

aktiv.

Bergekrossen 7D, 4110 FORSAND

**Moderne 3-roms leilighet med
sørøstvendt balkong med flott
utsikt, 2 garasjer og trappefri
tilkomst!**





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 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 640,-
Total ink omk.: Kr 2 963 640,-
Felleskostn.: Kr 1 000,-
Selger: Ingunn Tangen
Inge Håvard Aarskog

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 84/118 kvm
Tomtstr.: 5006.7 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 237, bnr. 196
Snr. 4
Oppdragsnr.: 1401260039

Velholdt og flott leilighet med alt på ett plan. Nydelig utsikt utover Høgsfjorden!

Fin og moderne leilighet hvor du kan flytte rett inn. Leiligheten er lys og lettstelt med store vindusflater og en stor og solrik terrasse hvor du kan nyte den nydelige utsikten utover Høgsfjorden. Leiligheten fremstår med god standard. Beliggende fint og tilbaketrukket i et rolig og hyggelig sameie, bestående av 7 leiligheter.

Leiligheten ligger i 2. etg. og har et bruksareal på 84 m². Bygget i 2011, den har en praktisk planløsning med gang, vaskerom, bad, stue/kjøkken og to soverom. Balkongen på 17 m² vender mot sørøst og har utgang fra stue og soverom. Det følger med en sportsbod på 6 m² og to garasjer på 14 m² hver.

Barnehage og treningssenter i umiddelbar nærhet, samt skole, butikk, kulturhus og legesenter like ved! Flotte turområder og kort vei til sjøen.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	67
Grunnkart	74
Reguleringskart	76
Reguleringsbestemmelser	77
Ferdigattest	82
Informasjon forretningsfører	83
Sameievedtekter	86
Referat Årsmøte	95
Regnskapsrapport	96
Diverse tegninger	101
Nabolagsprofil	107
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 kvm

BRA - e: 34 kvm

BRA totalt: 118 kvm

TBA: 17 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 84 kvm Gang, vaskerom, bad, 2 soverom, stue / kjøkken

BRA-e: 6 kvm Bod i 1 etg.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 28 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Eksternt bruksareal (BRA-e) er en utvendig sportsbod på 6 kvm. i 1 etg.

Takhøyde målt i sportsbod 2,76 mtr. - 3,17 mtr. og leilighet 2,16 mtr. - 3,40 mtr.

Garasje

Garasje mot Sørvest 14 kvm.

Garasje mot Nordøst 14 kvm. (bod utgjør 6 kvm.)

Takhøyde målt i garasjer 2,29 mtr. - 2,90 mtr.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5006.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles opparbeidet tomt med asfaltert adkomst og beplantning.

Beliggenhet

Bergekrossen 7d ligger i et etablert boligområde på Forsand, som tilbyr en rolig og familievennlig atmosfære. Området har gode servicemuligheter med Joker Lysefjorden kun kort gange unna, hvor du også finner post i butikk. Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Forsand, med utsikt utover Høgsfjorden, kort vei til både sjø, bading, båtliv, matbutikk like i nærheten, barnehage, treningssenter, lekeplass, kirke, bedehus, kommunehus, ballbinge, skole, idrettsanlegg og kulturhus.

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

Butikk:

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

Skole:

Ca. 2,5 km fra leiligheten 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 nedenfor leiligheten. 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:

I umiddelbar nærhet fra leiligheten og ligger dermed sentralt på Forsand.

Omsorg og pleie:

Forsand, nå Sandnes kommune har et bredt tilbud innen omsorg og pleie, og tilbyr

hjelp til alle innbyggere som har behov for det. På sykehjemmet har de tilbud både for korttids- og langtids-opphold.

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

Området er ideelt for de som ønsker en kombinasjon av rolig natur og praktisk tilgang til fasiliteter.

Adkomst

Fra Forsandbrua følger du Fossanvegen helt til du kommer til et kryss, hvor du videre tar inn til høyre. Da vil du se leilighetsbygget rett foran deg, og du tar da til høyre igjen.

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

Bebyggelsen

Enebolig, småhus og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Forsand barnehage - Umiddelbar nærhet.

Skoler

Forsand skule (1-10 kl.) ca. 2,5 km.

Sport og trening

Ballbinge Forsand like ved.

Treningsenter i umiddelbar nærhet.

Skolekrets

Forsand

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser i kort avstand fra boligen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Gilje malte trevindu med 2-lags glass.

Dører: Ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås og gilje balkongdører med 2-lags glass.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Sørøst vendt balkong på 17 kvm. Belagt med betong heller, utgang via balkongdør fra stue og soverom.

GARASJE

2 stk garasjer.

Garasje mot Sørvest 14 kvm.

Garasje mot Nordøst 14 kvm. (bod utgjør 6 kvm.)

Takhøyde målt i garasjer 2,29 mtr. - 2,90 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Pultak som er belagt med pappshingel.

Gapo elektrisk garasjeporter.

I følge eier er det en lekkasje i taket, denne anbefales det at utbedres.

TG2

2 Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

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

Konsekvens/tiltak: TG-2 pga.alder på tettesjikt.

2 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), svertesopp og sprekker i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak: Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget. Anbefaler å fjerne fuger som er sprukne / med svertesopp og legge nye.

2 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sprekker og svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å fjerne silikonfuger med sprekker / svertesopp og legge nye, ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt.

2 Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og sprekk i toalettsete.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å etablere dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og bytte toalettsete.

2 Etasje - Stue / kjøkken - Overflater og innredning

Det registreres avskallin på koketopp, løs oppvaskemaskin og svellinger / skade i benkeplate.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte koketopp, feste oppvaskemaskin og vurdere utskiftning av benkeplate.

TG3

Vinduer

Det registreres råteskade i samtlige vinduer i leilighete, utenom vindu på soverom mot Nordvest som ble byttet i 2025.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte vinduer med råteskade, evt. vurdere muligheter for å kun bytte råteskadet karmen.

Dører

Det registreres råteskader i begge balkongdører og bod dør. Slitte overflater i ytterdør.

Konsekvens/tiltak: Anbefaler å bytte begge balkongdører / bod dør og overflatebehandle ytterdør.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

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

Det registreres at brannslokker er utgatt på dato, det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og rekkverk på balkong måles til 90 cm.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler å kjøpe ny brannslokker, få utført radonmåling og rekkverk på balkong tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Monterte benkeplate og vask på vaskerom av forrige eier.

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

Ja

Beskrivelse: Lekkasje fra tak i garasjene. Er gitt tilbud på utbedring i 2025. Nytt dekke med stålplater for ca 15000 kroner.

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

Ja

Firmanavn: Forsand byggservice, 2025

Beskrivelse: Skade vindu soverom. Det var ett vindu som hadde en produksjonsfeil. Dette er utbedret med nytt vindu i 2025.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Beskrivelse: Sølv/skjeggkre. Dette har blitt observert i flere av leilighetene i borettslaget, også i 7d. Observert ca 2 stk i måneden i 7d.

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

Ja

Firmanavn: Frøiland bygg, 2023

Beskrivelse: Styrekabel til ventilasjonsanlegget ble skadet for noen år siden. Kabelen er reparert på enkelt vis, og bør nok utbedres. Varmepumpa hadde kondenslekkasje som rant ut på gulv i stue grunnet feilkonstruksjon i avløpsrør mot bad. Dette er utbedret, og det er lagt nytt gulv i stue, kjøkken og soverom.

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

Ja

Firmanavn: Frøiland bygg, 2023

Beskrivelse: Se pkt 12

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

Ja

Firmanavn: Sinus Elektro, 2024

Beskrivelse: Flyttet tilkobling og fikk installert el-anlegg tilknyttet leilighet 7d i den ene garasjen. La opp ny stikkontakt.

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

Ja

Beskrivelse: Ligger nært industriområde, så sannsynligheten for utvikling av dette området med nye tiltak er sannsynlig.

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

Ja

Beskrivelse: Går vei forbi eiendommen. Det er industri i nærheten.

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

Ja

Beskrivelse: I dag er fellesutgiften kr. 1000,- pr mnd. Fellesutgiften blir økt fra juni 2026 til kr. 1500,- jfr vedtak i årsmøte og borettslagets vedtekter.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Det er lekkasje i taket i garasjene.

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

Ja

Firmanavn: Forsand Byggservice, 2025

Beskrivelse: Byttet råtne bord/materialer på kasse/vindskier.

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

Ja

Beskrivelse: Stekeovn virker litt dårlig på over- og undervarme.

Innhold

BRA-i 84 kvm: Gang, vaskerom, bad, 2 soverom og stue / kjøkken

BRA-e 6 kvm: Bod i 1. etasje.

TBA 17 kvm: Terrasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 28 kvm: Garasje x 2 (ca.14kvm hver)

Standard

Leiligheten har en trappefri og asfaltert adkomst med uteplass både på fremsiden ved inngang hvor en kan nyte ettermiddagssolen og på baksiden på solrik terrasse med utsikt, hvor solen står tidlig opp. En unik mulighet til å skaffe deg en rimelig leilighet i et etablert og barnevennlig område.

Her har du en fin og moderne leilighet hvor du kan flytte rett inn i. Leiligheten er lys og lettstelt med store vindusflater som slipper inn godt med lys, og har en stor og solrik terrasse som du kan nyte morgen kaffen, med god samvittighet i ro og fred. Leiligheten er meget velholdt og holder en god standard i henhold til byggeår. Leiligheten ligger fint og tilbaketrukket, i et rolig og hyggelig sameie, bestående av 7 leiligheter.

De fleste gulv er belagt med laminat, mens bad og inngangsparti er flislagt og vaskerom med beleg. Alle rom i leiligheten foruten om soverom og vaskerom har varmekabler i gulv. Stua har ekstra takhøyde, som sammen med de store vindusflatene gir god romfølelse. I tillegg er det utgang til solrik balkong med flott utsikt utover Høgsfjorden.

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg.

Kjøkkenet HTH er moderne og stilrent med slette lyse profilerte fronter med integrert stekeovn og koketopp. Det har godt med skap og benkeplass til kokken i arbeid! Badet er romslig med store fliser på både gulv og tak som gir et moderne og tidløst utseende. Servant med god skap og hylleplass og vegghengt toalett. Eget vaskerom med varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin, To store soverom med god soveplass og plass til garderobeskap.

Kjøkken

HTH kjøkken med hvite slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med Blanco nedfelt dobbel vaskekum, 1-greps blandebatteri og komfyrvakt. Over stekesonen er det en Franke kjøkkenventilator. Hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøøl/fryseskap er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har fliser på vegg og malt gips i tak. Rommet er utstyrt med servantskap, klosett med innebygd susterne, dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i glass og det er opplegg for vaskemaskin.

Vaskerom

Vaskerom med beleg på gulv. Rommet er utstyrt med benk med vask og har opplegg til vaskemaskin. Varmtvannsbereder, vannfordelerskap, ventilasjonsaggregat og sikringsskap er plassert på vaskerommet.

Innvendige overflater

Gulv: I hovedsak belagt med laminat, belegg på vaskerom, fliser på bad og gang.

Vegger: I hovedsak belagt med malt strie og fliser på bad.

Himling: I hovedsak belagt med malte gipsplater. Det er listefrie overganger mellom vegg og tak.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Unipex rør-i-rør system. Vannfordelerskap med hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

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

- Ventilasjon: Komfovent balansert ventilasjon. Aggregat er plassert på vaskerom.

- Varmesentral: Panasonic luft-til-luft varmepumpe plassert i stue.

- Varmtvannstank: OSO Super S200 på 198 liter (2kW) er plassert på vaskerom.

- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer og måler er plassert på vaskerom. Strømmåler med automatisk måleravlesning ble installert i 2018. EI-kontroll ble utført i 2024.

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.

De fleste hyller og diverse oppheng i garasjer følger ikke med i salget.

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken medfølger i salget.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- vindu på soverom mot Nordvest som ble byttet i 2025.

2018:

- Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018, arbeid utført av Oneco.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- arbeid med å bytte kledning gesimskasser.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber, Altibox

Parkering

Parkering i garasje x2 og god gjesteparkering.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 83617583

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med en Panasonic luft-til-luft varmepumpe i stuen og elektrisk gulvvarme i gang, bad, stue og kjøkken.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 890 000

Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

73 640 (Omkostninger totalt)

85 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

88 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 975 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 978 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 10 368 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann, avløp, og renovasjon

Totalt: kr 10367,64

Formuesverdi primærbolig

Kr 864 237 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens

sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter og felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud om 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

85/1736

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 1 000 kr
- Hva felleskostnader dekker: Fellesutgiftene inkluderer forsikring, vedlikehold av bygg og uteareal, brannvarslingsanlegg og regnskapshonorar.
- Planlagt økning felleskostnader: Fellesutgiftene vil øke til kr 1 500 pr. md. fra 1. juni 2026 grunnet økte kostnader til forsikring, renovasjon og vedlikehold.
- Endringsvarsel felleskostnader: Sameierne plikter å innbetale forskuddsvis hvert kvartal et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste periode.
- Andre relevante opplysninger: Ingen sameiere hadde utestående felleskostnader pr. 31.12.2025.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 000

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 236

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Krossensenteret Sameie

Organisasjonsnummer

911600404

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

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

Årsresultat for 2025: -44 383 kr

Vedtatte kostnadsøkninger:

Økning av fellesutgiftene til 1 500 kroner i måneden fra 1. juni.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Maling av kassene rundt taket i hele bygget. Det ble enighet om at leder innhenter priser.

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet/borettslagets husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Drift og vedlikehold av egen seksjon

4.1 Sameierne skal for egen regning holde sin seksjon og eventuelt tilleggsareal forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige seksjonene.
Utbedring av tilfeldige skader på den enkelte seksjon, herunder vindusruter som er del av seksjonen, er seksjonseierens eget ansvar.

Dugnad

Det er fint dersom alle kan ha vasket boddørene dagen før dugnaden.

Spyle/vaske/koste sand.

Ordne i bedene.

Klippe busker/trær.

Rydde i boden, de som har ting stående der må ta dette vekk innen dugnaden.

Forretningsfører

Forretningsfører

Rygr Økonomi AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 237, bruksnummer 196, seksjonsnummer 4 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/237/196/4:

08.11.2010 - Dokumentnr: 870769 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Overført fra: Knr:1108 Gnr:237 Bnr:196

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2010 - Dokumentnr: 870769 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Overført fra: Knr:1108 Gnr:237 Bnr:196

Gjelder denne registerenheten med flere

08.11.2010 - Dokumentnr: 870769 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Sandnes Kommune

Org.nr: 964 965 137

Overført fra: Knr:1108 Gnr:237 Bnr:196

Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2026 - Dokumentnr: 393686 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS

Org.nr: 987 031 204

Elektronisk innsendt

24.10.2011 - Dokumentnr: 866251 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/1736

01.01.2020 - Dokumentnr: 65317 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1129 Gnr:37 Bnr:196 Snr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "Nærings og bustadbygg" på eiendom 37/196 i Forsand, datert 21.10.2011.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.10.2011.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Tilkn. off. vannverk

Tilknytning avløp: Offentlig kloakk

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forretning/kontor

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Bergekrossen næringsområde (plan-ID 06R04), som er en eldre reguleringsplan. Eiendommen er i sin helhet regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor.. 21.06.2006

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, med ikrafttredelse 15.05.2023. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til andre typer anlegg (4987.36 kvm) og næringsbebyggelse (0.51 kvm).

Eiendommen berøres av hensynssone for støy i kommuneplanen. Et delareal på 2717.37 kvm er definert som gul sone (H220), og et delareal på 0.05 kvm er definert som rød sone (H210) for støy.

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

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen

konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 500,- og visninger pr stk kr 1 900,-. 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

05.05.2026

















Plantegning





























Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Bergekrossen 7D , 4110 FORSAND



SANDNES kommune



gnr. 237, bnr. 196, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 16.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 22172-1056

Referansenummer: RW7025

Autorisert foretak: TAKST ROGALAND AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Sørdsdal



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

Takst Rogaland AS

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

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

Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Noe råteskade i kledning og manglende dryppkant på stående kledning, dette går inn under fellearealer for sameiet (ikke tilstandsvurdert) kun en opplysning.

Leilighet - Byggeår: 2011

UTVENDIG [Gå til side](#)

Oppført på betongdekke.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Pultak som er belagt med papp.

Gilje malte trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås og gilje balkongdører med 2-lags glass.

Nedløpsrør i aluminium.

Sørøst vendt balkong på 17 kvm. Belagt med betong heller, utgang via balkongdør fra stue og soverom.

INNENDIG [Gå til side](#)

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegget på vaskerom, fliser på bad og gang.

Vegger er i hovedsak belagt med malt strie og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

Hvite slette innerdører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Vaskerom

Belegg på gulv, malt gips på vegg og i tak.

Det er etablert benk m/ vask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereeder, vannfordelerskap, ventilasjonsaggregat og sikringssskap.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

Bad

Fliser på gulv / vegg og malt gips i tak.

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbar dusjvegger i glass.

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold.

KJØKKEN [Gå til side](#)

HTH kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, blanco

nedfelt dobbel vaskeku, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Franke kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Unipex rør i rør system, vannfordelerskap m/ hovedstoppekran plassert på vaskerom.

Komfovent balansert ventilasjon, aggregat plassert på vaskerom.

Panasonic luft til luft varmepumpe plassert i stue.

OSO Super S200 - 198 ltr. 2kW. varmtvannsbereeder, plassert på vaskerom.

Sikringssskap med automatsikringer og måler, plassert på vaskerom.

El gulvvarme i gang, bad, stue og kjøkken.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Leilighet

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

Det foreligger godkjente tegninger og Ferdigattest datert 19.10.2011 av Forsand kommune.

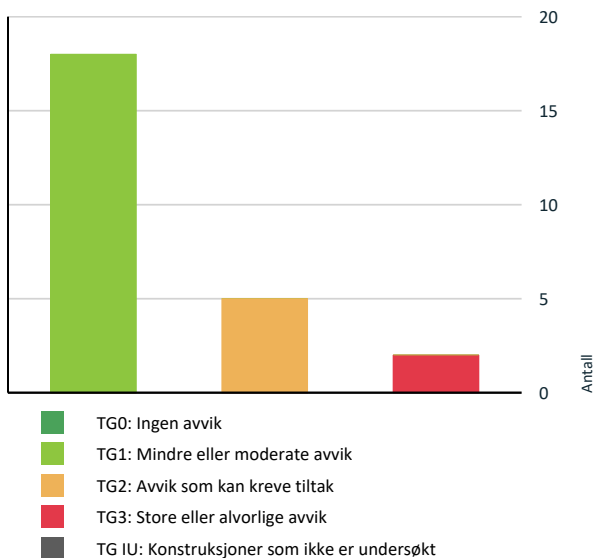
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger av garasje, eller ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

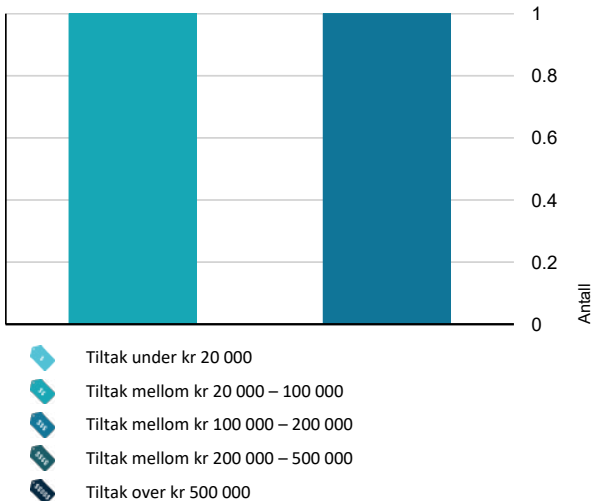
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres råteskade i samtlige vinduer i leilighete, utenom vindu på soverom mot Nordvest som ble byttet i 2025.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres råteskader i begge balkongdører og bod dør. Slitte overflater i ytterdør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), svertesopp og sprekker i silikonfuger.

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

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sprekker og svertesopp i silikonfuger.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne og sprekk i toalettsete.



Kjøkken > 2 Etasje > Stue / kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres avskallin på koketopp, løs oppvaskemaskin og svellinger / skade i benkeplate.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

[Gå til side](#)



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

Det registreres at brannslukker er utgatt på dato, det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og rekkverk på balkong måles til 90 cm.

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2011

Kommentar
I følge Forsand kommune.

UTVENDIG

Vinduer

Beskrivelse

Gilje malte trevindu med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres råteskade i samtlige vinduer i leilighete, utenom vindu på soverom mot Nordvest som ble byttet i 2025.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte vinduer med råteskade, evt. vurdere muligheter for å kun bytte råteskadet karmen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås og gilje balkongdører med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres råteskader i begge balkongdører og bod dør. Slitte overflater i ytterdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte begge balkongdører / bod dør og overflatebehandle ytterdør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



📍 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sørøst vendt balkong på 17 kvm. Belagt med betong heller, utgang via balkongdør fra stue og soverom.

INNSENDIG

📍 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv er i hovedsak belagt med laminat, belegg på vaskerom, fliser på bad og gang.

Vegger er i hovedsak belagt med malt strie og fliser på bad.

Himling er i hovedsak belagt med malte gips plater.

Listefie overganger mellom vegg / tak.

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

📍 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite slette innerdører.

VÅTROM

2 ETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

2 ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG-2 pga.alder på tettesjikt.



2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert benk m/ vask, opplegg til vaskemaskin, varmtvannsbereider, vannfordelerskap, ventilasjonsaggregat og sikringssskap.

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

2 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg og malt gips i tak.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), svertesopp og sprekker i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvfliser med "bom" kan løsne som følge av mangelfull heft til underlaget. Anbefaler å fjerne fuger som er sprukne / med svertesopp og legge nye.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Sprekker og svertesopp i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å fjerne silikonfuger med sprekker / svertesopp og legge nye, ellers TG-2 pga.alder på tettesjikt

Tilstandsrapport



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, opplegg til vaskemaskin og dusjhjørne m/ innfellbar dusjvegger i glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og sprekk i toalettsete.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å etablere drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og bytte toalettsete.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten unormale forhold. Bilde av fuktmåler viser tre streker (ingen utslag). For å få utslag må det være noe fukt som leder spenningen mellom piggelektrodene. I dette tilfellet er det ingen fukt som kan lede spenning.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE / KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

HTH kjøkken m/ hvite slette fronter, laminat benkeplate, blanco nedfelt dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyrvakt, integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og kjøll / fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres avskallin på koketopp, løs oppvaskemaskin og svellinger / skade i benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å bytte koketopp, feste oppvaskemaskin og vurdere utskiftning av benkeplate.

2 ETASJE > STUE / KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Franke kjøkken ventilator over stekesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Unipex rør i rør system, vannfordelerskap m/ hovedstoppekran plassert på vaskerom.

1 TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Komfovent balansert ventilasjon, aggregat plassert på vaskerom.

Anbefaler service, kanalrens og årlig filterbytte.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Panasonic luft til luft varmepumpe plassert i stue.

Anbefaler service på varmepumpe.

1 TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

OSO Super S200 - 198 ltr. 2kW

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringssskap med automatsikringer og måler, plassert på vaskerom.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Strømmåler ble byttet til en strømmåler med automatisk måleravlesning i 2018, arbeid utført av Oneco.

Inntak og sikringssskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

El-kontroll utført i 2024 uten avvik.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det registreres at brannslukker er utgatt på dato, det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling og rekkverk på balkong måles til 90 cm.

Konsekvens/tiltak

Anbefaler å kjøpe ny brannslukker, få utført radonmåling og rekkverk på balkong tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

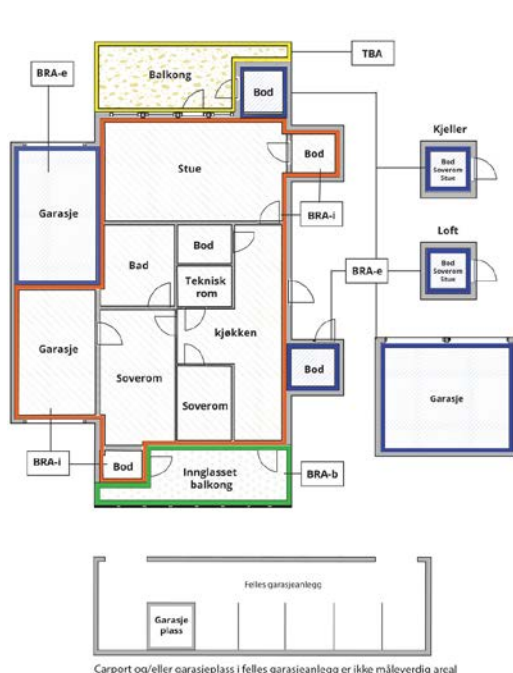
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	84	6		90	17
SUM	84	6			17
SUM BRA	90				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, vaskerom, bad, 2 soverom, stue / kjøkken	Bod i 1 etg.	

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) er en utvendig sportsbod på 6 kvm. i 1 etg.

Takhøyde målt i sportsbod 2,76 mtr. - 3,17 mtr. og leilighet 2,16 mtr. - 3,40 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger og Ferdigattest datert 19.10.2011 av Forsand kommune.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Nytt laminatgulv stue, kjøkken og hovedsoverom.

Nytt vindu 2024 gjesterom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasje mot Sørvest 14 kvm.

Garasje mot Nordøst 14 kvm. (bod utgjør 6 kvm.)

Takhøyde målt i garasjer 2,29 mtr. - 2,90 mtr.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt byggesøkte tegninger av garasje, eller ferdigattest og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Ruben Sørdsdal	Takstingeniør
	Ingunn Tangen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	237	196		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bergekrossen 7D

Hjemmelshaver

Aarskog Inge Håvard, Tangen Ingunn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Forsand, i Sandnes kommune.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

2 stk garasjer.

Garasje mot Sørvest 14 kvm.

Garasje mot Nordøst 14 kvm. (bod utgjør 6 kvm.)

Takhøyde målt i garasjer 2,29 mtr. - 2,90 mtr.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med stående trepaneler.

Pultak som er belagt med pappshingel.

Gapo elektrisk garasjeporter.

I følge eier er det en lekkasje i taket, denne anbefales det at utbedres.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	15.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Inge Håvard Aarskog

Ingunn Tangen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bergekrossen 7D

4110 Forsand

1108-237/196/0/4



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Beskrivelse av arbeidet: Monterte benkeplate og vask på vaskerom av forrige eier.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Lekkasje fra tak i garasjene.

Er gitt tilbud på utbedring i 2025. Nytt dekke med stålplater for ca 15000 kroner.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Skade vindu soverom. Det var ett vindu som hadde en produksjonsfeil. Dette er utbedret med nytt vindu i 2025.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Forsand byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu, nye beslag.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Sølv/skjeggkre.

Dette har blitt observert i flere av leilighetene i borettslaget, også i 7d. Observert ca 2 stk i måneden i 7d.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Styrekabel til ventilasjonsanlegget ble skadet for noen år siden. Kabelen er reparert på enkelt vis, og bør nok utbedres. reparasjon ble utført av tidligere eier.

Varmepumpa hadde kondenslekkasje som rant ut på gulv i stue grunnet feilkonstruksjon i avløpsrør mot bad. Dette er utbedret, og det er lagt nytt gulv i stue, kjøkken og soverom.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Frøiland bygg

Beskrivelse av arbeidet: Frøiland bygg la nytt gulv i stue, kjøkken og soverom. Rørarbeid utført av rørleggerfirma i Ryfylke. Arbeidet bestilt av forrige eier. Dette var en forsikringssak.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Frøiland bygg

Beskrivelse av arbeidet: Se pkt 12

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Sinus Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet tilkobling og fikk installert el-anlegg tilknyttet leilighet 7d i den ene garasjen. La opp ny stikkontakt.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Ja**

Ligger nært industriområde, så sannsynligheten for utvikling av dette området med nye tiltak er sannsynlig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Går vei forbi eiendommen.
Det er industri i nærheten.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

I dag er fellesutgiften kr. 1000,- pr mnd. Fellesutgiften blir økt fra juni 2026 til kr. 1500,- jfr vedtak i årsmøte og borettslagets vedtekter.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Det er lekkasje i taket i garasjene.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Firmanavn: Forsand Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Byttet råtne bord/materialer på kasse /vindskier.

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

♦ **Ja**

Stekeovn virker litt dårlig på over- og undervarme.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Grunnkart

Adresse: Bergekrossen 7D, 4110 FORSAND
Gnr/Bnr: 237/196/0/4
Dato: 2026-04-10
Målestokk: 1:1,000

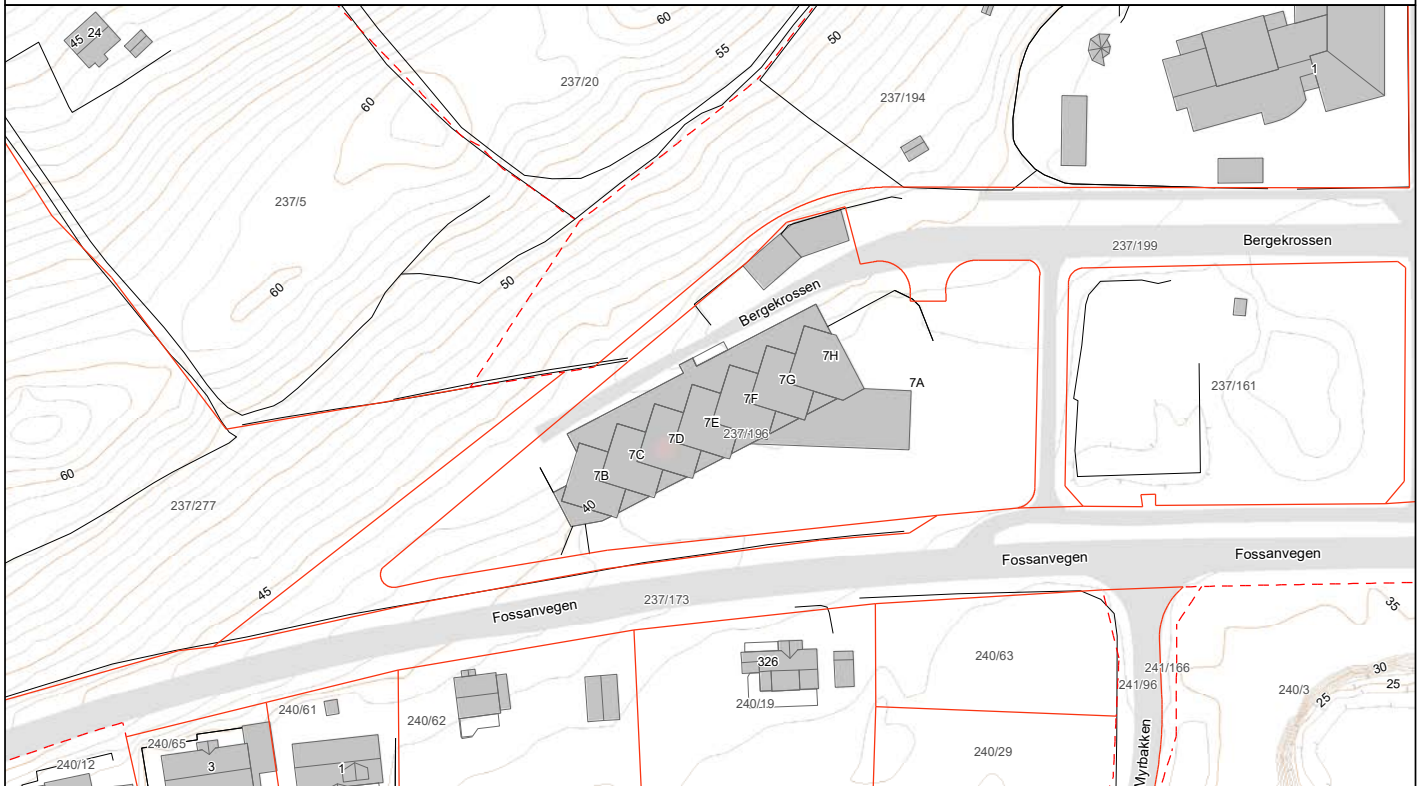
Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Grunnkart

Adresse: Bergekrossen 7D, 4110 FORSAND
Gnr/Bnr: 237/196/0/4
Dato: 2026-04-10
Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



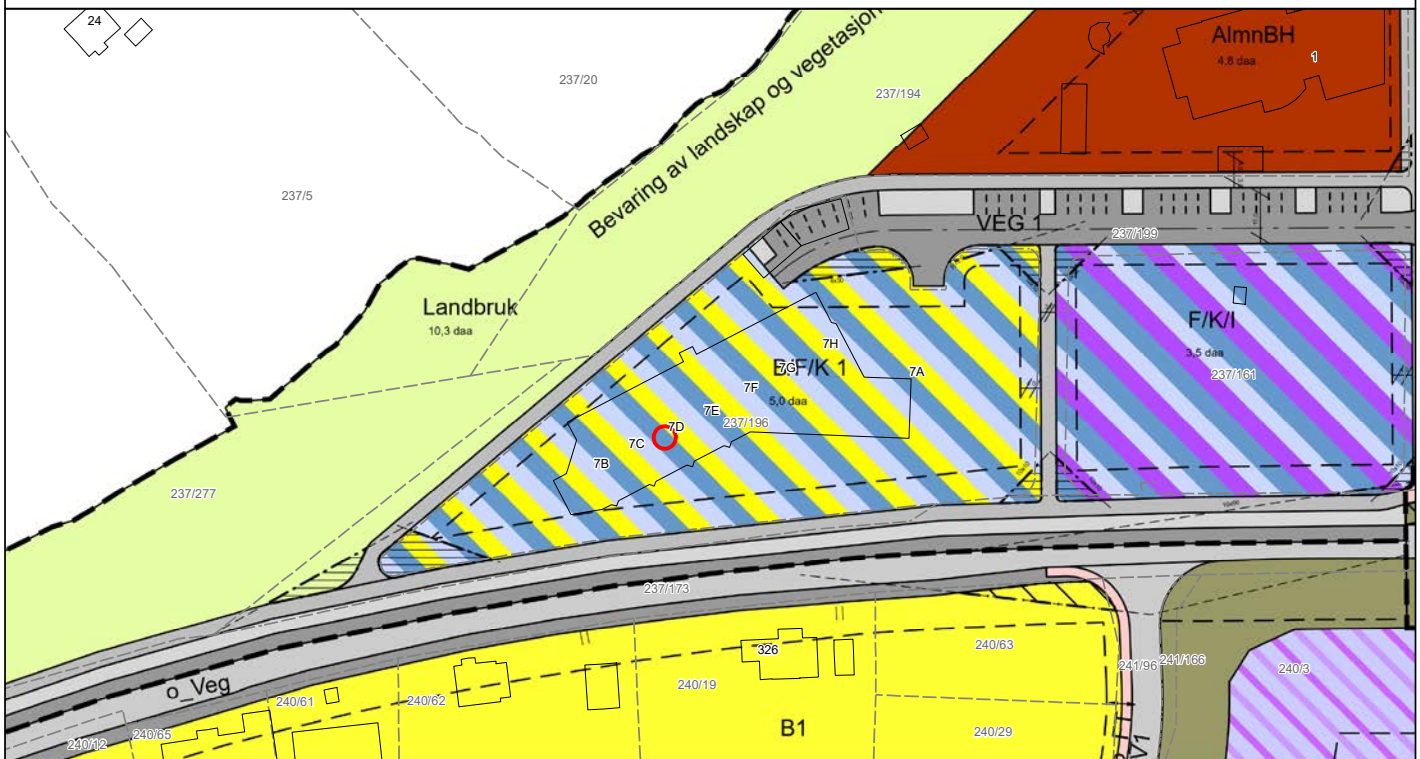
Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Bergekrossen 7D, 4110 FORSAND
Gnr/Bnr: 237/196/0/4
Dato: 2026-04-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: 06R04
Ikrafttredelsesdato: 21.6.2006



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.



Reguleringsplan for Bergekrossen næringsområde

Reguleringsbestemmelser

PlanID 06R04

Saksnummer 05/752

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for:

- næringsområde for kontor og lettere industrivirksomhet
- forretning
- barnehage
- mulighet for innslag av boliger

Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 1)

- Offentlig formål; barnehage

Landbruksområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 2)

- Anna landbruksområde

Offentlige trafikkområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annan veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Parkeringsplass

Spesialområder (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 6)

- Frisiktsone ved vei

- Bevaring av landskap og vegetasjon

Kombinerte formål (plan-og bygningslovens § 25, 2. ledd)

- Forretning/ kontor/ industri
- Kontor/industri
- Bolig/ forretning/ kontor

§ 2 FELLESBESTEMMELSER UNNTATT TRAFIKKFORMÅL

Krav til bygningers utforming og plassering

Bygninger og utendørsanlegg skal tilfredstille allmenne krav til estetisk utforming (plb § 74.2). Det stilles høye krav til arkitektonisk utforming og materialbruk på bebyggelse som grenser opp mot riksvei 13 og fylkesvei 491.

Maksimal byggehøyde er oppgitt som største byggehøyde over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Trappetårn, heissjakter, teknisk oppbygg og lignende kan overskride største oppgitte byggehøyde med inntil 3 m når disse utformes som en integrert del av bygningskroppen.

Fasadetegninger skal angi høyder og vise tilstøtende bebyggelse.

Utbygging kan skje etappevis under forutsetning av at det foreligger en godkjent plan for hele tomten. Mot fylkesvei 491 skal byggene legges i byggegrensene.

Nettstasjon

Det tillates etablert nettstasjon i alle delområdene, unntatt i område regulert til offentlig formål; Barnehage. Ev. plassering skal vises på situasjonsplan ved byggesøknad. Ev. nettstasjon skal ha god lufting, og ha tilkomst for lastebil.

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

- Maks bebygd areal (BYA) 35%
- Maks gesimshøyde 6 meter
- Maks mønehøyde 9 meter
- Takform skal være skråtak. Flatt tak kan godkjenne dersom det tilpasses nabobebyggelsen.

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

Det skal utarbeides teknisk plan for alle offentlige trafikkområder som skal godkjennes av kommunen.

§ 5 LANDBRUKSOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr.2)

Innenfor feltet tillates beiting og skjøtsel av vegetasjon.

§ 6 SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, I. ledd nr.6)

Frisiktsoner ved veg

Innenfor de viste frisiktsoner skal det ikke være beplantning eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Enkelte høystammede trær kan tillates.

Bevaring av landskap og vegetasjon

Eksisterende steingarder og drifteveger skal bevares. Området tillates brukt som turområde, inkl. Etablering av bålpl ass, gapahuk, lavvo, tursti osv. så fremt dette ikke kommer i konflikt med vernede Steingarder og drifteveger.

§ 7 KOMBINERTE FORMÅL (PBL § 25, 2. ledd)

Område for kontor / industri (Felt K/I)

- Maks gesimhøyde 8 meter
- Maks mønehøyde 12 meter
- Takform skal være skråtak. Flatt tak kan godkjenne dersom det tilpasses nabobebyggelsen.
- Maks tomteutnyttelse (TU) er 120%

Område for forretning / kontor / industri (Felt F/KJI-2)

- Maks gesirnhøyde 8 meter
- Maks mønehøyde 12 meter
- Takform skal være skråtak. Flatt tak kan godkjenne dersom det tilpasses nabobebyggelsen.
- Maks tomteutnyttelse (TU) er 120%

Område for bolig/ forretning/ kontor (Felt BFK-1, BFK-3)

- Maks gesimhøyde 8 meter

- Maks mønehøyde 12 meter
- Takform skal være skråtak. Flatt tak kan godkjenne dersom det tilpasses nabobebyggelsen.
- Maks tomteutnyttelse (TU) er 120%

Innen formålet industri, tillates bygninger for lett industri- og/ eller hånverksbedrifter med tilhørende anlegg. Brann og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke; Det tillates heller ikke etablert bedrifter som vil være til vesentlig ulempe for barnehagen og beboere i omliggende bolig områder, ved støy, andre forurensinger eller trafikk.

Innenfor felt FIK/I-2 tillates etablert bensinpumper i forbindelse med annen forretningsvirksomhet.

§ 8 REKKEFØLGE AV TILTAK

Før bygning kan tas i bruk skal tomtens ute arealer, inklusive tilstøtende grøntområder mot tilliggende veier og parkbelter, være opparbeidet etter godkjent plan. Opparbeidelsen skal skje i takt med utbyggingen.

Før bygninger kan tas i bruk skal det være ført frem offentlig vann- og avløpsnett. Felt BFK - 3 kan ikke tas i bruk før ny avkjørsel fra Rv 13 og veg 3 er opparbeidet.

Eksisterende avkjørsel fra Rv 13 skal stenges så snart ny avkjørsel fra Rv 13 og veg 2 er opparbeidet. Felt BFK-1 og F/K/1-2 kan ikke tas i bruk før veg 1 og veg 3 er opparbeidet.

Felt BFK-1 kan ikke tas i bruk før eksisterende kraftlinje er fjernet eller lagt i kabel.

Boliger i felt BFK-1 og BFK-3 kan ikke tas i bruk før det er dokumentert at det kan etableres gode støyforhold for boligene.

Boliger i felt BFK-1 BFK-3 kan ikke tas i bruk før det er opparbeidet sandlekeplass på min 100 rn2 innenfor området.

Før byggetillatelse kan gis skal alternativ energi til oppvarming vurderes og være avklart.

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
DD.MM.ÅÅÅÅ	xx/xxxxx	xx

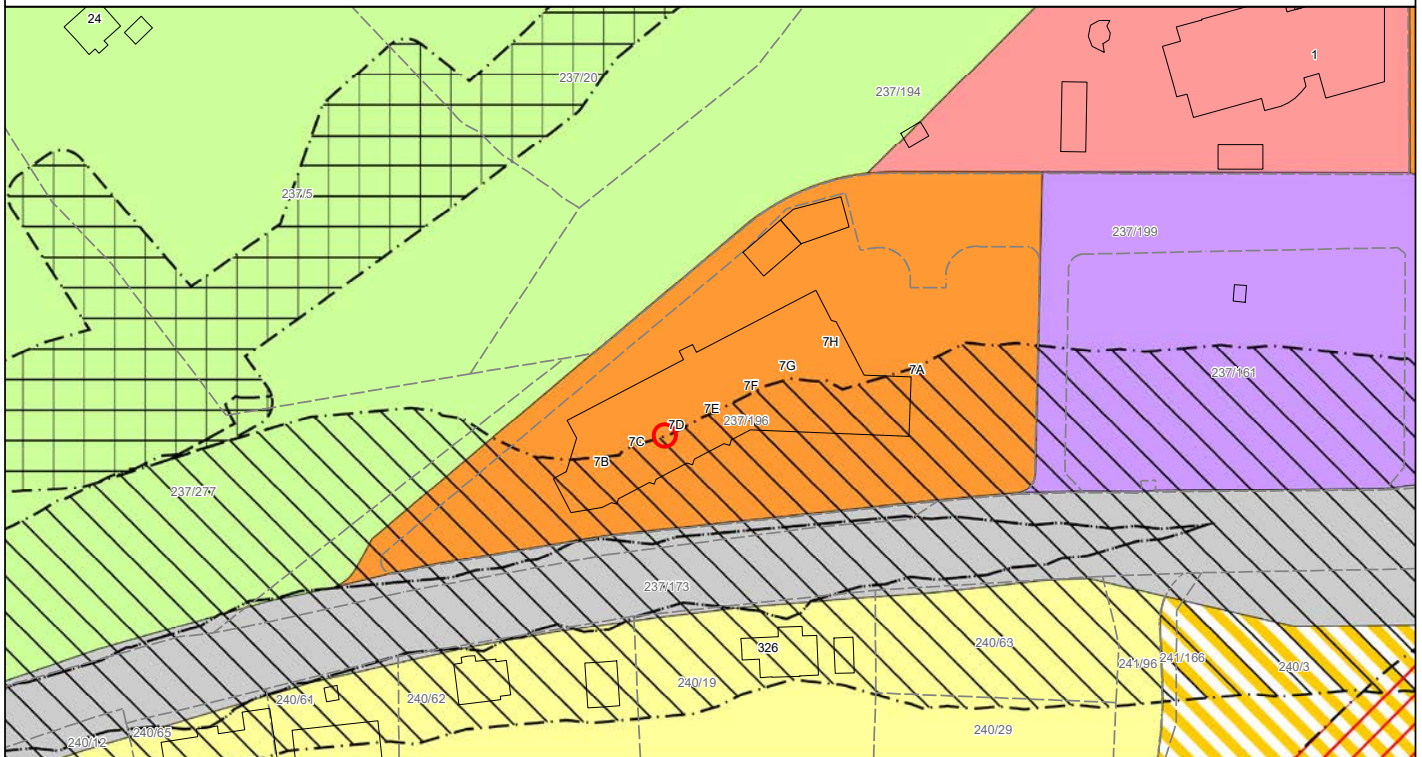
Kommuneplan

Adresse: Bergekrossen 7D, 4110 FORSAND
Gnr/Bnr: 237/196/0/4
Dato: 2026-04-10
Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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.





Forsand kommune
Seksjon teknisk

Forsand Byggservice AS
Bergekrossen Næringspark

4110 FORSAND

Saksbeh. e-post: kjp@forsand.kommune.no

Dykkar ref.:

Dato: 21.10.2011

Saksbeh. tlf.:

Att:

Vår ref.: 09/814-13/GBNR-
37/196//KJP

37/196 Ferdigattest

Byggestadsadresse: Forsand
Tiltakets art: Nærings og bustadbygg
Tiltakshavar: Forsand Eiendomsutvikling as
Ansvarleg søker: Forsand Byggservice as

Viser til oppmoding om ferdigattest datert 19.10.2011 frå Forsand Byggservice as.

Den kontrollansvarlege for utføringa har syte for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er føretatt med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyver og krav gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova.

På denne bakgrunn vert det gjeve ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikkje bli tatt i bruk til anna føremål enn det løyvet fastsetter (jf. Pbl. § 20-1). Endringar i bruken krev særskilt løyve (jf. Pbl. § 20-1).

For rådmannen

Kjell Pettersen
bygg- og oppmålingsingeniør

Vår referanse:
1401260039

Vår saksbehandler:
Grete Ueland

Telefon:
900 91 055

Vår dato:
23.04.2026

Megleropplysninger på Bergekrossen 7D - gnr. 237, bnr. 196, snr. 4 (Ideell andel 1/1) i Sandnes kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Ingunn Tangen	Bergekrossen 7D, 4110 Forsand	05.09.1974
Inge Håvard Aarskog	Bergekrossen 7D, 4110 Forsand	02.10.1971

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		Krossensenteret Sameie			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post		
	Ingunn Tangen	913 39 915	ingunntan@yahoo.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	237	196	4	1129	
Sameiets org.nr:	911 600 404		Tomten er <input type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisnr.		8364 75 83		
	Gjensidige Forsikring				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjenning					
Er fremleie tillatt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	—				
2	—				
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?		
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?		Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?		Kr —			
Har sameiet formue?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?		
		Kr	Kr		
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 1.000,-	Er det restanse? ^{pr} 31.03.26	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	15.	Fellesutgiftene inkluderer: Forsikring bygg, vedtatte hold bygg og uteareal, brannvarslingsanlegg, regnskaps honorar			
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	Kr 1.500,-	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato 01.06.26	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	31.12.25 235		Seksjonens renteutgifter kr:		—

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 500,-	Kontonummer for betaling: 3205.23.41735
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Ingunn Tangen

Tau 24/4-26
Sted, dato

Kirsti Haldorsen
Signatur



I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post grete.ueland@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Grete Ueland
Medhjelper
grete.ueland@aktiv.no

SAMEIEVEDTEKTER

for

SAMEIET KROSSEN-SENTERET

1. Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Krossen-senteret

2. Sameiets gjenstand

2.1 Eiendommen

Sameiet består av eiendommen gnr. 37 bnr. 196 i Forsand kommune med påstående bygninger og installasjoner.

2.2 Eierseksjoner

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen på eiendommen.

Sameiet består av 8 eierseksjoner, slik disse fremgår av seksjoneringsbegjæringen og vedlegg til denne. Snr. 1 er næringsseksjone mens snr. 2-8 er boligseksjoner.

Sameiebrøken beregnes utifra den enkelte seksjons hoveddels BRA i forhold til samtlige seksjoners hoveddelers samlede BRA. Seksjonene har ved seksjoneringsen følgende eierbrøk i sameiet:

Snr.	Teller	Snr.	Teller
1	1133	6	85
2	85	7	85
3	85	8	93
4	85		
5	85	NEVNER	1736

I tillegg til den enkelte seksjons hoveddel, kan den enkelte seksjon også disponere én eller flere tilleggsdeler, for eks. boder og carport.

2.3 Fellesareal

Deler av eiendommen som ikke inngår som en seksjons hoved- eller tilleggsandel er sameiets fellesareal. Utvendige arealer skal disponeres av næringsseksjon og boligseksjoner ihht vedlegg 1.

I utvendige og innvendige vegger går grensen mellom seksjon og fellesareal/annen seksjon midt i veggen.

Vinduer som ligger til enkeltseksjoner, og ikke til fellesareal, regnes som del av den aktuelle seksjonen.

Vedlikehold av bygningskroppen utvendig skal vedlikeholdes av hhv nærings- og boligseksjoner ihht vedlegg 2. På fremsiden av bygget (tegning sør/øst) skal næringsseksjonen vedlikeholde betongvegg opp til naturlig avgrensning på toppen av terrasse tilhørende boligseksjon. Videre skal boligseksjonen vedlikeholde innvendig betongvegg av terrasse, beslag, topprekke i stål, gulv terrasse (tak for næring) og vidre vegger tilhørende boligseksjoner. Hver enkelt seksjon er ansvarlig for sin terrasse og tilhørende område. På baksiden av bygget er boligseksjon ansvarlig for alt vedlikehold av gulv/uteområde (tak for næring). Vedlikehold av carporter skal utføres av de seksjonseierne som disponerer carport.

2.4 *Parkeringsplasser*

Bruk av parkeringsplassene foregår i henhold til følgende:

- plassene som er på den del av eiendommen som disponeres av næringsseksjon, jfr vedlegg 1, disponeres av næringsseksjonen
- plassene på den delen av eiendommen som disponeres av boligseksjonene, jfr. vedlegg 1, disponeres av boligseksjonene etter fastsatt fordeling
- De boligseksjoner som har ført opp carport disponerer egen plass i denne

Endring av disse bestemmelser krever enstemmighet i sameiermøtet.

3. **Bruk av eiendommen**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte seksjon må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige seksjonene. Tilsvarende må bruken av fellesarealer ikke skje på slik måte at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er forutsatt.

Sameiermøtet kan, under hensyntagen av ovenstående/vedlegg 1 og 2, med alminnelig flertall fastsette reglement for hvordan fellesarealer skal brukes og husordensregler. Dette gjelder ikke næringsområdet som disponeres av snr 1.

4. **Drift, vedlikehold og forsikring**

4.1 *Drift og vedlikehold av egen seksjon*

Sameierne skal for egen regning holde sin seksjon og eventuelt tilleggsareal forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige seksjonene.

Utbedring av tilfeldige skader på den enkelte seksjon, herunder vindusruter som er del av seksjonen, er seksjonseierens eget ansvar.

4.2 *Drift og vedlikehold av fellesareal*

Det er samtlige sameieres ansvar å holde fellesarealene forsvarlig vedlikeholdte, ryddige og rengjorte men næringsseksjon og boligseksjoner er ansvarlig for hver sine deler ihht vedlegg 1 og 2.

Styret kan sette bort (deler av) driftingen og vedlikeholdet av fellesarealene til tredjemenn.

4.3 *Forsikring*

Styret er ansvarlig for å tegne bygningsforsikring og eventuelle andre forsikringer som er nødvendig for å sikre eiendommen, samt å påse at disse forsikringene betales rettidig.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for å holde innboforsikring.

5. **Felleskostnader**

5.1 *Fordeling av felleskostnader*

Kostnader til vedlikehold utvendig skal fordeles mellom nærings- og boligseksjoner ihht til hvordan de disponerer bygninger og areal, jfr vedlegg 1 og 2.

Kostnader til forsikring deles mellom næringsseksjon og boligseksjoner etter hvordan forsikringspremien er beregnet ift de ulike seksjonenes formål (evt. adskilte forsikringer)

Sameiets andre felleskostnader – utgifter til forretningsfører, regnskapsfører og/eller revisor, skal fordeles likt mellom alle seksjoner. TV-avtaler eller lignende fordeles mellom de seksjoner som benytter seg av dette.

Kostnader som her ikke er omtalt fordeles mellom næring og bolig i forhold til hvor de naturlig hører hjemme.

Styret eller forretningsfører utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av sameiermøtet. Det er adgang til å budsjettere for avsetning av midler til fremtidige utgifter.

5.2 *Innkrevning av felleskostnader*

Sameierne plikter å innbetale forskuddsvis hvert kvartal et å-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av å-kontobeløpet for neste periode.

Å-kontobeløpet fastsettes årlig av sameiermøtet i forbindelse med vedtagelsen av budsjettet.

6. **Sameiermøtet**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene, med mindre cierseksjonsloven eller nærværende vedtekter krever større flertall eller énstemmighet.

Sameiernes stemmer vektes slik:

- snr. 1	4 stemmer
- <u>snr. 2-8</u>	<u>1 stemme hver</u>
- TOTALT	11 stemmer

Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Styret og eventuell forretningsfører plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Evt. revisor har rett til å være til stede og til å uttale seg på sameiermøtet.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere. En fullmektig for en seksjonseier kan velges til møteleder.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

7. Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

8. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

9. Sameiermøtets kompetanse

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst $\frac{2}{3}$ flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- budsjett og regnskap
- valg av styre
- eventuelt årlig vedlikeholdsprogram

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall.

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Det hører i så fall under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører, gi vedkommende instruks, fastsette vederlag og føre tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

For vedtak som krever $\frac{2}{3}$ flertall av de avgitte stemmene eller vedtak som krever tilslutning fra samtlige sameiere vises det til eierseksjonsloven § 30 annet og tredje ledd. I tillegg til §30 annet og tredje ledd tilføyes endring av farge på fasade som et vedtak som krever $\frac{2}{3}$ flertall av avgitte stemmer for å få gjennomslag.

10. Styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som alle velges av sameiermøtet, næringsseksjonen har rett på en av disse styreplassene samt et varamedlem utpekt av næringsseksjonen selv. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. I det første sameiermøte hvor styre velges skal det likevel bestemmes at av styremedlemmene som representerer boligseksjonene i det første valgte styre skal tjenestegjøre i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for nødvendig drift, vedlikehold og forsikring av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av alle de ordinære styremedlemmer.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte.

11. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Dersom sameiermøtet beslutter å utpeke en forretningsfører for sameiet, kan styret oppfylle sin plikt i henhold til denne bestemmelse ved å overlate regnskapsførselen til forretningsføreren ved skriftlig instruks.

Regnskapet skal revideres av revisor, som velges og eventuelt byttes ut av sameiermøtet ved simpelt flertallsvedtak.

12. Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier blir således fri ved å betale sin forholdsmessige andel av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierne.

13. Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av fellesutgifter, har de øvrige sameierne panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten bortfaller dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

14. Pålegg om salg og tvangsfravikelse

Dersom en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser etter eierseksjonsloven, nærværende vedtekter eller eventuelle husordensregler og andre lignende bestemmelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Pålegg om salg må følge fremgangsmåten beskrevet i eierseksjonsloven § 26.

Medfører en sameiers oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller genanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 27, jfr. tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

* * *

Disse vedtekter med vedlegg er fastsatt i forbindelse med seksjonering av gnr. 37 bnr. 196 i Forsand kommune.

Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret, eventuelt forretningsfører dersom slik benyttes. Hver seksjonseier får en bekreftet kopi av disse vedtekter.

Forsand, den 01.09.11

Referat Årsmøtet i Krossensenteret 24.mars, 2026

Til stede på årsmøte: Marianne, Tove, Ingunn, Inge Håvard, Ellen, David og Anniken.

Frafall: Egil og Sandnes kommune

Ingen innspill til innkallelsen.

Ingen innspill til Regnskapsrapporten:

Valg:

Ingunn er referent og møteleder, Ellen og David godkjenner referatet.

Styret fortsetter som før: Ingunn som leder, Tove er nest leder og Marianne er styremedlem. Ellen og David er vara.

Ingunn (7D) informerte om at leiligheten skal selges. Ingunn fortsetter som leder inntil leiligheten er solgt.

Fellesutgifter:

Utgiftene til forsikring, renovasjon og regnskapsfører har økt. Det vil også bli flere utgifter til vedlikehold. Vi ble enige om å øke fellesutgiftene fra 1. juni til 1500 kroner i måneden.

Maling av kassene:

Det gjenstår maling av kassene rundt taket i hele bygget. Vi ble enige om at leder innhenter priser på å få malt kassene. Vi ønsker en fellespris på alt og en enkeltpris på hver leilighet. Dette fordi vi må vurdere om vi maler felles alt, eller om det er aktuelt for noen å male selv, hver enkelt leilighet. Da vil taket/kassen over hver enkelt leilighet inngå i «selvmaling». Utgiftene til maling, må hver enkelt leilighet betale, da vi ikke har nok penger på felleskontoen.

Vi spør Egil først om hans firma har mulighet til å ta arbeidet og komme med en pris.

Hver enkelt leilighet må ha spylt før 1. juni, slik at det er klart til maling etter denne datoen. Malingen må være gjennomført innen 1. august. Det må males på begge sider av leilighetene.

Ingunn kjøper inn maling og grunning. Ingunn har også kjøpt inn noen koster som ligger i fellesboden.

Dugnad:

Det blir felles dugnad 12. mai, klokken 17.30. I år koser vi oss med is/kake i pausen.

- Det er fint dersom alle kan ha vasket boddørene dagen før dugnaden, da vil vi lime på platene på dørene. Ingunn kan kjøpe inn lim til platene.
- Spyle/vaske/koste sand
- Ordne i bedene
- Klippe busker/trær
- Rydde i boden, de som har ting stående der må ta dette vekk innen dugnaden. Vi må bli enige om hva som hører til i fellesboden

Ellen Berge

D.J-ÅS

Krossensenteret Sameie
4110 Forsand

Tau, 3. februar 2026

Regnskapsrapport for Krossensenteret Sameie – 911 600 404 Regnskapsåret 2025

Vedlagt følger:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Åpne poster

Innbetalte felleskostnader til fordeling pr 31.12.2025 viser et underskudd på kr 44.383,-.
Fordeling av underskudd pr leilighet er kr 6.340,-.

Innestående saldo bank pr 31.12.25 er kr 12.111,-.

Forutsetninger og forbehold

- Regnskapet er basert på innlevert materiell.

Kommentar:

- Hovedårsak til underskuddet er kostnaden til arbeid med å bytte kledning gesimskasser.
- Vi valgte å ikke periodisere kostnad for regnskapsarbeid i 2024 og heller la det følge kalenderåret. Det kan derfor se ut som kostnadene var mye lavere i 2024, men forskjellen er egentlig ikke så stor.
- Ingen sameiere hadde utestående felleskostnader pr. 31.12.25.
- Utestående leverandørgjeld ble betalt på forfall ved avtalegiro.
- Ber om at referat fra årsmøte sendes til oss etter møtet er avholdt.
- Dersom det blir endringer i eiere fremover, vennligst gi oss beskjed.

Skulle det være spørsmål til ovennevnte, eller vedlagte rapporter er det bare å ta kontakt.

Med vennlig hilsen
Rygr Økonomi AS



Kirsti Haldorsen
Regnskapsfører
Telefon direkte: 5174 48 80
E-post: kirsti@rygrokonomi.no

Dato fra-til: -

Balanse

Regnskapsår: 2025

for

Periode: 01 - 01

Krossensenteret Sameie

Side: 1

Nr.	Kontonavn	Denne periode			Hittil		
		Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett	Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett
EIENDELER							
1500	Kundefordringer	0,00	2 100,00		0,00	2 100,00	
1501	Kundefordringer - Husleie	0,00	300,00 cr		0,00	300,00 cr	
1743	Forskuddsbetalt forsikring	0,00	52 741,00		0,00	52 741,00	
1920	Bankinnskudd	12 111,70	47 603,26		12 111,70	47 603,26	
	Eiendeler	12 111,70	102 144,26	0	12 111,70	102 144,26	0
EGENKAPITAL OG GJELD							
2400	Leverandørgjeld	11 023,05 cr	56 672,42 cr		11 023,05 cr	56 672,42 cr	
2910	Seksjon 5 - Ellen Berge	235,52 cr	7 065,46 cr		235,52 cr	7 065,46 cr	
2911	Seksjon 4 - Ingunn T. og Inge H. Aarskog	235,52 cr	6 086,50 cr		235,52 cr	6 086,50 cr	
2912	Seksjon 2 - Marianne Thorbjørnsen	235,52 cr	6 575,98 cr		235,52 cr	6 575,98 cr	
2913	Seksjon 3 - Patrycja og Morten Hagen	235,51 cr	6 575,97 cr		235,51 cr	6 575,97 cr	
2914	Seksjon 6 - Ragnhild Berge	265,48	6 074,98 cr		265,48	6 074,98 cr	
2915	Seksjon 7 - David Ås	234,52 cr	6 574,98 cr		234,52 cr	6 574,98 cr	
2920	Seksjon 8 - Sandnes Kommune	177,54 cr	6 517,97 cr		177,54 cr	6 517,97 cr	
2960	Påløpt kostnad og forskuddsbet. inntekt		0,00			0,00	
	Egenkapital og gjeld	12 111,70 cr	102 144,26 cr	0	12 111,70 cr	102 144,26 cr	0

Dato fra-til: -
 Regnskapsår 2025
 Periode 01 - 01

Resultatregnskap

for

Krossensenteret Sameie

Side: 1

Nr.	Kontonavn	Denne periode			Hittil		
		Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett	Regnskap i år	Regnskap i fjor	Budsjett
Salgs- og driftsinntekt							
3200	Felleskostnader	84 000,00 cr	73 500,00 cr		84 000,00 cr	73 500,00 cr	
3201	Viderefakturert forsikring	23 032,50 cr	20 030,00 cr		23 032,50 cr	20 030,00 cr	
	Salgs- og driftsinntekt	107 032,50 cr	93 530,00 cr	0	107 032,50 cr	93 530,00 cr	0
Driftskostn. og av- og nedskrivninger							
6340	Strøm	5 846,35	6 353,17		5 846,35	6 353,17	
6420	Leie datasystemer	2 896,00	1 500,00		2 896,00	1 500,00	
6550	Driftsmateriale		719,10			719,10	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	63 693,60			63 693,60		
6602	Brannvarslingsanlegg	7 685,00			7 685,00		
6620	Reparasjon og vedlikehold utstyr		1 789,50			1 789,50	
6690	Reparasjon og vedlikehold uteområde	224,00	1 198,00		224,00	1 198,00	
6705	Regnskapshonorar	18 908,50	8 620,50		18 908,50	8 620,50	
6721	Honorar for økonomisk rådgivning	2 384,00	3 937,50		2 384,00	3 937,50	
6940	Porto	62,50			62,50		
	Driftskostn. og av- og nedskrivninger	101 699,95	24 117,77	0	101 699,95	24 117,77	0
Annen driftskostnad							
7500	Forsikringspremie	52 741,00	40 060,00		52 741,00	40 060,00	
7711	Styremøter	594,40	328,20		594,40	328,20	
7740	Øredifferanser ved avstemming	0,34			0,34		
7770	Bank- og kortgebyr	1 244,00	1 222,75		1 244,00	1 222,75	
7790	Fordeling over/underskudd	44 383,19 cr	32 996,28		44 383,19 cr	32 996,28	
7799	Annen kostnad, ikke fradragsberettiget	1 203,00			1 203,00		
	Annen driftskostnad	11 399,55	74 607,23	0	11 399,55	74 607,23	0
	Driftskostnader	113 099,50	98 725,00	0	113 099,50	98 725,00	0
8051	Renteinntekt bankinnskudd	1 645,00 cr	1 156,00 cr		1 645,00 cr	1 156,00 cr	
8070	Utbytte Gjensidigestiftelsen	4 422,00 cr	4 039,00 cr		4 422,00 cr	4 039,00 cr	
	Årsresultat	0,00	0,00	0	0,00	0,00	0

Reskontroliste Åpne poster - Kunde

for

Pr. dato: 31.12.2025

Krossensenteret Sameie

Side: 1

Totalsum

0,00

Reskontroliste Åpne poster - Leverandør

for

Pr. dato: 31.12.2025

Krossensenteret Sameie

Side: 1

Leverandømr.: 20006 Gjensidige Forsikring ASA

Kjøp i år

Organisasjonsnr: 995 568 217

Faktura	Bilag	Dato	Per.	Bilagsart	Forf.dato	Debet	Kredit	Rest Debet	Kredit	
83647583-011-00001	3017	23.12.24	01	13 Inng.Faktura	07.01.25		52 741,00		10 514,00	IF Gjensidige Forsil
Sum.....									10 514,00	

Leverandømr.: 20011 Lyse Dialog AS

Kjøp i år

5 846,35

Organisasjonsnr: 980 335 178

Faktura	Bilag	Dato	Per.	Bilagsart	Forf.dato	Debet	Kredit	Rest Debet	Kredit	
800548640528	3016	04.12.25	01	13 Inng.Faktura	03.01.26		509,05		509,05	IF Lyse Dialog AS
Sum.....									509,05	

Totalsum

11 023,05



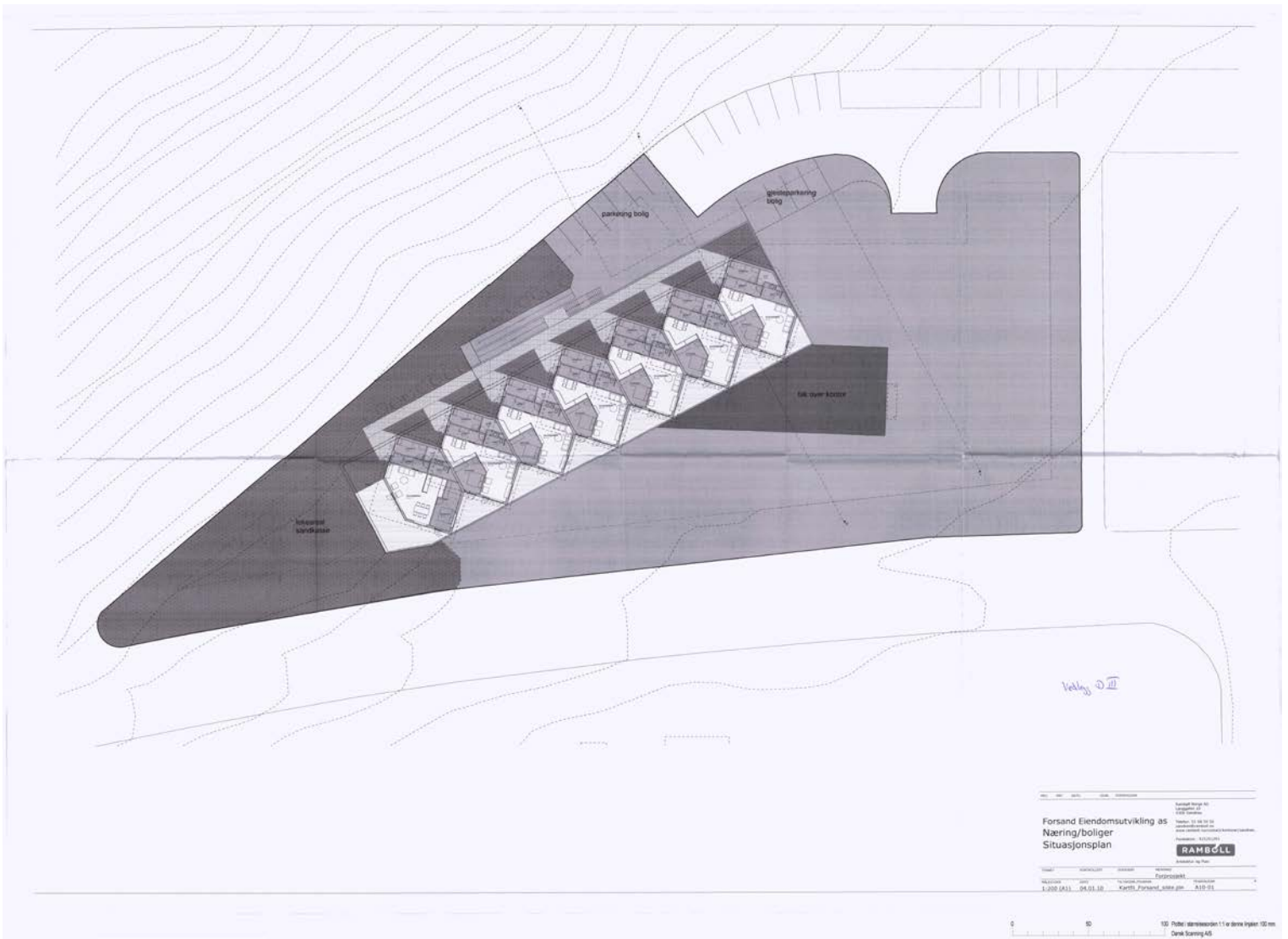
- = DISPONERES / VEDLIKEHOLDES AV SNR. 2-8
- = DISPONERES / VEDLIKEHOLDES AV SNR. 1

VEDLEGG 1

Forsand Eiendomsutvikling as
 Næring/boliger
 Situasjonsplan

TAMMIGAL

1:500



Forsand Eiendomsutvikling as
 Næring/boliger
 Situasjonsplan

Rambøll
 Rambøll Norge AS
 Lørdalsgt. 12
 0402 Oslo
 Tlf: +47 22 00 00 00
 Postboks 100, 0402 Oslo

Tittel: SITUASJONSPLAN
 Oppdrag: 1001
 1.200 (K1) - 04.03.10

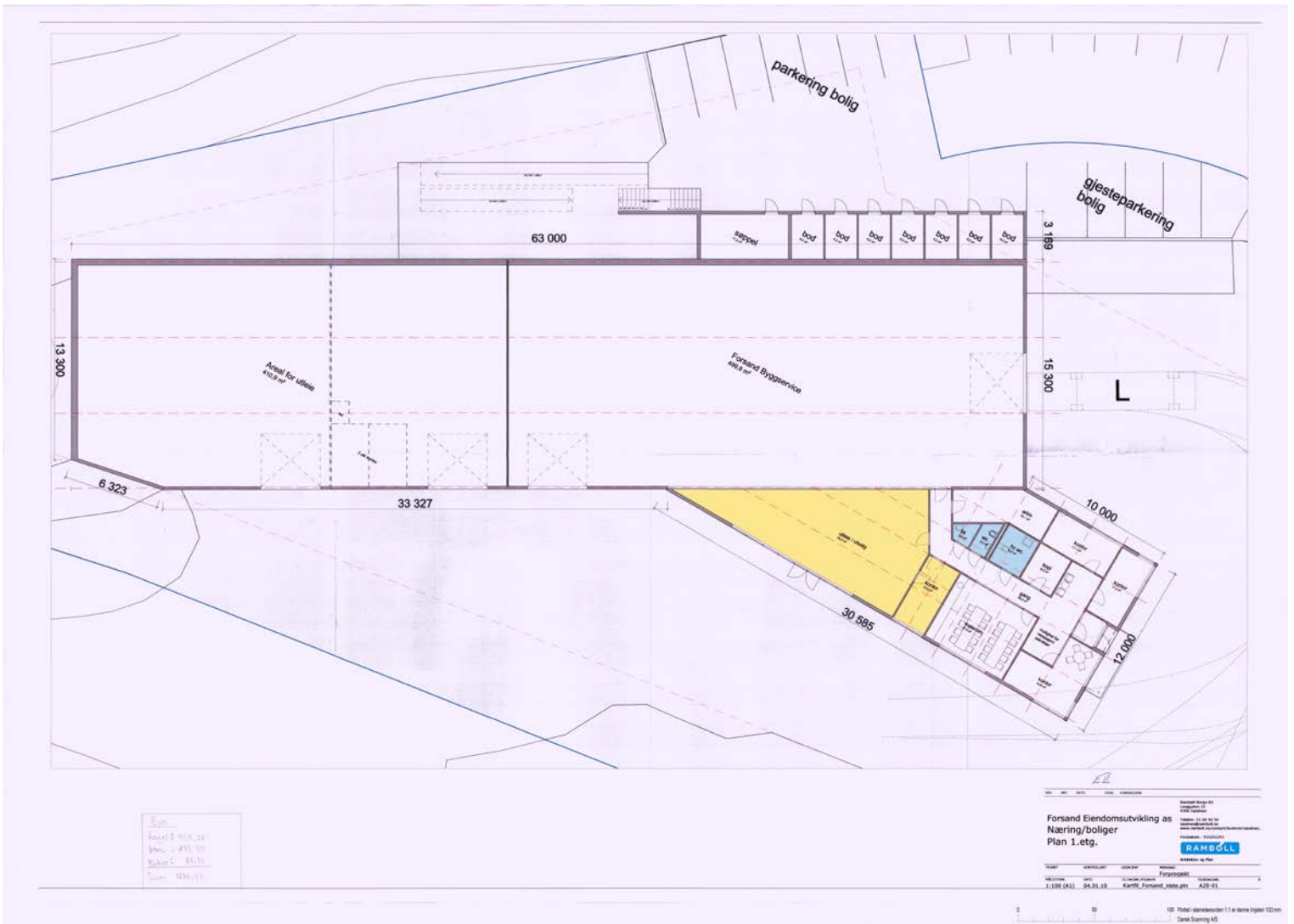
Prosjekt: Forsand
 Forprosjekt
 Knytt: Forsand_situ.ppt
 1/10-11



Wabjg Z I

NO	NO	NO	NO	NO	NO
<p>Forsand Eiendomsutvikling as Næring/boliger Fasader</p>					
<p>RAMBØLL</p>					
<p>1:100 (A3) 24.01.10 kumff_forsand_0800_p01_A40-01</p>					





Sum	
Antall	100
Antall	100
Antall	100
Antall	100

Forsand Eiendomsutvikling as
 Næring/doliger
 Plan 1. etg.

RAMEGULL

1:100 (A3) 04.01.19 K:\M\for_sand_nasno_p1n_A2E-01

100 Pibbel: spannelseksten 1:1 er denne tegning 100cm Dansk Scanning AS



Forsand Eiendomsutvikling as
 Næring/boliger
 Plan 2.etg.

Rambøll
 Arkitektur og Plan

1:100
 0 10 100
 100 Fotball (dimensjon 11 x 68m) 100m
 Dansk Skanring AS

Nabolagsprofil

Bergekrossen 7D

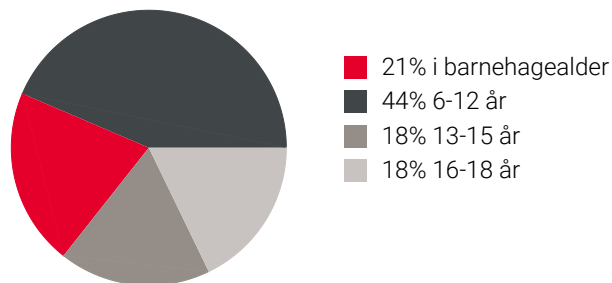
Offentlig transport

🚶 Langheim	4 min 🚶
Linje 120, 121, 122	0.3 km
✈ Stavanger Sola	53 min 🚶

Skoler

Forsand skule (1-10 kl.)	3 min 🚶
133 elever, 11 klasser	2.4 km
Strand videregående skole	29 min 🚶
400 elever	27.1 km
St. Olav videregående skole	44 min 🚶
790 elever, 34 klasser	46 km

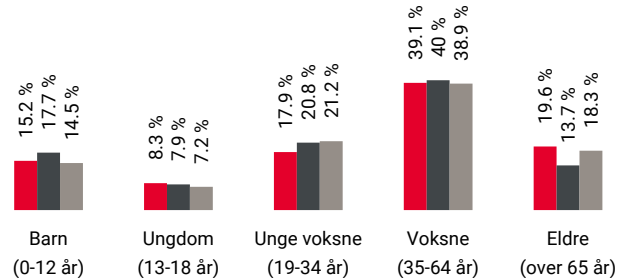
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

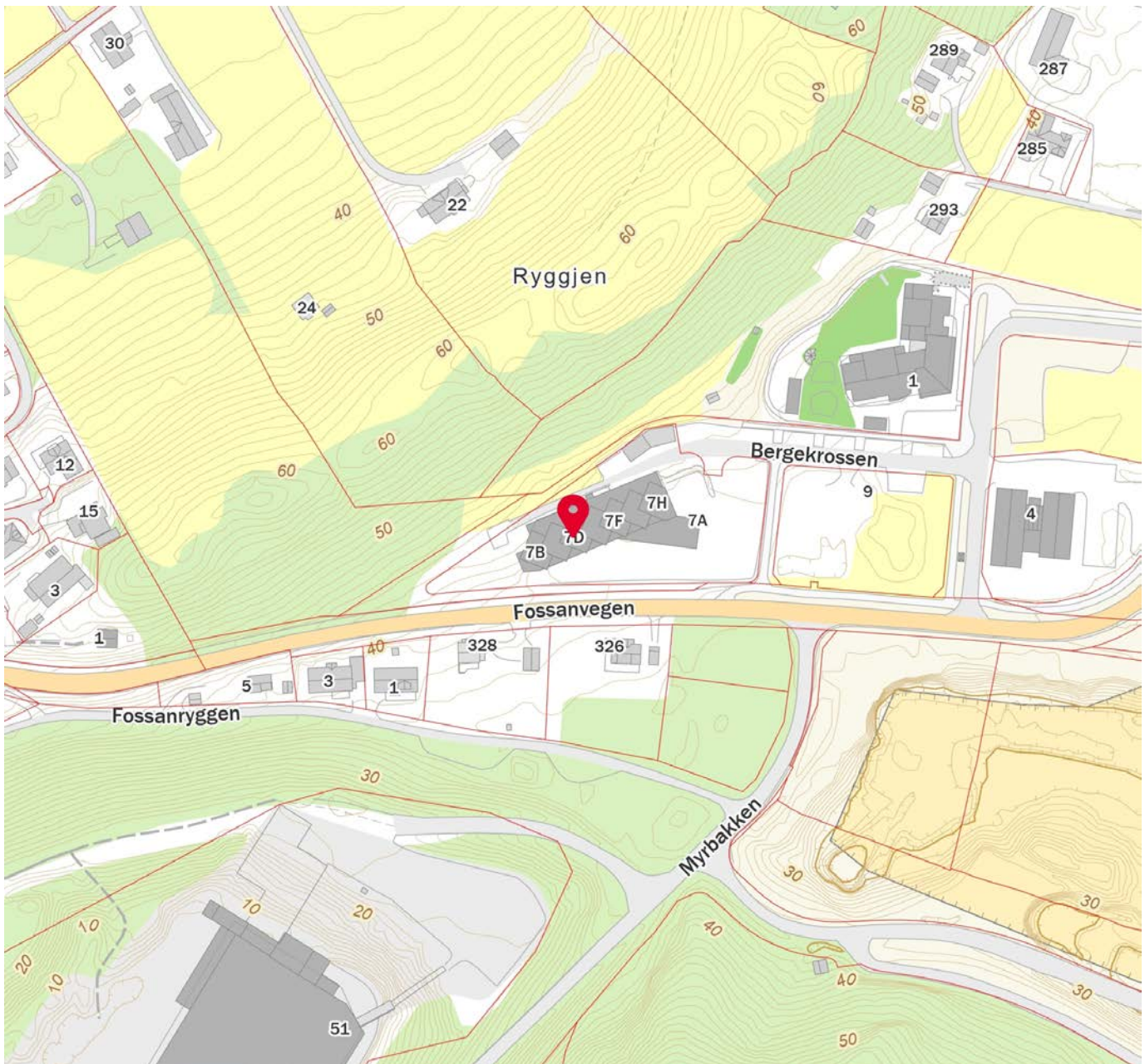
Forsand barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
45 barn	0.2 km

Dagligvare

Joker Lysefjorden	14 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.3 km
Coop Marked Forsand	14 min 🚶

Sport

⚽ Ballbinge Forsand, Nærmiljøanlegg	9 min 🚶
Ballspill	0.7 km
⚽ Forsand skule	3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.4 km
🏊 Fitnesspoint Jørpeland	14 min 🚶
🏊 Akilles Treningssenter	17 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Bergekrossen 7D
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 viderefordlet 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