6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2022	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Systemair SAVE VTR 250/B L	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
I følge eier er filter byttet hvert år.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.14 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, dusjnise m/ glassvegg og opplegg til vaskemaskin / tørketrommel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

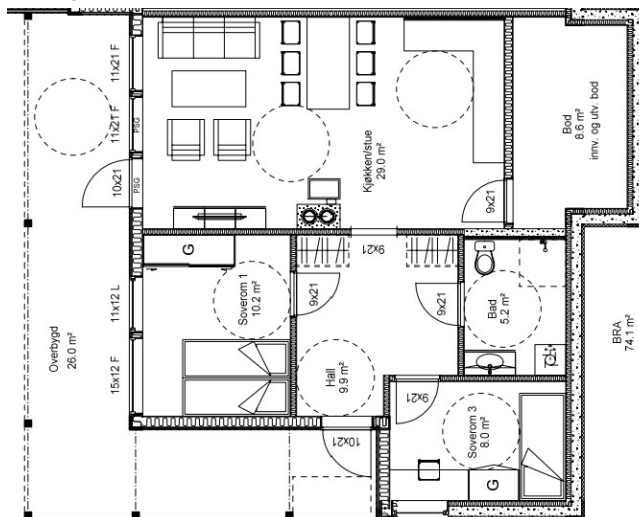
6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet

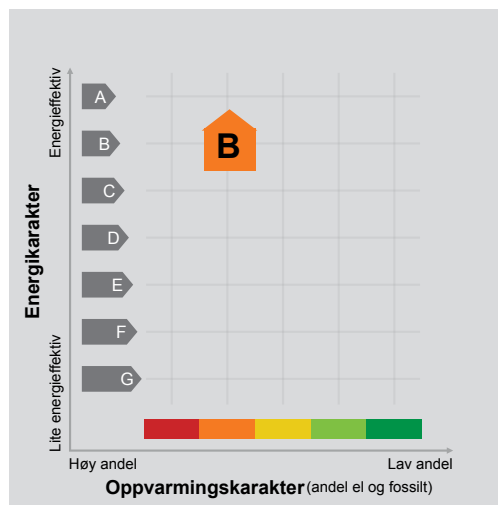
U. etasje



ENERGIATTEST



Adresse	Kjeldebergvegen 7B
Postnummer	4110
Sted	FORSAND
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	292
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301049916
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-161153
Dato	28.08.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

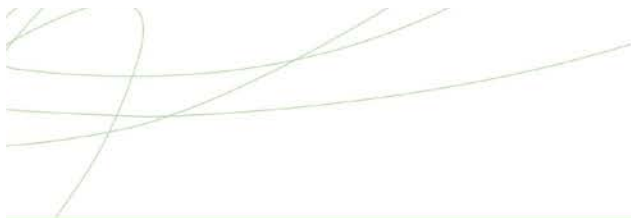
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Fyr riktig med ved**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår 2022
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 80
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Rogaland	
Oppdragsnr.	
1401250164	

Selger 1 navn
Iver Skeie

Gateadresse	
Kjeldebergvegen 7B	

Poststed	Postnr
FORSAND	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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1401250164

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Egil Oaland
Arbeid utført av	Byggmester

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nybygg
-------------	--------

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det har vært nylig kontroll av el-anlegget uten bemerkninger
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Den ble installert ved nybygg
-------------	-------------------------------

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	Nei
------	-----

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tomter er lagt ut i nærheten

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1401250164

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

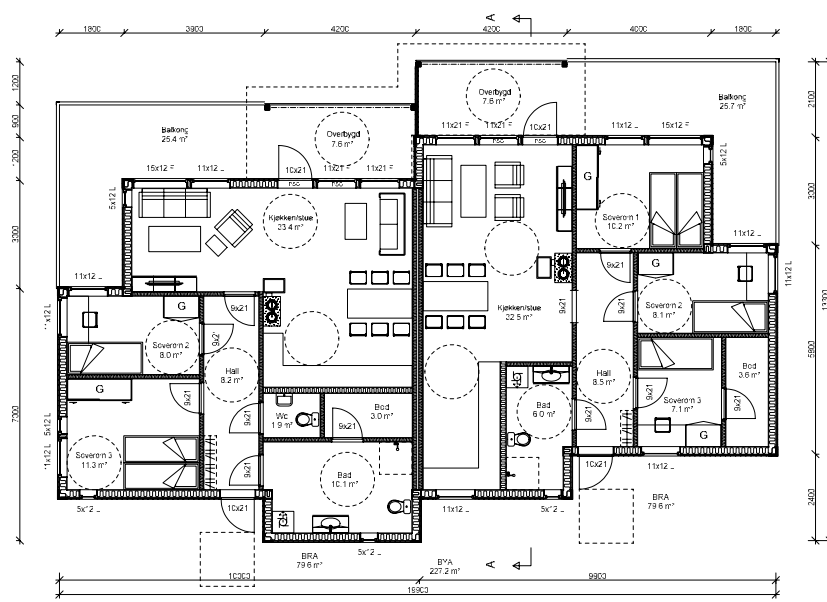
☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250164

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Iver Skeie	d39d6096e0d38acbebae 1a19c13c23283c3285ac	09.09.2025 09:45:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1401250164

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



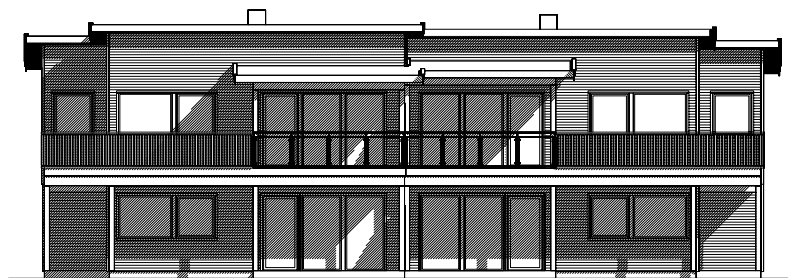
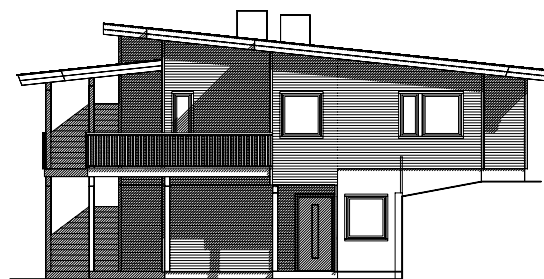
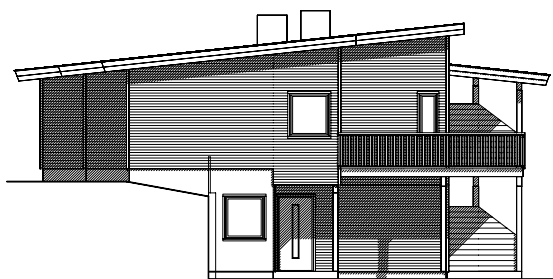
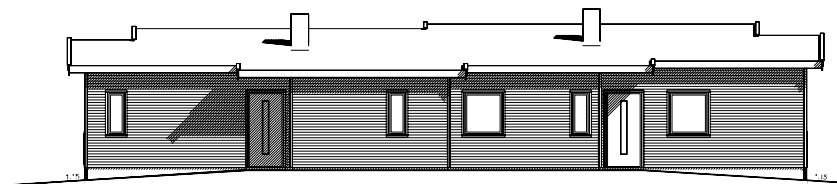
LEILIGHET 3

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Sum BRA	Sum BRA
H. etg. plan	79.6	7.6	87.2
SUM :	79.6	7.6	87.2

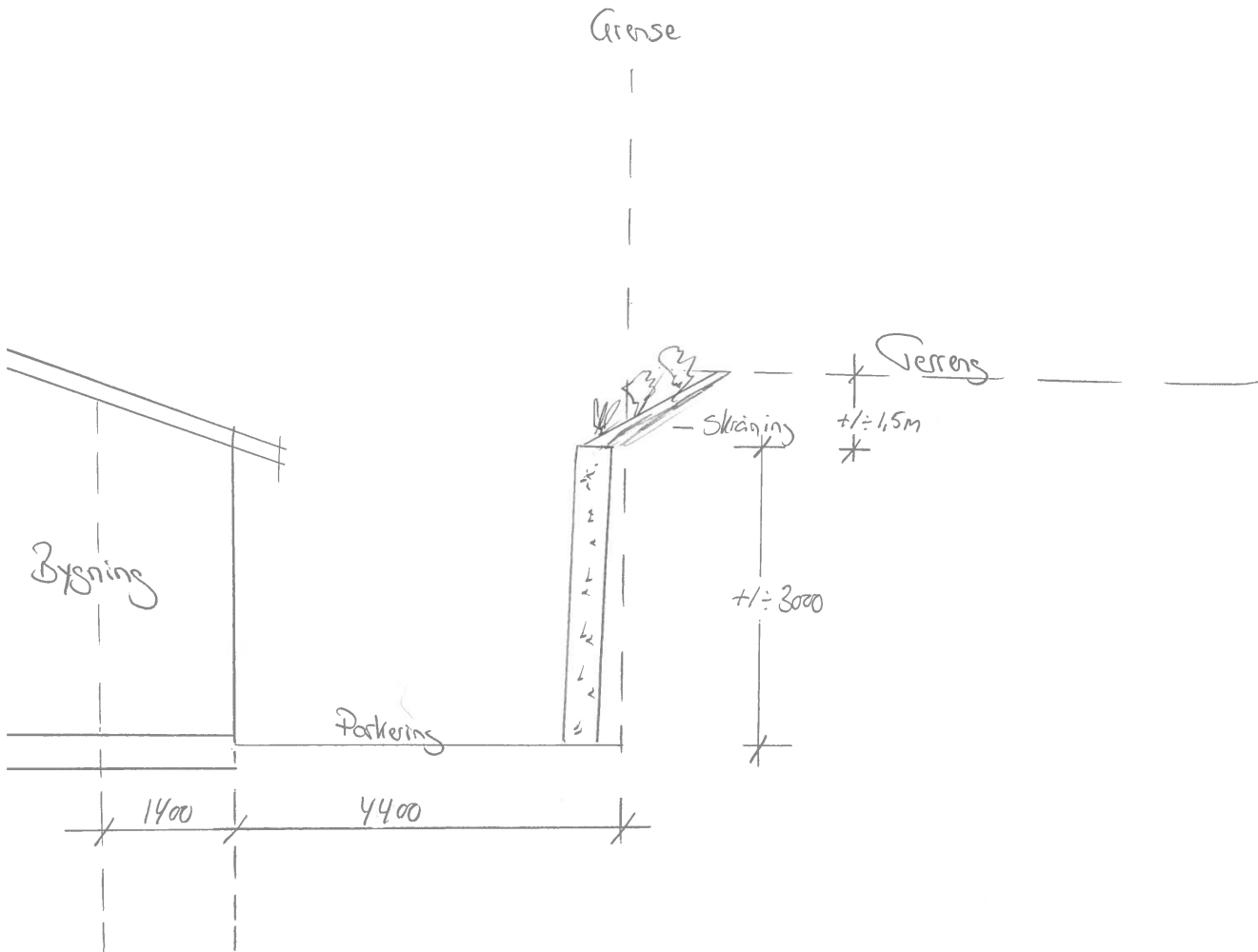
LEILIGHET 4

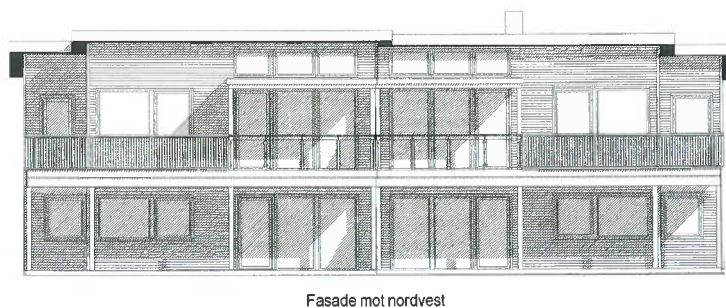
Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m²		
	Pr etasje	Sum BRA	Sum BRA
H. etg. plan	79.6	7.6	87.2
SUM :	79.6	7.6	87.2

 Data Design System	AA	Div endringer				LO	08.11.2018
	REV ANT	REVIDERINGEN GJELDER				SIGN	DATO
 Idehus	Fremmannsbilg		TEGN	LO	G NR	B NR	
	Bergevik Panorama		GODKJ		PROSJ NR	FOI 19	
	Hovedplan				TEGN NR	KOMMUNE	
					TEGN NR	MAJ	1..100
					DATO	28.08.2018	Forsand



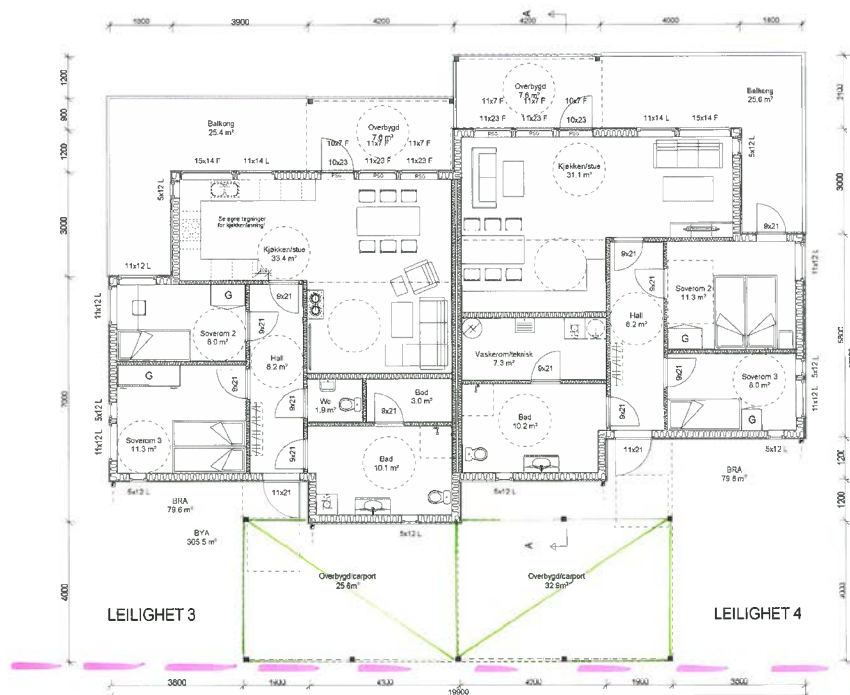
AA	Div. endringer	REV. ANT	REVIDERENGEN GJELDER	TEGN. LO	PROSJEK. NR. FO19	S. NR.	SIGN.	LO	08.11.2018
Fremmansbolig				GODKJ.	TEGN. NR.	KOMMUNE			
Bergevik Panorama					503	Forsand			
					NAL. 100				
					28.06.2018				





 Dun Design System	EE DD CC BB AA Div. endringer	REVIDERENDE CULDER										TEGN		LO	PROSJEKTLR		FOT19	G.N.R.		SIGN	DATO				
		Fremmannsbolig																							
		Bergevik Panorama																							
		DATE 28.06.2018																TEGN NR. 3053		MAJ : 100					
		KOMMUNE																Forsand							
Fasader 1																Forsand									

TEGN: NICHOLAS MÅL, JOHANNESSEN OG TULLIUS FOR DEN KOMPLEKSE ELDER BEHØVER. VED UTDRAGET ER ALLE ARBEIDET SOM MÅL-UTDRAG OG IKKE MEDTAKET I



Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Areal per etasje	Sum BRA
Hovedetasje	79.6	33.2	112.8
SUM :	79.6	33.2	112.8

Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	Pr etasje	Areal per etasje	Sum BRA
Hovedetasje	79.6	40.5	120.1
SUM :	79.6	40.5	120.1

03.11.2021
04.10.2021
12.02.2021
04.02.2021
08.11.2018

Revidert
Revidert
Revidert
Div endringer

EE DD CC BB AA

= Lødd stemmer

= Garport til leilighet 3+4

PROJ. NR.	FO19	TEGN. NR.	502	TEGN. LO	28.06.2018	SKALA	1:100
G.NR.	6 NR.	KOMMUNE	Forsand	DATO	28.06.2018	MALE	1:100
REVISJONEN/REVISJONER				REVISJONEN/REVISJONER			
Firemannsbolig				Bergevik Panorama			
Hovedplan				Hovedplan			

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Kjeldebergvegen 7B, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/292/0/2

Dato: 2025-08-14

Målestokk: 1:1,000

Planident: 10R02

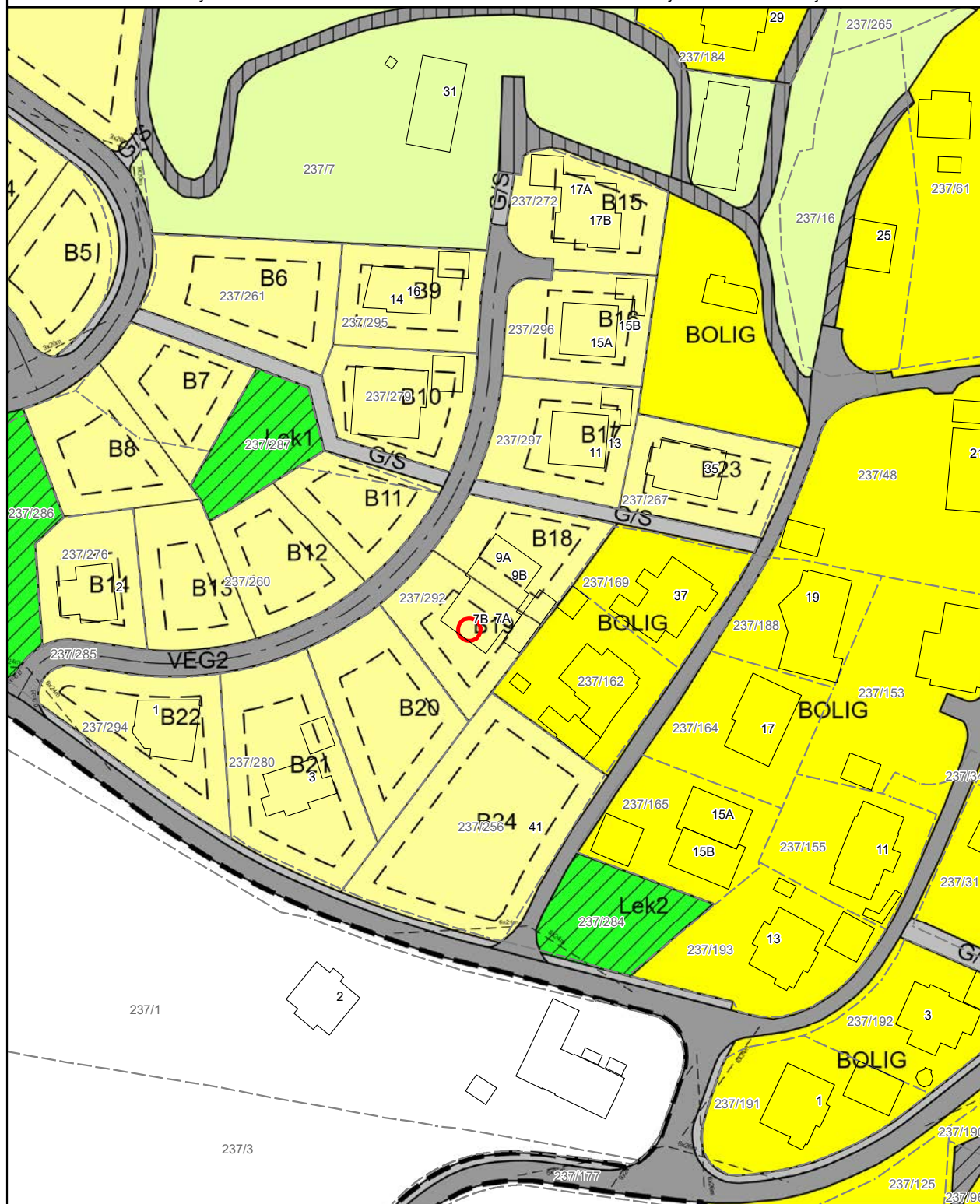
Ikrafttredelsesdato: 15.6.2010



SANDNES
KOMMUNE



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



Detaljregulering for Berge, Bergevik

Reguleringsbestemmelser

PlanID 10R02

Saksnummer 08/246

§ 1.0 GENERELT

1.1 Formål:

Formålet med planen er å sette i stand eksisterende masseuttak, og leggje til rette for bustadbygging med tilhøyrande veganlegg og grøntområde. I tillegg skal det leggjast til rette for landbruksområde, småbåthamn, naustområde og friområde i tilknytning til fjorden. Innanføre planområdet er det også sett av område for bevaring av bygningsmiljøet i tilknytning til butikken i Bergevik og bevaring av fornminne.

1.2 Området regulerast til følgjande føremål:

Byggeområder (Plan- og bygningslovas §25, 1. ledd nr. 1)

- Bustad med tilhøyrande anlegg (gjeld eksisterande reguleringsplan)
- Frittliggande småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Anna byggeområde, sjøbruk

Landbruksområde (Plan- og bygningslovas § 25, 1. ledd nr 2.)

- Jord og skogbruk

Off. trafikkområde (Plan- og bygningslovas § 25, 1. ledd nr 3.)

- Kjøreveg
- Gang- og sykkelveg
- Gangveg og tråkk
- Anna veggrunn
- Trafikkområde i sjø

Off. friområde (Plan- og bygningslovas § 25, 1. ledd nr 4.)

- Friområde generelt
- Badeområde

Spesialområde (Plan- og bygningslovas § 25, 1. ledd nr. 6)

- Frisiktsone ved veg
- Privat småbåthamn (land)
- Privat småbåthamn (sjø)
- Privat veg
- Bevaring av bygningar og anlegg
- Bevaring av fornminne

Fellesområde (Plan og bygningslovas § 25, 1. ledd nr. 7)

- Leikeareal for barn
- Parkeringsplass
- Felles avkjørsel
- Felles grøntområde

§ 2.0 FELLESFØRESEGNER

2.1 *Utforming og estetikk:*

Det skal stillast høge krav til estetisk utforming av både bygningar og utomhusanlegg. Bygningar skal tilfredsstillе ålmenne krav både i høve til seg sjølv og i høve til dei bygde omgjevnadene.

2.2 *Terrenghandsaming:*

Bygningar, vegar og andre bygde element skal i størst mogleg grad tilpassas terrenget.

2.3 *Vegetasjon:*

Eksisterande tre, spesielt i friareala skal i størst mogeleg grad takast vare på. Eksisterande tre og planter som kan skape allergiske reaksjonar kan fjernast.

2. 4 *Tiltak i sjø* som fell inn under hamne- og farvasslova krev godkjenning av Hamnemyndigheitene

§ 3.0 BYGGEOMRÅDE FOR FRITTLIGGANDE SMÅHUSBUSTADER, FELLESFØRESEGNER

3.1 *Plassering:*

Bustadane skal plasserast innanføre byggesona for kvar tomt. Delvis eller heilt nedgravne etasjar kan bryte byggegrenser. Utanfor viste byggegrenser kan det tillatast plassering av garasjar, carportar, bodar, trapperom og balkongar.

Bebyggd areal, % BYA, er inkludert areal som bygningane tek opp av terrenget, ope overbygd areal, utkraga bygningsdeler med fri høgde over terreng mindre enn 5m, konstruksjonar som stikk meir enn 0,5 m over gjennomsnittsnivå på terrenget rundt konstruksjonane over terreng og naudsynt parkeringsareal.

3.2 *Bustadane:*

Retning, hovudvolum og takfall skal samordnast innanføre kvart delfelt. Det skal vera harmonerande materialbruk, fargeval og taktekking innanføre same delfelt.

Unntaket frå dette er delfeltet B-15 til B-22.

Her er det tillate med varierende retning, hovudvolum og takfall/ form innafor delfeltet.

Gesimshøgda reknast der ytreveggen skjer takflata kor taket har lågast høgde. Mønehøgda reknast ved ytreveggen si skjering av takflata der taket har størst høgde. Ved pulttak kallast ytreveggen si skjering av takflata kor taket har størst høgde for høgaste gesims. I føresegnene tilsvarer høgaste gesimshøgde

mønehøgda. Der ikkje anna er bestemt skal gesims og mønehøgd målast frå ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Gesimshøgda skal ikkje målast til toppen av ark eller takoppløft.

3.3 *Garasje/carport/ bu:*

Når avkøyringa frå garasje/carport er vinkelrett på vegen skal avstanden mellom garasje/carport og vegkant være minst 5m. Er avkøyringa langs vegen kan slike bygg plasserast inntil 2,0 m frå vegkanten, og minimum 0,5 meter frå nabogrense, dersom tilfredstillande siktlinjer kan oppnåast. Garasje/ carport/ bu skal ha flatt tak eller takvinkel som harmonerar med tilhøyrande bustad.

Gesimshøgde max: 3,0 m

Mønehøgde max: 5,5m

3.4 *Radon:*

Bygning berekna for varig opphald skal ha radonsperre mot grunnen, og skal tilretteleggast for egna tiltak i byggegrunn som kan aktiverast når radonkonsentrasjon i inneluft overstig 100 Bq/m³.

3.5 *Område B2-B22, småhusbustader:*

Maks %-BYA: 35% for den enkelte tomt.

Utforming: Samordna form, farge, fallretning og takvinkel innanfor det enkelte delfelt, dvs; B2- B5, B6-B8, B9-B14 og B15-B 22.

Sokkelen på huset skal byggast inn i terrenget der det eksisterande terrenget tillet det.

Tomtedeling: 21 tomter

Parkering: minst 2 biloppstillingsplassar pr. bustad på eiga tomt. For ekstra leilighet krevjast ein ekstra biloppstillingsplass.

Generelt vedr høyder på boliger med flatt eller lett skrånende tak (flatt og pulttak) så er gesims samme høyde som oppgitt møne

B2-B3:

Golv hovudetg: Minst kote +2,3

Maks gesimshøgd: Kote + 7,5

Maks mønehøgd: Kote + 9,0

B4:

Maks gesimshøgd: Kote + 8,

Maks mønehøgd: Kote + 10,5

B5:

Maks gesimshøgde: 3,0 m over høgda på veg 1

Maks mønehøgde: 4,5 m over høgda på veg 1

B6-B8:

Maks gesimshøgde: Kote + 15,0

Maks mønehøgde: Kote + 17,0

B9-B14:

Maks gesimshøgde: 3,5 m over høgda på veg 2

Maks mønehøgde: 5,5 m over høgda på veg 2

B15-B22:

Maks gesimshøgde: 6,5 m over høgda på veg 2

Maks mønehøgde: 8,0 m over høgda på veg 2

3.6 Område B23 einebustad

Maks %-BYA: 35 %

Maks. gesimshøgde: 4 m over adkomstveg

Maks. mønehøgde: 7,5 m over adkomstveg

Tomtedeling: 1 tomt

Parkering: 2 p-plasser på eiga tomt. For ekstra leilighet krevjast ein ekstra biloppstillingsplass.

3.7 Område B24-B26 einebustader

Maks %-BYA: 30 % for den enkelte tomt

Maks. gesimshøgde: 4,0 m over planert terreng

Maks. mønehøgde: 7,5 m over planert terreng

Tomtedeling: 3 tomter

Parkering: 2 p-plassar på eiga tomt. For ekstra leilighet krevjast ein ekstra biloppstillingsplass.

§4.0 BLOKKBEBYGGELSE

Område B1, leilighetsbygg:

Maks %-BYA: 50%

Utforming: Det skal vera variasjonar i leilighetstypar. Leiligheter på bakkeplan skal ha utgang direkte til privat uteplass.

Golv parkeringskjellar Minst kt. 2,0

Maks. gesimshøgde: kote + 14,5

Maks mønehøgde: kote +16,5

Antall bustader: Maks 15. Minimum 20% av bustadene skal prosjekterast og byggast med universell utforming.

Tomtedeling: Felles.

MUA: min. 10m² pr. bustad på balkong

Parkering: 1,5 P per leil <80m² og 2,0 P per leil >80 m²

§5.0 BUSTADER MED TILHØYRANDE ANLEGG (Gjeld eksisterande utbygning)

Utnyttingsgrad: Bygd areal for kvar enkelt tomt skal ikkje overstiga 25% av netto tomtestørrelse inklusiv carport eller garasje.

Utforming: Samla breidde på takoppløft og arkar skal ikkje være meir enn 1/3 av lengda på mønet.

Maks. mønehøgd: Mønet skal ikkje overstiga 7,5 meter over topp grunnmur på terrenget på øvre sida, og ved gesims 4,0m.

Takvinkel: 30-45 grader

Møneretning: Parallelt med nedre eller øvre byggegrense, (langs høgdekotene på terrenget).

Møneretninga skal også vera parallelt med lengderetninga på huset.

Tomtedeling: Tomter skal i hovudsak byggjast med 1 bueining. Der tomtestørrelsen tillet det kan det godkjennast inntil 1 ekstra leilighet. Dette føreset at parkering på eigen eigedom kan tilfredsstillast, og at kvar bueining får tilfredsstillande areal til uteopphald både når det gjeld storleik og soltilhøve.

Parkering: Det skal være minst 2 biloppstillingsplassar på eiga tomt for kvar bueining. Garasjane skal ha max 40 m² grunnflate og høgder som ikkje overstig 4,5 m møne og 2,5 meter gesims målt frå garasjegolv. Garasjar skal tilpassast bustadhusa mht plassering, materialval, form og farge.

Utbygd område- fortetting:

I utbygde område innanfor plangrensa som er regulert til bustadformål, kan grunneigarar skilje ut bustadtomter, føresett at dei følgjer vilkåra i fellesføresegnene ovanføre.

§6.0 OMRÅDE FOR SJØBRUK

N1: I dette området kan det oppførast 2 nye naust

N2: I dette området kan det oppførast 2 nye naust

N3: I dette området kan det oppførast 4 nye naust (sjå § 14).

Nye naust skal plasserast som vist på reguleringsplanen, maks 50 m² BYA pr eining.

Naust skal ha saltak og tilnærma same takvinkel som eksisterande naust. Maksimal gesimshøgde er 3,0 m og maksimal mønehøgde er 5,0m rekna frå golv i naustet. Ved byggjemelding skal det på fasadar og snitt teiknast inn bygningen si plassering i høve til terreng/sjø.

Vasskjelda (Norakjellå) som ligg i område for sjøbruk skal gjerast synleg i terrenget og vera tilgjengeleg for alle.

§7.0 LANDBRUKSOMRÅDE

Innanføre område for jord og skogbruk kan det drivast tradisjonell landbruksdrift som ikkje er til urimeleg sjenanse for bebruarane i området.

§8.0 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE

Det skal utarbeidast tekniske planar for offentlege køyreveggar, gang- og sykkelveggar, og anna vegggrunn, som skal leggjast fram for godkjenning av kommunen.

Opparbeidinga skal skje i samsvar med Forsand kommunes normer. Gamal gangsti langs sjøen fram til Veg 1 skal takast vare på og bevarast slik han ligg i dag, og vera tilgjengeleg for allmenn ferdsle.

Der gang- og sykkelveg kryssar eller endar i køyreveg, kan det krevjast at det vert sett opp laglege bommar som vern mot innkøyring av bilar, og som fartsdempar for sykklar.

§9.0 OFFENTLEGE FRIOMRÅDE

Det skal utarbeidast plan for opparbeiding av offentlege friområde i samsvar med Forsand kommune sine normer i målestokk minst 1:500. Planen skal visa eksisterande og planlagt terreng, støttemurar, planter, utstyr og materialbruk. Planen skal utarbeidast av fagkyndige, og godkjennast samtidig med andre tekniske planar før anleggsstart.

Område G skal planerast slik at det ikkje framstår som rasfarlig. Det skal etablerast ein natursteinsmur med høgde minst 1m mot veg 1. Plantinga skal vera slik at området på sikt skal framstå som ein skog med store tre – ikkje buskar og kratt

§10.0 SPESIALOMRÅDE, FRISIKTSONE

I områder vist som frisiktsone skal det vera fri sikt i ei høgde av 0,5 meter over tilstøytande vegar. Enkeltvise høgstamma tre kan tillatast.

§11.0 BEVARING, FORNMINNE

Innanføre området er det registrert automatisk freda kulturminne under markoverflata. Det er ikkje tillette å gjera nokon form for fysiske inngrep innanføre området avsett til "Spesialområde bevaring fornminne". Eventuelle tiltak innanføre området må på førehand avklarast med kulturmyndighetene, jfr. Lov om kulturminne.

Før iverksetjing av tiltak i samsvar til plan skal det foretas arkeologisk utgraving av dei berørde automatisk freda kulturminne, busetnadsspor frå bronse- og jernalder og ein steinalderlokalitet id. 115662, 115663 og 115664 i planområdet.

Det skal takast kontakt med Rogaland Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske utgravinga kan fastsetjast.

§12.0 BEVARING AV BYGNINGAR OG ANLEGG

Føremålet med spesialområdet er at ein ønskjer å halde på den karakteren området har i dag. Eksisterande bygningar innanføre spesialområdet tillates ikkje rivne.

Innanføre området kan eksisterande bygningar settast i stand dersom målestokk, takform, fasadar, vindaugsinndeling, dør og vindaugsutforming og materialbruken er den same, eller mest mulig tilbakeførast.

§13.0 PRIVAT VEG

Vegen skal vera tilkomst til sjøområdet og disponerast av grunneigarane knytte til gnr/ bnr 37/7.

§14.0 PRIVAT BÅTHAMN

Innanføre området kan det oppførast naust, brygger og/ eller moloar til skjerming/ sikring av båtar. Anlegga skal ha ei enkel og klar form. Byggesøknaden skal innehalda teknisk plan/ beskriving av anlegget, og vise anlegget i høve til sjø og land. Eksisterande naust kan bli ståande eller erstattast av nytt bygg med same storleik. Det skal utarbeidast ein utomhusplan for området ved sjøen som skal godkjennast før rammeløyve. Planen skal innehalda bygningar, anlegg, tilkomst- og parkeringsløyving og vegetasjonsbruk/ avgrensingar. Materialval og viktige utformingsprinsipp for brygge/ båtanlegget skal visast.

I området (N3) kan det oppførast 4 nye naust til bruk for administrasjon av sjøretta næring. Sjøretta næring er i denne samanheng fiske, sanking og oppdrett av fisk og skaldyr.

Næringsbygga skal utformast som naust/ naustpreg og med saltak og takvinkel 35-45 gr, samt plasserast som vist i reguleringskart. Alle nausta skal ha tilnærma lik fasade og uttrykk. I fasader skal det tillates bruk av glassflater slik at kravet til arbeidsmiljø og funksjon for bygg blir ivaretatt..

Maks BYA pr naust er 50 m²

Gesimshøgde 6,50

Mønehøgde 8,50

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplass pr. eining.

15.0 FELLESOMRÅDE

15.1 Felles parkering

Felles parkeringsplassar skal opparbeidast parkmessig med innslag av tre og buskar. Parkeringsplassen er felles for småbåthamna. Parkeringsplassen kan og nyttast som ekstraparkering for dei som bur i bustadfeltet.

§16.0 KRAV TIL UTFYLLANDE PLANAR

16.1 Byggesøknad:

Saman med byggesøknad skal det ligge føre situasjonsplan og snitt for ubygd del av tomte i målestokk minst 1:500. Terrengsnitt skal vise bygningsplassering i eksisterande terreng, vegar og forslag til utforming av terrenget. Utomhusplanen skal vise disponering av tomte, slik som plassering av bustaden, garasje/ carport, høgder på nytt terreng, støttemurar, og tilfredstillande frisiktsoner ved avkøyving til veg.

Plassering av garasjar/ carportar skal være vist på situasjonsplanen sjølv om garasjen ikkje oppførast samstundes med bustadhuset. I byggesøknaden skal ein vise til korleis tiltaket oppfyller krava i punkt 3.2 første avsnitt.

16.2 Kommunalteknisk plan

Det skal utarbeidas tekniske planer for VA-anlegget i feltet. Planen skal godkjennast av Forsand kommune.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
21.02.2019	18/298	Omlegging av trasè, gangveg med bru over privat småbåthavn

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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		

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

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

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

5/12-22

Sameievedtekter

Gjelder eiendom Kjeldebergvegen 7a, 7b og 9a, 9b. med gnr/bnr: 237/292 firemannsbolig

Vedtekter

1. Styret skal alltid bestå av en fra hver seksjon, og valgt leder skal ha dobbel stemme i tilfelle stemmelikhet. Det skal avholde sameiemøte minimum en gang per år. Årsmøtet vedtar regnskapet for siste år, fastsetter fellesutgifter for kommende år, fatter vedtak vedrørende nødvendig vedlikehold og utbedringer og eventuelle endringer i disse vedtektene.
2. Seksjonene kan bruke uteområde som naturlig tilfaller hver seksjon. Uteområdet skal til enhver tid holdes ryddig og i orden og skal ikke brukes til lagring av utstyr ol. Lagring av gjenstander som forringer eiendommen kan kreves fjernet.
3. Det er ikke tillatt å sette opp byggverk på eiendommen uten at sameiet er enige om det og at det er gitt tillatelse til dette fra kommunen.
4. Det må årlig utføres vedlikehold på eiendommens uteområde/fasade.
 - a. Terrasse: Hver eierseksjon har ansvar for å beise og vedlikeholde sin egen terrasse
 - b. Hage og uteområde: Hver eierseksjon har ansvar for å klippe plen og holde ett pent og ryddig uteområde på sin egen eierseksjon.
 - c. Utelys: Hver eierseksjon har ansvar for å vedlikeholde/reparere/bytte pærer i lamper som tilhører sin eierseksjon.
 - d. Kledning og rekkverk: Det skal minst en gang i året foretas en befaring av kledning/rekkverk og avgjøre behovet for å male kledningen.
 - e. Renske takrenner, nedløp og tak/takoverbygg for løv *Gjerdre II E&K*
5. Parkering skal kun skje på de oppsatte områdene til hver eierseksjon. Det skal ikke parkeres langs veien eller på naboieendom. Øvrige seksjonseiere kan ikke motsette seg at seksjon 1 og 4 kan bygge carport.
6. Utendørs støy skal unngås så mye som mulig og ikke etter kl. 23.00. Dersom det skal lages støy etter kl. 23.00 må naboer få varsel på forhånd. Biler/motorsykler må aldri gå på tomgang på eiendommen eller langs vei ved eiendommen, dette for å redusere støy og hindre dårlig uteluft som også kan skade ventilasjonsanleggene.
7. Man skal til enhver tid tilstrebe å ha et godt forhold til naboer.
8. Dyrehold. Det er opptil eierne om de ønsker hund eller katt. Betingelsen er at de ikke er til sjenanse for sameiet, dvs. feks. at hund ikke bjeffer, eller går løst og at avføring blir fjernet.
9. Økonomi. Fellesutgiftene skal deles likt på seksjonene i henhold til eierbrøk. Felleskostnadene differensieres i forhold til seksjonene i øverste etasje som har mer veggplass og større terrasser å holde. Fellesutgiftene skal dekke felles byggforsikring, samt

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 237, Bruksnr 292, Seksjonsnr 2 **Kommune:** 1108 Sandnes

Adresse:

Veiadresse: Kjeldebergvegen 7 B, gatenr 1996
(fra bruksenhet) 4110 Forsand
Oppdatert: 03.05.2022

Grunnkrets: 1105 Forsand
Valgkrets: 14 Forsand
Kirkesogn: 6080901 Forsand
Tettsted: 4771 Forsand

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	13.07.2022	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	1/4
Arealkilde:				Areal felles tomt:	989,8 kvm
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:

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori
115663	Bosetning-aktivitetsområde	Fjernet (aut. fredet)	Arkeologisk lokalitet
Matrikkelført:	16.01.2010		
Oppdatert:	25.02.2025		
Lenke:	https://kulturminnesok.no/		

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	21.06.2022	Etablert/Endret	1108/237/292	0,0
	Matrikkelført:	21.06.2022	Etablert/Endret	1108/237/292/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1108/237/292/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1108/237/292/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1108/237/292/0/4	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Kjeldebergvegen 7 B	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	344,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	307,0	Igangset.till.:	19.12.2019
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	13.10.2022
Oppvarming:		BRA totalt:	307,0	Midl. brukstil.:	01.06.2022
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	4
Bygningsnr:	301049916			Antall etasjer:	2

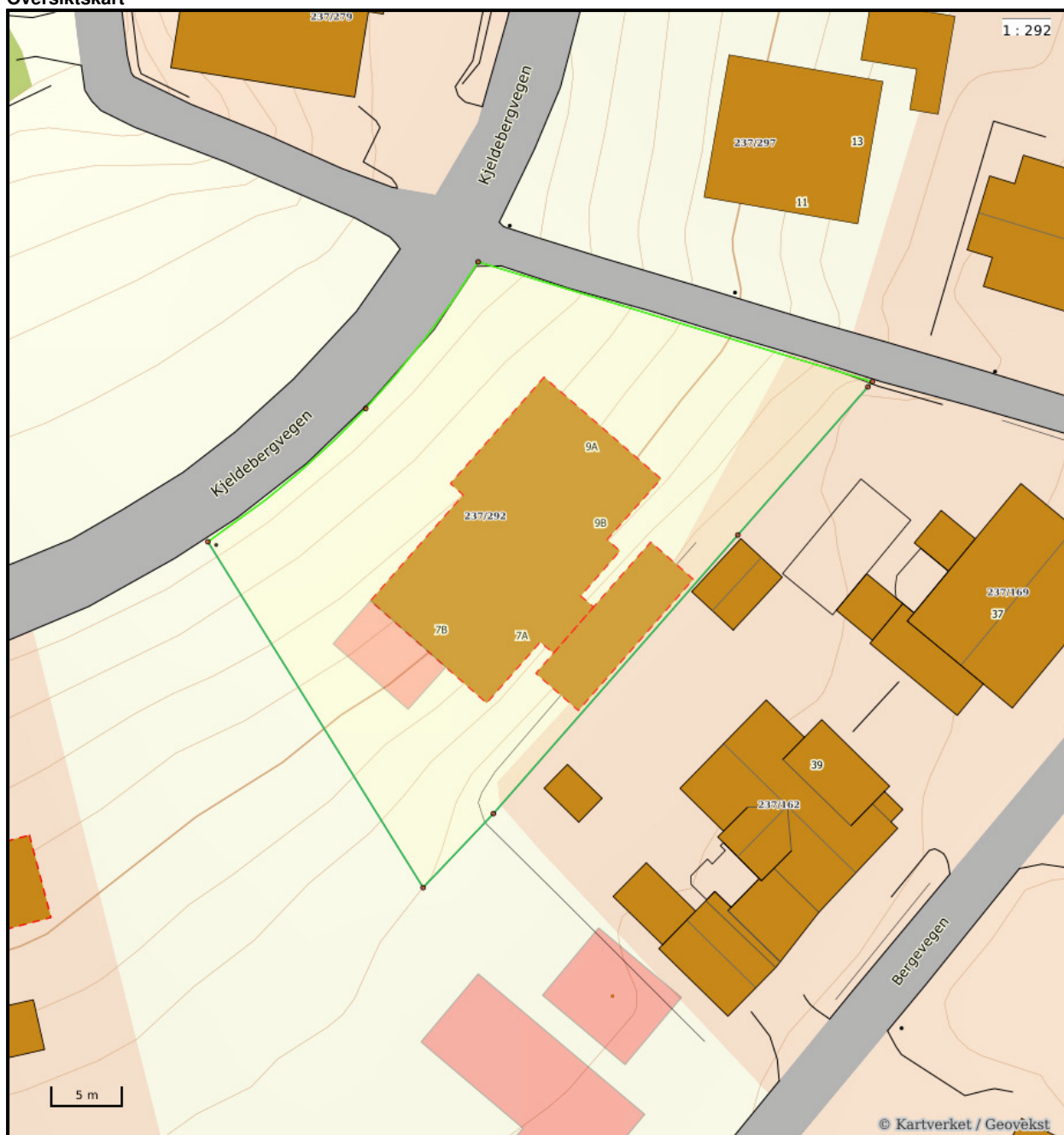
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		148,0		148,0				
H01	2		159,0		159,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

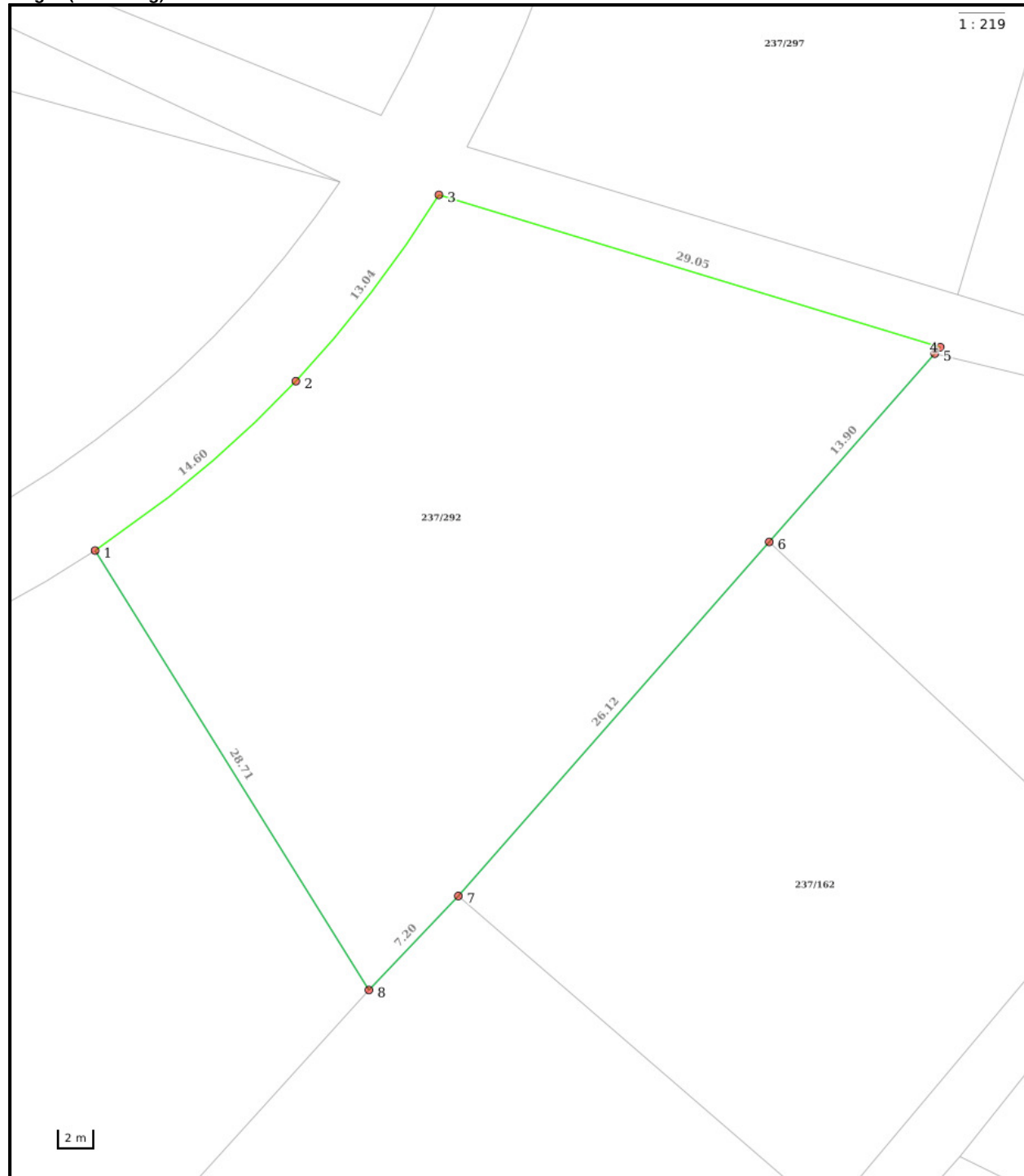
Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

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

Symboler

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

Areal og koordinater**Areal:** 989,80m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 533 087,16	333 177,37	14,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-64,87	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 533 097,52	333 187,61	13,04m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-66,54	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 533 108,52	333 194,57	29,05m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
4	6 533 102,60	333 223,01	0,47m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
5	6 533 102,22	333 222,73	13,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
6	6 533 090,99	333 214,54	26,12m	Terrengmålt	14		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
7	6 533 069,89	333 199,14	7,20m	Terrengmålt	14		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 533 064,25	333 194,67	28,71m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		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.



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Forsand Byggservice AS
Krossen-senteret
4110 FORSAND

Sandnes, 17.08.2022

Deres ref:
Saksbehandler: Svein Harald Dyngen

Vår ref: 21/15503-12
Arkivkode: 237/292

Godkjent endret plassering av bolig og bod jf. plan- og bygningsloven § 20-3.

Gnr./Bnr: 237/292

Byggeadresse: Kjeldebergvegen 7 B

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 136 Andre småhus med 3 boliger eller flere-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2

Ansvarlig søker m/adr:

Forsand Byggservice AS, Krossen-senteret, 4110 FORSAND

Tiltakshaver m/adr:

Forsand Byggservice AS, Krossen-senteret, 4110 FORSAND

Søknad om tillatelse datert: 24.05.2022

mottatt: 24.05.2022

Siste dokument mottatt: 16.07.2022

Fakta

Det søkes om godkjenning av endret plassering av bolig (70 cm) og boder. Boder kan plasseres utenfor byggegrensen.

Det er i vedtak av 16.12.2019 gitt dispensasjon for plassering utenfor byggegrensen og for etablering av en 4-mannsbolig på eiendommen i vedtak av Driftsutvalget i Forsand.

Det er i vedtak av 19.02.2019 gitt rammetillatelse til tiltaket.

Gjeldende plan

Reguleringsplan for Bergevik Panorama -frittliggende småhusbebyggelse.

Protest og merknad

Naboene har samtykket til byggetiltakene.

Vår vurdering

Endringen er marginal og trekker bodene bort fra eiendomsgrensene slik at det ikke gir ulemper for nabo. Bygget endres ikke i forhold til byggegrensene i planen. Vi gir derfor tillatelse til endring. Vi viser ellers til våre vedtak av 16 og 19 desember 2019 hvor vi har vurdert prosjektet i sin helhet.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

VEDTAK

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 gis tillatelse til endret plassering for tiltak på følgende vilkår:

1. Plan- og bygningsloven med forskrifter og vedtekter må følges.
2. Plassering av tiltaket og beliggenhetsk kontroll skal utføres i henhold til godkjent situasjonsplan.
3. Ved ferdigstilling av tiltaket skal det sendes inn søknad om midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest.
4. Ansvarlig søker skal senest sammen med søknad midlertidig brukstillatelse eller søknad om ferdigattest sende rapport om tiltakets plassering slik det er utført. Rapporteringen skal skje ved innmålte koordinatverdier og avvik fra beregnede verdier skal synliggjøres, jf byggesaksforskriften § 8.1

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

Kjetil Pedersen
Konstituert byggesakssjef

Svein Harald Dyngen
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Søknad om endring av gitt tillatelse - Kjeldebergvegen 7 og 9

ORIENTERING OM RETT TIL Å KLAGE PÅ FORVALTNINGSVEDTAK

Klagerett

Du har rett til å klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse i saken.

Hvem kan du klage til?

Det er Statsforvalteren i Rogaland som er klageinstans, men du sender klagen til Sandnes kommune på e-post til postmottak@sandnes.kommune.no eller per post til Byggesak, Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes.

Dersom kommunen ikke endrer vedtaket som følge av klagen, sender vi klagen videre til Statsforvalteren for avgjørelse.

Klagefrist

Klagefristen er 3 uker fra den dagen du mottok eller ble gjort kjent med vedtaket. Det holder at klagen er postlagt før fristen løper ut.

Rett til å kreve begrunnelse

Hvis du har fått avslag på søknaden, skal du få en begrunnelse for avslaget. Dersom du mener at avslaget ikke er tilstrekkelig begrunnet, kan du be om en mer utfyllende begrunnelse. Du må be om dette før klagefristens utløp. Ny frist begynner å løpe fra det tidspunktet du mottar begrunnelsen.

Hva skal være med i klagen

Når du sender inn en klage, skal du skrive hvilket vedtak du klager på, og den eller de endringene du ønsker. Du må skrive hvorfor du klager, og oppgi andre opplysninger som kan ha betydning for å vurdere klagen. Klagen må underskrives.

Du kan be om utsetting av vedtaket

Tiltakshaver kan på eget ansvar starte arbeidene selv om du har klaget. Du kan be om at arbeidene ikke påbegynnes før klagen er behandlet (utsatt iverksettingen av vedtaket). Hvis du får avslag på søknaden om utsatt iverksetting, kan du ikke klage på denne.

Rett til å se saksdokumentene og få veiledning

Det er bare enkelte dokumenter som er unntatt offentlighet. Du kan henvende deg til Servicekontoret (postmottak@sandnes.kommune.no) for å få innsyn i saker, få vite mer om reglene for saksbehandling og få veiledning.

Innsynsløsningen eByggWeb og OpenGov for byggesaker finner dere også på vår hjemmeside www.sandnes.kommune.no.

Kostnader ved klagesaken

Dersom vedtaket blir endret etter klage, har du krav på å få dekket vesentlige og nødvendige kostnader i saken, jf. forvaltningsloven § 36.

Arkivsak-dok. 19/13407-3
Saksbehandler Svein Harald Dyngen

Behandles av	Sakstype	Møtedato
Driftsutvalget	middels	

Gnr 37 bnr 260-Dispensasjon for oppføring av 4-mannsbolig

Fakta:

Det søkes om rammetillatelse til å oppføre 4-mannsbolig på gnr. 37 bnr 260 på eiendom avsatt til bolig nr B18 og B19. Boligen har oppgitt bebygd areal (BYA) på 344,2 m2. Utnyttelsesgraden overskrides med 3,5 %. Bruksarealet er 362,9 m2.

Tomtene er regulert for eneboliger med leilighet, og en 4-mannsbolig der en slår sammen 2 tomter betyr at dette vil kreve en dispensasjonsbehandling fra gjeldende plan.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra reguleringsplanen på flere punkt, men hovedproblemstillingen dreier seg om at boligen går fra å være to eneboliger til en firemannsbolig. Antall boenheter opprettholdes derfor.

Dispensasjon § 3 for bygningstype og herunder § 3.1 regulert byggegrense og § 3.5 antall boligtomter.

I tillegg søkes det om dispensasjon fra grad av utnyttelse. Planen tillater 35 %, mens søknaden innebærer en bebyggelse på 38,5 %.

Nabovarsel: Det er nabovarslet jf § 21-3. Det er ikke kommet merknader. Naboer på gnr. 37 bnr 162 og gnr 37 bnr. 169 har samtykket til tiltaket.

Gjeldende plan:

1129 10R02 Reguleringsplan for Berge/Bergevik-Frittliggende småhusbebyggelse

Søkers begrunnelse:

Tiltaket vil ikke gi flere boenheter og avstand til grenser, høyder, terreng og andre forhold er i samsvar med plan. Søker viser også til at en sammenslåing av to eneboliger vil gi positiv effekt for arealbruk, økonomi, naboer og utsikt.

Søker viser til at overskridelsen av utnyttelsesgraden hovedsakelig skyldes parkeringsdekningen på eiendommen.

Byggesakssjefens vurdering:

Dispensasjon fra boligtype -enebolig og antall tomter.

Enebolig er en frittliggende bygning som er beregnet på en husstand. Bestemmelser om tillatt boligtype skal blant annet sikre en konkret bruk av arealene og bygningene i området. Intensjonen er å sikre at bebyggelsen får en

enhetlig utforming med tilfredsstillende adkomst- og parkeringsforhold, gode utearealer, samt tilstrekkelig tilgang på lys og luft mellom bygningene.

I områder for eneboliger er det eksempelvis lagt opp til et konkret miljø for én eller to husstander per bolig, alt etter om det tillates sekundærleiligheter eller ikke. Øvrige bestemmelser for eiendommen, slik som krav til antall parkeringsplasser og størrelse på uteoppholdsareal tilpasses denne konkrete bruken.

Antall boenheter økes ikke og bruken endres ikke fra det planen åpner for. Det eneste som er uheldig er at planens plassering av bygninger samles og en ikke får opprettholdt den systematiske plasseringen av boligene. Dette er imidlertid ikke hovedformålet med

Byggesakssjefen vurderer at en dispensasjon vil gi arealeffektiviserende og kostnadsmessige fordeler som er klart større enn ulempene.

Dispensasjon for byggegrense

Avstandskravet er gitt av blant annet branntekniske hensyn, men er også begrunnet i andre forhold, som at naboeiendommer sikres lys, rom og utsikt. Det følger av rettspraksis og teori at det derfor skal utvises tilbakeholdenhet med å dispensere fra dette avstandskravet i loven.

I denne saken er byggegrensen anlagt for å skille de to boligene som nå slås sammen. Byggesakssjefen vurderer derfor at en dispensasjon ikke vil vesentlig tilsidesette hensynet bak byggegrensen mellom boligene. Boligene er innenfor de øvrige byggegrensene. Fordelene med å slå sammen boligene for å skape mer arealer mot øvrige naboer er klart større enn de ulempene som oppstår. Vilårene for å dispensere fra byggegrensen er derfor etter vår vurdering oppfylt.

Dispensasjon for grad av utnyttelse

Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å sikre like store bygninger og tilstrekkelig med uteoppholdsarealer. I denne saken vurderer byggesakssjefen at 3,5 % er akseptabelt å overskride med siden det stort sett dreier seg om utstikkere på bygningen og i forbindelse med parkeringsareal.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 avslås søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen.

Alternativ 2:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan 112910R02

Mette C Brox
Byggesakssjef

Svein Harald Dyngen
Jurist

Vedlegg:

SV_ Søknad om rammeløyve og disp på 37_260 i Forsand
Gnr 37 bnr 260 snr 1819 Forsand - Søknad om rammetillatelse - 4-mannsbolig -
Kjeldebergveien, Bergevik
Revidert søknad om dispensasjon-04.12-2019
Opplysninger gitt i nabovarsel
Søknad om dispensasjon
Situasjonsplan
Tegning ny fasade
Opplysninger gitt i nabovarsel
Snitt
Reguleringsplan kart

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Nabolagsprofil

Kjeldebergvegen 7B

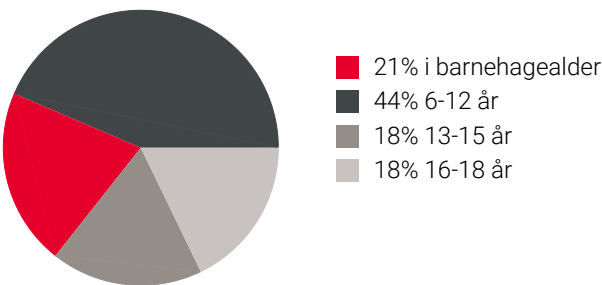
Offentlig transport

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

Skoler

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

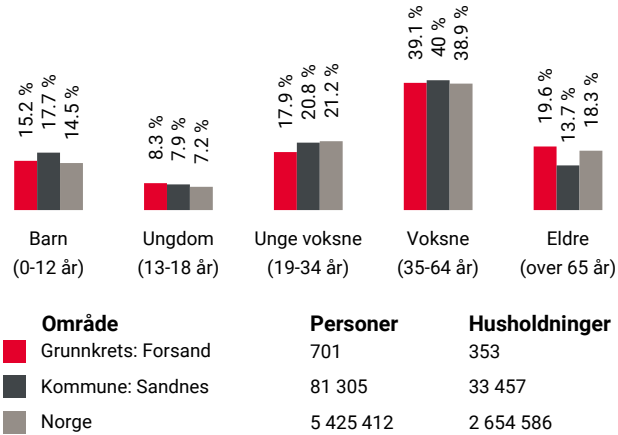
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

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

Dagligvare

Joker Lysefjorden	4 min 🚶
Post i butikk	0.4 km
Coop Marked Forsand	13 min 🚶
PostNord	1.2 km

Sport

⚽ Ballbinge Forsand, Nærmiljøanlegg	11 min 🚶
Ballspill	0.8 km
⚽ Forsand skule	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.6 km
🏊 Fitnesspoint Jørpeland	13 min 🚶
🏊 Akilles Treningscenter	17 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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Kjeldebergvegen 7B
4110 FORSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Byberg

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre