



aktiv.

Bergekleiva 18, 4110 FORSAND

Forsand/Lysefjorden - Stor og velholdt eiendom på hele 1,4 mål tomt med frukthage, fantastisk utsikt og gode solforhold!



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 4 290 000,-
Omkostn.: Kr 108 640,-
Total ink omk.: Kr 4 398 640,-
Selger: Synne Auestad Bjørhus
Knud Patrick Skjeivik Frost

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 183/260 kvm
Tomtstr.: 1467.2 kvm
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 237, bnr. 95
Oppdragsnr.: 1401250219

Stor og velholdt eiendom på hele 1,4 mål tomt med frukthage, fantastisk utsikt og gode solforhold!

Vi i Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/Helene Byberg, kan nå presentere for dere en fantastisk eiendom ved Lysefjorden, med nydelig utsikt, gode solfrohold og en flott opparbeidet og velholdt tomt på hele 1,4 mål. I denne hagen kan man si at alt virkelig er på stell! Det bugner av blomster og planter i alle regnbuens farger, stor frukthage, grønnsakshage og et lite beiteområde for en liten geit og to. Grenser til LNF-område.

Eiendommen har også flere uthus, bod og garasje. Samt en innholdsrik enebolig med 6 soverom og to bad, nyere kjøkken og flere rom er pusset opp i senere tid.

Boligen ligger i enden av gaten, som gjør at en slipper gjennomgangstrafikk og barna kan leke trygt på eiendommen. Skjermet og rolig område med naboer. Kan være mulighet for båt plass i havn like ved.

Må ses!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	61
Nabolagsprofil	138
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 kvm

BRA - e: 77 kvm

BRA totalt: 260 kvm

TBA: 130 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 87 kvm Gang m/ trapp, vaskerom, bad, kontor og 3 soverom og kjellerstue.

BRA-e: 12 kvm Redskapsbod.

1. etasje

BRA-i: 96 kvm Gang m/ trapp, bad og 3 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

51 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

79 kvm Terrasse- og balkongareal

Garasje m/ bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 55 kvm

Vedskjul

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1467.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en stor tomt på hele 1460 kvm. Den er pent opparbeidet med hage og terrasse. Hagen er delt opp i flere nivåer og er svært innholdsrik både mtp bygninger/uthus og blomster/planter i alle farger og en stor frukthage.

Beliggenhet

Bergekleiva 18 ligger i et attraktivt boligområde på Forsand, med kort avstand til både natur og nødvendige fasiliteter.

For de som er glad i friluftsliv, er det flere turområder i nærheten som gir gode muligheter for naturopplevelser. Området er ideelt for familier med barn, da det er en høy andel barn i skolealder i nabolaget.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med bussholdeplassen Bergekleiva kun 5 minutters gange unna. Herfra går linje 120 og 121, som gir enkel tilgang til Stavanger Sola på 52 minutter.

Servicemuligheter er også godt dekket. Joker Lysefjorden med post i butikk ligger 12 minutters gange unna, mens Coop Marked Forsand med PostNord-tjenester er 20 minutters gange fra eiendommen.

For barnefamilier er det praktisk med Forsand skule, som ligger kun 5 minutters kjøring unna, og Forsand barnehage, som er 10 minutters gange fra boligen.

Sportsentusiaster kan glede seg over nærmiljøanlegg med ballbinge og aktivitetshall ved Forsand skule, som er lett tilgjengelig med en 5 minutters kjøretur. Fitnesspoint Jørpeland og Akilles Treningssenter ligger også innen kort kjøreavstand, henholdsvis 13 og 17 minutter unna.

Eiendommen har en fin beliggenhet i et veletablert og barnevennlig boligområde på Forsand. Fra boligen og tomte er det fantastisk utsikt utover Lysefjorden og over til Lauvik og Høle hvor du har Høgsfjorden, samt veldig gode solforhold på sommerstid. Eiendommen ligger kun i kort gange fra sjøen.

Ved sjøen er området pent opparbeidet, og det er laget til brygge/ badeplass og grillplass som er fritt tilgjengelig for alle. I tillegg er det anlagt en flott tursti som starter like nedenfor boligen og går langs sjøen. Bergekleiva boligfelt ligger omtrent en kilometer fra dagligvareforretningen og sentrum av Forsand. Skole og kulturhus finner man omtrent 3 kilometer unna. Kulturhuset kan tilby både idrettshall, ballbinge, idrettsanlegg, bibliotek, cafe', og badebasseng/ svømmehall, samt ungdomsklubb. Det er også bussholdeplass ikke langt fra boligen hvor skoleruten går forbi. Kan være

mulighet for båt plass i havnen like ved. Se kommentar i vedlagt egenerklæringsskjema.

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

Nå når Ryfasttunnelen er åpnet, tar det ca. 45min med bil fra inngangsdøren til Stavanger sentrum.

I tillegg kan Forsand by på spennende natur og fantastiske turområder i skog- og fjell. Her har man for eksempel området langs hele Lysefjorden og prekestolområdet. Kan også nevne turområder som Uburen, Bergefjellet like bak boligfeltet, Skåpet og videre inn til Røssdalen og vinddalen, som man finner ved å kjøre innover i Forsand og opp til Espedalen,

Adkomst

Fra Lysefjordbrua følger man veien i 2 km. Deretter tar man til høyre inn på Bergekleiva. Herfra tar man til venstre igjen og følger veien til endes. Her vil man se boligen rett foran seg.

Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehagen ligger i Bergekrossen som er kun en liten km. fra boligen.

Skole 1-trinn ligger i underkant av 3 km unna boligen hvor skolebussen går like forbi.

Skolekrets

Forsand.

Offentlig kommunikasjon

Busskorrespondanse til Jørpeland/Stavanger flere ganger til dagen.

Bygningssakkyndig

Ruben Sørdsal

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Grunnmuren er av lettklinker, slik som lecastein eller lignende, med en underetasje.

Dreneringen er fra byggeåret, og det er ikke synlig bruk av grunnmursplast eller klemlist.

Ytterveggene består av bindingsverk, utvendig kledd med en kombinasjon av liggende og stående trepanel. Kledningen mot vest er opplyst å være byttet.

Takkonstruksjonen er et saltak, tekket med takstein. Loftet er et kaldtloft med adkomst via en luke med skyvestige.

Takrenner og nedløpsrør er utført i plast.

Etasjeskillene i boligen består av trebjelkelag og støpt gulv på grunn.

Boligen har en ytterdør i malt utførelse, samt vinduer og balkongdører med 2-lags glass.

Eiendommen har flere uteplasser. En østvendt terrasse er belagt med terrassebord. En nordvendt terrasse med trapp er også belagt med terrassebord. Mot vest er det en terrasse med utgang fra gangen, belagt med terrassebord. En sørvendt balkong er oppført i støpt betong med utgang fra stuen. I tillegg finnes en vestvendt balkong belagt med terrassebord, med utgang fra kjøkken og soverom.

Til eiendommen hører en uisolert garasje med redskapsbod, som har tak tekket med takstein og stålplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Drenering

Avvik: Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal

brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. og ikke synlig bruk av grunnmursplast / klemlist.

Det er hellning i terreng over boligen. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

- Grunnmur og fundament

Avvik: Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å

ha vesentlig
konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

- Rom under terreng

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

- Balkong, terrasse, platting

Avvik: Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord / rekkverk, noe råteskade i terrassebord og rekkverk blir målt til 80 cm.

- Yttervegger

Avvik: Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning og manglende dryppkant på stående kledning.

- Renner og nedløp

Avvik: TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.

- Takkonstruksjon

Avvik: TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.

- Taktekking

Avvik: Det registreres stedvis noe mose på taket og takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

- Etasjeskille og gulv på grunn

Avvik: Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang, målt fra vegg mot Nord til trapp. 15 mm. avvik på kontor, målt fra dør til vegg mot Vest. 25 mm. avvik på soverom i midt mot Vest uetg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sør til Vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

- Ildsted/Skorstein

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

Det registreres sprekk i Peis kjellerstue.

Tidligere eier opplyser om: Brannmur (mot soverom) i kjellerstue bør kontrolleres iht.

krav. Den er utført i leca og kan bli varm av stråling fra vedovnen. Bør fyres med forsiktighet.

- Avløpsrør

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

- Vannledninger

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

- Elektrisk

Avvik: Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

- Våtrom: Bad 1 etg. - Overflate

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

- Våtrom: Bad 1 etg. - Membran, tettesjikt og sluk

Avvik: Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. sluk plassert under dusjkabinett og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Vinduer og dører

Avvik: Det registreres punktert glass i kjellervinduer, råteskade i flere vinduer / balkongdører fra 2011, stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmer / dører og svelling i vindusforing på soverom 1 etg. mot Nordvest. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Avvik: Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring og stedvis muselort.

- Utstyr på tak

Avvik: Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

- Våtrom: Bad u etg.

Avvik: TG-3 pga. tettesjiktet har nådd en høy alder, skader / svellinger / glipper i våtromsplater og vindu er

plassert i våtsonen.

- Våtrom - Ventilasjon

Avvik: Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerommet.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innhold

U. etasje:

BRA-i 87 kvm: Gang m/ trapp, vaskerom, bad, kontor og 3 soverom og kjellerstue.

BRA-e 12 kvm: Redskapsbod.

TBA 51 kvm: Terasse og balkongareal

1. Etasje:

BRA-i 96 kvm: Gang m/ trapp, bad og 3 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.

TBA 79 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje m/ bod:

Vedskjul:

Anneks:

I 1 etasje har man hovedinngang med hall, kjellerstue, kontor, 3 soverom, bad og vaskerom.

2 etasje består av stue, kjøkken, 3 soverom, bad og gang.

I tillegg er det flere bygninger på eiendommen, som garasje med verksted, og flere uthus.

Standard

Spennende eiendom som består av bolighus, garasje, vedskjul, og flere andre små bygninger/uthus. Det har vært både haner, høner, kaniner etc. på eiendommen.

Uthusene og påbygg til garasje er ikke bygd i henhold til forskrifter.

Boligen fremstår som lys og moderne og er i teknisk bra stand. Det har blitt gjort en rekke oppgraderinger de siste årene, som bla. utskifting av flere vindu, byttet ytterdører, bygget ny balkong ut fra kjøkken hvor en har fantastisk utsikt, modernisert det ene badet i 2006 og byttet innmat i sikringsskapet. Nytt kjøkken, nye overflater i stue/kjøkken, frontpartiet av boligen er nytt med ny kledning og vinduer, samt nylig malt/beiset utvendig. Oppgradering må likevel påregnes.

Eiendommen har gode solforhold på sommeren men er borte to til tre måneder i året på vinteren pga fjellet bak.

Kjøkken

Norema kjøkken med hvite profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt vaskekum, ettgreps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, og komfyrvakt. Det er en Røroshetta kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk over stekesonen. Følgende hvitevarer fra Siemens er integrert: koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, i tillegg til et Norcool hjørne kjøleskap. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad u. etg.

Bad med glassfiber på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med toalett, servant og badekar med dusjforheng. Det er mekanisk avtrekk.

Bad 1. etg.

Bad med flislagt gulv og vegger. Badet er utstyrt med servantskap med dobbel vask, klosett med innebygd sistene og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk.

Vaskerom

Vaskerom med belegg på gulv, og leca og malte plater på vegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask, varmtvannsbereder, vannfordelerskap, hovedstoppekran og har opplegg til vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledningene er et rør-i-rør system og av kobber. Det er etablert fordelerskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.
- Ventilasjon: Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og spalteventil i vindu. Det er mekanisk avtrekk på kjøkken og begge bad.
- Varmtvannstank: En OSO super s varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008 er plassert på vaskerom.
- Elektrisk anlegg: Det elektriske anlegget har automatsikringer.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med en 6 liters skumsløkker fra 2011 og røykvarsler.

Spennende eiendom som består av bolighus, garasje, vedskjul, og flere andre små bygninger/uthus. Det har vært både haner, høner, kaniner etc. på eiendommen. Uthusene og påbygg til garasje er ikke bygd i henhold til forskrifter.

Boligen fremstår som lys og moderne og er i teknisk bra stand. Det har blitt gjort en rekke oppgraderinger de siste årene, som bla. utskifting av flere vindu, byttet ytterdører, bygget ny balkong ut fra kjøkken hvor en har fantastisk utsikt, modernisert det ene badet i 2006 og byttet innmat i sikringsskapet. Nytt kjøkken, nye overflater i stue/kjøkken, frontpartiet av boligen er nytt med ny kledning og vinduer, samt nylig malt/beiset utvendig. Oppgradering må likevel påregnes.

Eiendommen har gode solforhold på sommeren men er borte to til tre måneder i året på vinteren pga fjellet bak.

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

Forhold som har fått TG2:

- Drenering:

Oppsummering: Det er ikke tilgjengelig for å sjekke grunnmursplast rundt hele huset. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er hellning i terreng over boligen. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

- Grunnmur og fundament:

Oppsummering: Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

- Rom under terreng:

Oppsummering: Eier opplyser om: Maling på nedre del av pipen i kjellerstuen flasser. Kan være fukt pga. manglende pipehatt. Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

- Balkong, terrasse, platting:

Oppsummering: Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. veranda sør. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Huseier opplyser om: Veranda vest: Drypper av og til ned på terrassen under. Veranda sør: Lekker mellom yttervegg grunnmur på hus og betongdekke veranda, når det regner en del. Fuktutslag kan ses på vegg i kjellerrom under verandaen. Hustak er fra byggeår, lekkasje kan ikke utelukkes. Det samme gjelder også garasjetak og andre øvrige bygninger.

- Vinduer og dører:

Oppsummering: Det registreres futskade i vinduskarm på soverom i 2 etg. Vest side. Noen av vinduene er fra byggeår. Det mangler luftespalte i noen av vinduene. Eier opplyser om at: Vinduer på vestsida, sørsida og gangvindu nord er ca 10 år gamle. Mulig punkterte glass i kjellerstue, bad 1 etg. og vaskerom. Bør undersøkes nærmere.

- Yttervegger:

Oppsummering: Kledning trenger jevnlig vedlikehold.

- Takkonstruksjon:

Oppsummering: Mosedannelse på tak. Taket er fra byggeår, trenger vedlikehold og jevnlig kontroll.

- Taktekking.

Oppsummering: Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

- Kjøkken:

Oppsummering av overflater og innredning: Mangler watherguard.

- Avløpsrør:

Oppsummering: Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

- Vannledninger:

Oppsummering: Åpent fordelerskap montert i tak. Fordelerskap er plassert på vaskerom. Delere av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det er ikke montert water guard.

- Elektrisk:

Oppsummering: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det mangler bakplate i sikringskap. Utelamper er stedvis flasket av lakk.

- Ventilasjon:

Oppsummering: Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

- Våtrom: 1 etg.:

Oppsummering av overflater: Vindu er plassert i våtsone. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres løse skjøter i belegget / tapet. Det registreres svellinger i overflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Sluk er plassert under badekar.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning

Oppsummering av sanitærutstyr: Blandebatteri drypper, om du ikke plasserer det i riktig posisjon. Flush knott på klosett mangler.

- Våtrom: 2 etg.:

Oppsummering av overflater: Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. sluk plassert under dusjkabinett.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr: Normal slitasje iht. alder

Forhold som har fått TG3:

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Oppsummering: Eier opplyser om at det har vært mus på loftet. Det har / er lekkasje i takgeomføring for ventilasjon og lufting for avløp. Fuktskader må utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Utstyr på tak:

Oppsummering: Det er ikke montert snøfangere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Ildsted/Skorstein:

Oppsummering: Det registreres sprekk i Peis kjellerstue. Feieluke er gjenmalt.

Svimerke i gulv foran peis i 2 etg. Eier opplyser om: Brannmur (mot soverom) i kjellerstue bør kontrolleres iht. krav. Den er utført i leca og kan bli varm av stråling fra vedovnen. Bør fyres med forsiktighet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2018:

• Ytterdør fra 2018

2011:

- vinduer i u etg. mot Vest og i gang mot Nord fra 2011
- Stuevinduer mot Vest, stuevindu mot Sør, soveromsvindu mot Nordvest, balkongdør på kjøkken og på soverom fra 2011
- 6 ltr. skumslokker fra 2011.
- I følge tidligere eier er kledning mot Vest byttet i 2011. Arbeid er utført som egeninnsats.

2008:

- OSO super s - 200 ltr.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Diverse

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

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

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.

Energi

Oppvarming

Vedovner, elektrisk panelovner, elektrisk gulvvarme i gang u etg. og begge bad.

Hovedsaklig elektrisk, nyere vedovn i stue, vedovn i kjellerstue (se kommentar i tilstandsrapport)

Energimerke

F

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 290 000

Omkostninger kjøper

4 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

107 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

108 640 (Omkostninger totalt)

125 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

128 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 398 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 415 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 418 340 (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 18 512 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Kommunale avgifter (vann, avløp, feie og renovasjon): kr 18512,44

Totalt: kr 18512,44

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie-

og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 165 238 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 660 953 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud 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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 237, bruksnummer 95 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:

1108/237/95:

27.02.1978 - Dokumentnr: 1156 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv

12.01.1978 - Dokumentnr: 201 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:237 Bnr:63

01.01.2020 - Dokumentnr: 1811079 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1129 Gnr:37 Bnr:95

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for "nybygg (enebolig)" på Gnr. 37, Bnr. 63, datert 26.04.1978.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "uthus og leikehytte" på Gnr. 37, Bnr. 95, datert 01.11.2002.

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse datert 26.10.1978. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Pussing utvendig grunnmur.
- Innpussing av kjellervindauga.
- Nedløp for takrenner ikkje montert.
- Utvendig hovedtrapp ikkje montert.
- Veranda ikkje oppsett.
- Pussing innvendige murvegger kjeller.
- Ventil bad, kjelleretasje ikkje montert.
- Fotlister i kjeller og første etasje ikkje oppsett.
- Skapdør kjøkken ikkje montert.
- Veggstykke ved gryteskap ikke montert.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvarer ikke med dagens bruk.

Boligens kjeller stemmer ikke overens med byggegodkjente tegninger og kjøper bærer selv risikoen for eventuelt å få nødvendig godkjenning av kommunen.

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

Forrige eier opplyste den gang at det kan være manglende tillatelser for flere av byggene på eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.10.1978.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Kjelleberg Nord - Bergekleiva bustadfelt (plan-ID 99R04). Hele eiendommen på 1467.15 kvm er regulert til boliger.. 30.09.1999

Eiendommen følger Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, med ikrafttredelse 15.05.2023. Arealet på 1460.43 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_1 og H310_3 for ras- og skredfare, i henhold til kommuneplanen.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål og grenser til LNF-område på 1 side. I tillegg faller eiendommen under et område for ras- og skredsfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

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

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. Selger ønsker minimum 3 måneder overtakelse.

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.

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

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.

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av

forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

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

13.02.2026











Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den





























Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den





Klesrom/gardeorbe.



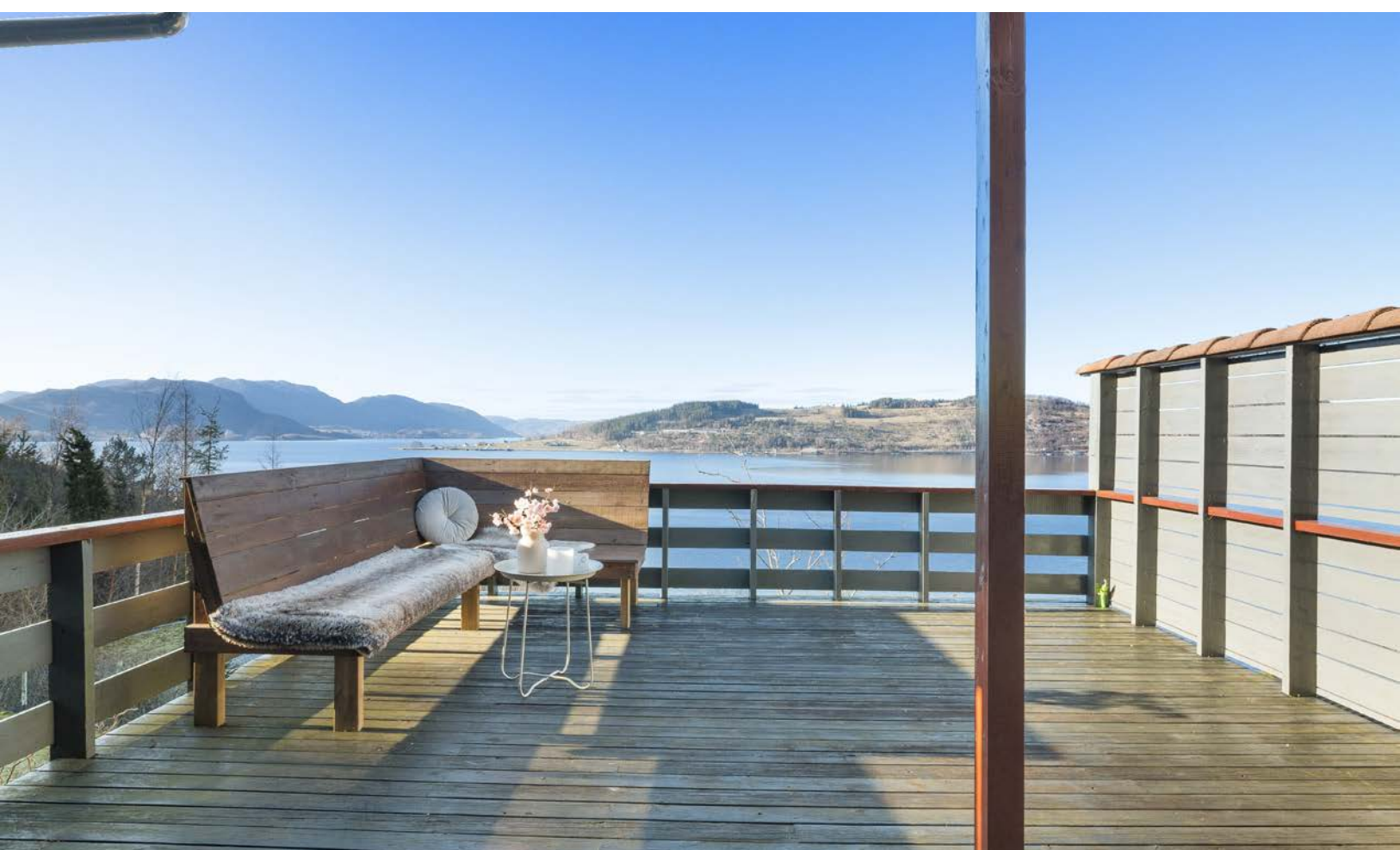






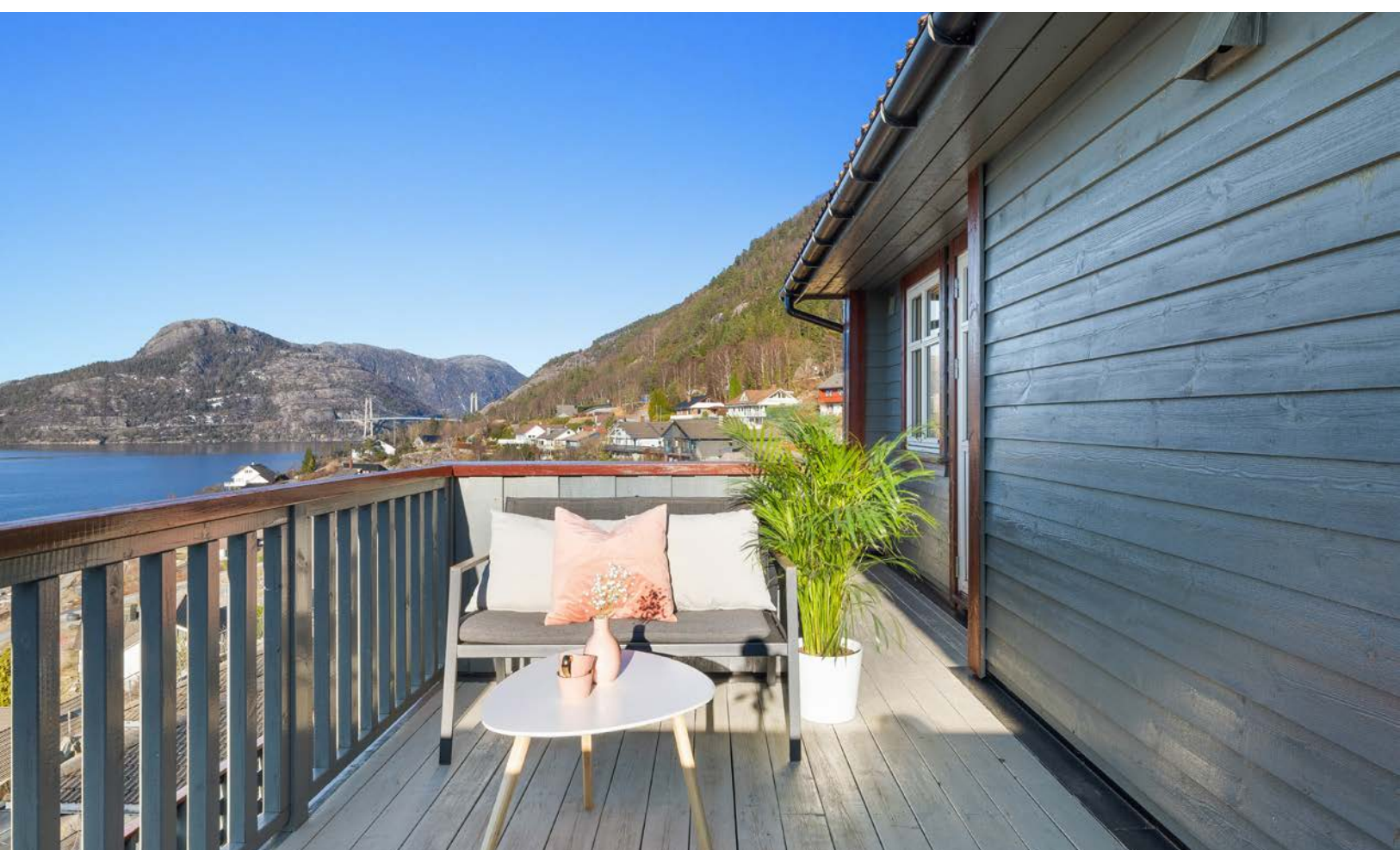


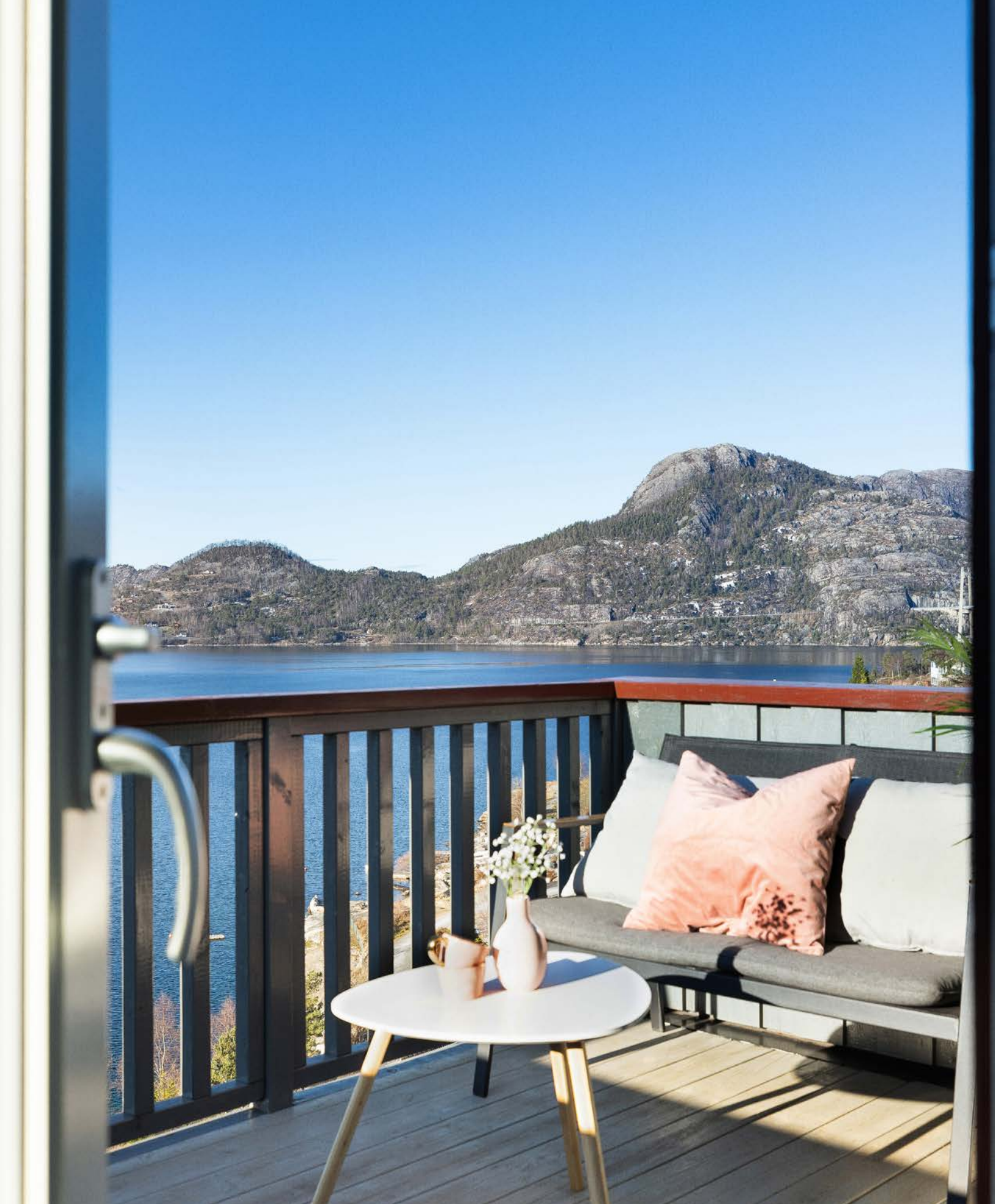






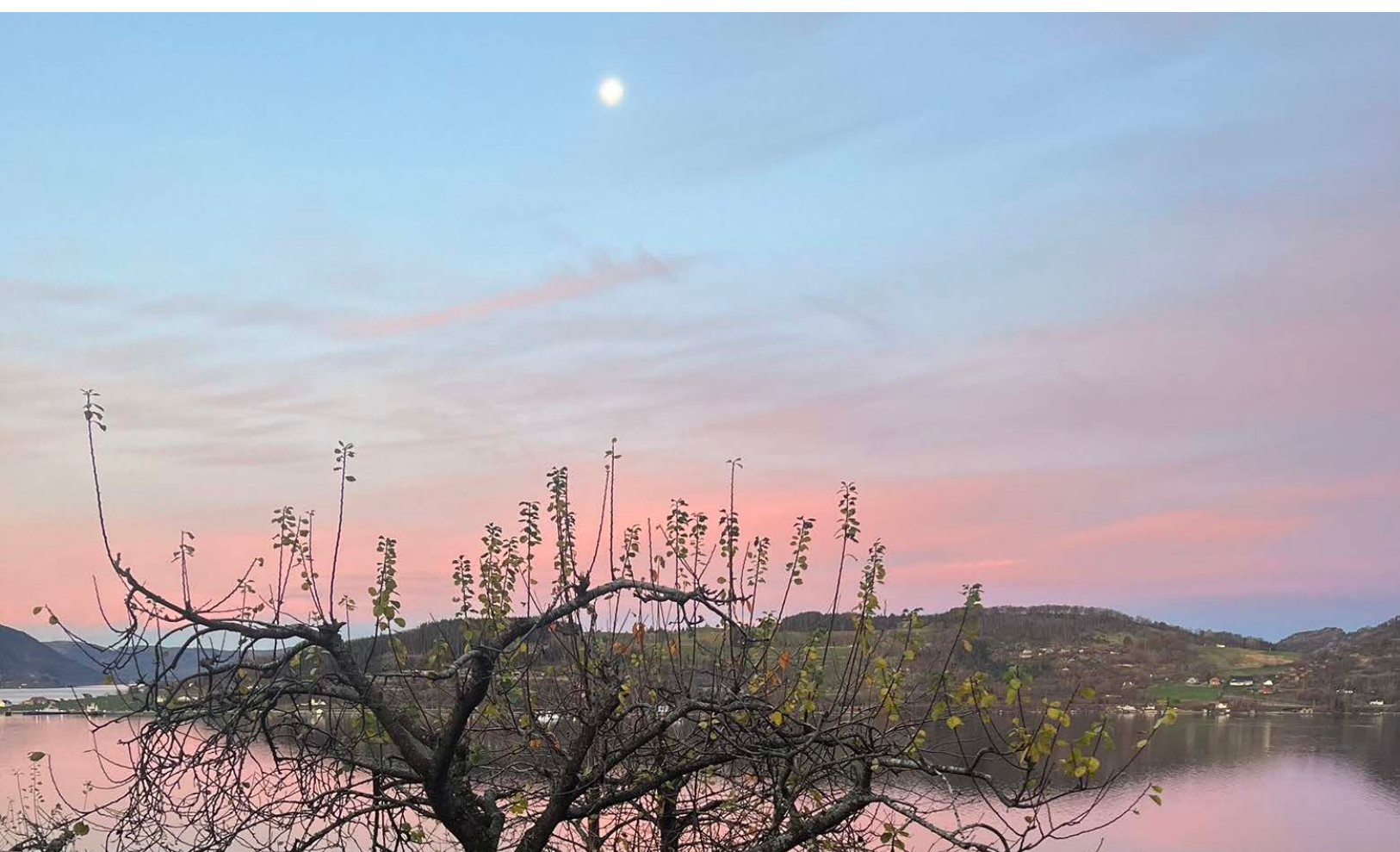
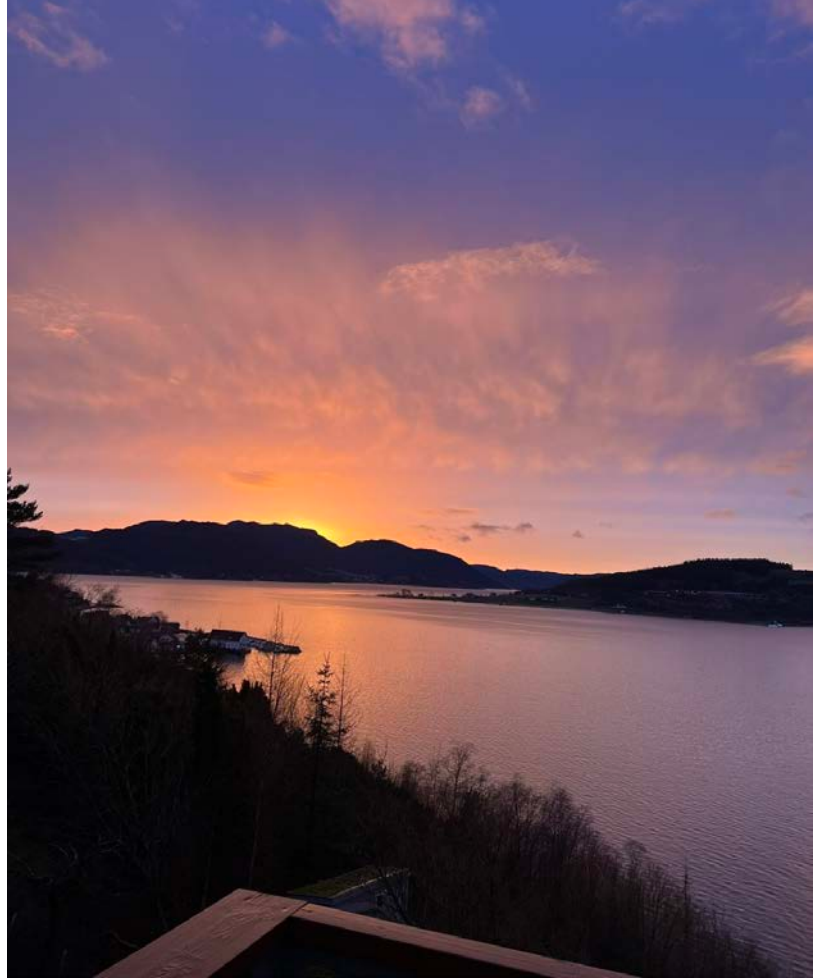


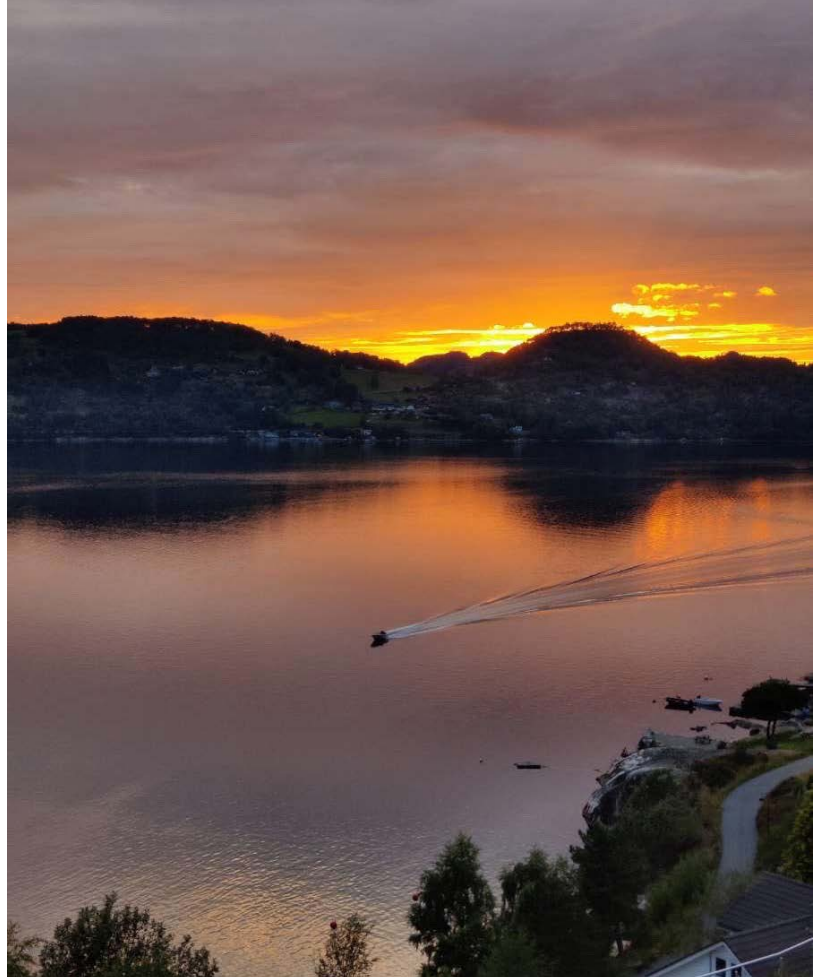














Vedlegg

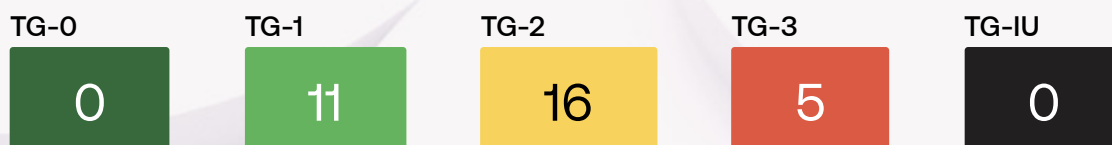
Bergekleiva 18 4110 FORSAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1977
Enebolig BRA:	195 m ²
Enebolig BRA-i:	183 m ²
Sum alle bygg BRA:	260 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	183 m ²
Rapportdato:	4.12.2025 (Gyldig til 4.12.2026)



Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/38090>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Punkttert glass i kjellervinduer, råteskade i flere vinduer / balkongdører fra 2011, stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmer / dører og svelling i vindusforing på soverom 1 etg. mot Nordvest.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	Fuktmerker rundt takgjenomføring og stedvis muselort.
Utstyr på tak	Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
Våtrom: Bad u etg.	TG-3 pga. tettesjiktet har nådd en høy alder, skader / svellinger / glipper i våtromsplater og vindu er plassert i våtsonen.
Våtrom	Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerommet.

Bygningsdeler med TG2	
Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Grunnmur og fundament	Mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Rom under terreng	Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.
Balkong, terrasse, platting	Stedvis slitte overflater i terrassebord / rekkverk, noe råteskade i terrassebord og rekkverk blir målt til 80 cm.
Yttervegger	Stedvis slitte overflater i trekledning og manglende dryppkant på stående kledning.
Renner og nedløp	TG-2 pga. alder.
Takkonstruksjon	TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.
Taktekking	Stedvis noe mose på taket og takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 pga. standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein	Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.
Avløpsrør	Avløpsrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.
Vannledninger	Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.
Våtrom: Bad 1 etg. - Overflater	Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Våtrom: Bad 1 etg. - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. sluk plassert under dusjkabinett og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Våtrom	TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

6 ltr. skumslokker fra 2011. Denne har 5 år's levetid og er gått ut på dato. Anbefaler å kjøpe ny brannslukker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.12.2025

Rapportdato
4.12.2025

Hjemmelshavere

Navn: Synne Bjørhus Auestad
Navn: Knud Patrick Skjeivik Frost

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

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

Informasjon om boligen

Adresse: Bergekleiva 18, 4110 Forsand

Kommunenr: 1108 Gårdsnr: 237 Bruksnr: 95 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1977 - I følge tidligere salg

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Forsand.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark.

Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler.

Saltak som er belagt med takstein.

Ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, laminat og fliser.

Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.

Himling er i hovedsak belagt med malte plater, takess og panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 200 ltr. vvb. og delvis unipex rør i rør system.

Oppvarming: Vedovner, elektrisk panelovner, elektrisk gulvvarme i gang u etg. og bagge bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsmerknings som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, svimerker i gulv stue 1 etg. og noe oppgraderinger på påberegnes.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggsbygninger på eiendommen.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsmåling. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomm Norge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	195	183	12	0	130
Garasje m/ bod	55	0	55	0	0
Vedskjul	5	0	5	0	0
Anneks	5	0	5	0	0
Totalt m²	260	183	77	0	130

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	99	87	12	0	51
1. etasje	96	96	0	0	79
Totalt m²	195	183	12	0	130

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	87	82	5	Gang m/ trapp, vaskerom, bad, kontor, 3 soverom og kjellerstue.	Bod.
1. etasje	96	96	0	Gang m/ trapp, bad, 3 soverom og åpen stue / kjøkken løsning.	
Totalt m²	183	178	5		

Bygning: Garasje m/ bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje m/ bod	55	0	55	0	0
Totalt m²	55	0	55	0	0

Bygning: Vedskjul

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Vedskjul	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Anneks	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

BRA-e (eksternt bruksareal) for u-etg. er en redskapsbod på 12 kvm. med takhøyde på 2,13 mtr.

Bod under trapp inngår som p-rom for u-etg.

Vedlagte plantegninger er kopi av byggesøkte tegninger.

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

Takhøyde målt i garasje 2,19 mtr. gang u-etg. 2,44 mtr. stue 1 etg. 2,36 mtr.

Deler av arealet i vedskjul og redskapsod tilhørende garasje ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Dreneringen / fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. og ikke synlig bruk av grunnmursplast / klemlist.	
Det er hellning i terreng over boligen. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å spyle gjennom drenering.	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse, Balkong

Øst vendt terrasse på 29 kvm. Belagt med terrassebord.

Nord vendt terrasse m/trapp på 19 kvm. Belagt med terrassebord.

Vest vendt terrasse på 51 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via ytterdør fra gang.

Sør vendt balkong på 20 kvm. oppført i støyp betong og utgang via balkongdør fra stue.

Vest vendt balkong på 11 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via balkongdør fra kjøkken og soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres stedvis slitte overflater i terrassebord / rekkverk, noe råteskade i terrassebord og rekkverk blir målt til 80 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord / rekkverk, bytte terrassebord med råteskader og høyne rekkverk til minimum 90 cm.	

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse m/ yale kodelås, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør fra 2018, vinduer i u etg. mot Vest og i gang mot Nord fra 2011. Stuevinduer mot Vest, stuevindu mot Sør, soveromsvindu mot Nordvest, balkongdør på kjøkken og på soverom fra 2011.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslette karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres punktert glass i kjellervinduer, råteskade i flere vinduer / balkongdører fra 2011, stedvis tegn etter innvendig kondens, slitte vinduskarmen / dører og svelling i vindusforing på soverom 1 etg. mot Nordvest.	
På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte vinduer med punktert glass, vinduer / balkongdører med råteskader, overflatebehandle slitte karmen og bytte vindusforing med svellinger.	
Det har nylig kommet frem at Gilje har hatt problemer med et parti av treverk fra 2011. Det anbefaler derfor ytterligere undersøkelser på alle disse vinduene for å sjekke om det er fare for mer råteskade.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000





6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge tidligere eier er kledning mot Vest byttet i 2011. Arbeid er utført som egeninnsats.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Det registreres stedvis slitte overflater i trekledning og manglende dryppkant på stående kledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater i trekledning og kappe dryppkant på stående kledning.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Kaldloft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-3	
Det registreres fuktmerker rundt takgjennomføring og stedvis muselort.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av kaldloft. Ny tekking og utbedringer rundt takgjennomføringer. Det anbefales også å kontrollere om det er mus, eller om dette er gamle forhold. evt. utbedringer må vurderes deretter.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
TG-2 pga. alder. Takrenner og nedløpsrør i plast har en forventet levetid på 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser i sammenheng med utbedringer på kaldloft og ny takteking.	

6.10 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket og takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak og vurdere utsiftning av takteking pga. alder.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere snøfangere på taket.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i gang, målt fra vegg mot Nord til trapp. 15 mm. avvik på kontor, målt fra dør til vegg mot Vest. 25 mm. avvik på soverom i midt mot Vest u etg. målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 15 mm. avvik på soverom mot Sørvest, målt fra dør til vegg mot Vest. 10 mm. avvik på kjøkken, målt fra vegg mot Sør til Vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i kjellerstue og stue 1 etg.	
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspirert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing. Det registreres sprekk i Peis kjellerstue. Tidligere eier opplyser om: Brannmur (mot soverom) i kjellerstue bør kontrolleres iht. krav. Den er utført i leca og kan bli varm av stråling fra vedovnen. Bør fyres med forsiktighet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Norema kjøkken m/ hvite profilerte fronter, laminat benkeplate, nedfelt vaskekum, 1 greps blandebatteri, plate mellom benkeplate og overskap, komfyrvakt, siemens integrerte hvitevarer som: koketopp, stekeovn, oppvaskemaskin og norcool hjørne kjøleskap.	

Avtrekk

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

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er framlagt midlertidig brukstillatelse, men ikke ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
---	----

6 ltr. skumslokker fra 2011. Denne har 5 år's levetid og er gått ut på dato. Anbefaler å kjøpe ny brannslukker.

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
----------------------------	-----

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
-----------------------------------	-----

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
---	-----

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
--------------------------------	-----

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
---	-----

Oppsummering av trapp	TG-1
------------------------------	-------------

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
----------------------------------	-------------

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
200 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
OSO super s - 200 ltr.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.22 Våtrom: Bad u etg.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad med glassfiber på gulv og våtromsplater på vegger.

Det er etablert toalett, servant og badekar m/ dusjforheng.

TG-3 pga. tettesjiktet har nådd en høy alder, skader / svellinger / glipper i våtromsplater og vindu er plassert i våtsonen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å renovere badet med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nytt mekanisk avtrekk og nye baderoms møbler.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000





6.23 Våtrom: Bad 1 etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagte gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
---	----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. sluk plassert under dusjkabinett og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Anbefaler ytterligere kontroll av sluk / membran. Ellers TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap m/ dobbel vask, klosett med innebygd sistene og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

Overflate

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

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er utslagsvask, varmtvannsbereider, vannfordelerskap, hovedstoppekran og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

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

6.25 Øvrig: Garasje m/ redskapsbod

Beskrivelse
Uisolert garasje m/ redskapsbod på 55 kvm. Tak høyde i garasje 2,19 mtr.
takstein / stålplater / mose på tak.

6.26 Øvrig: Vedskjul

Beskrivelse
Åpent vedskjul på 5 kvm.

6.27 Øvrig: Anneks

Beskrivelse

Anneks på 5 kvm. Takhøyde 1,85 mtr. - 2,13 mtr.

Manglende nedløpsrør.

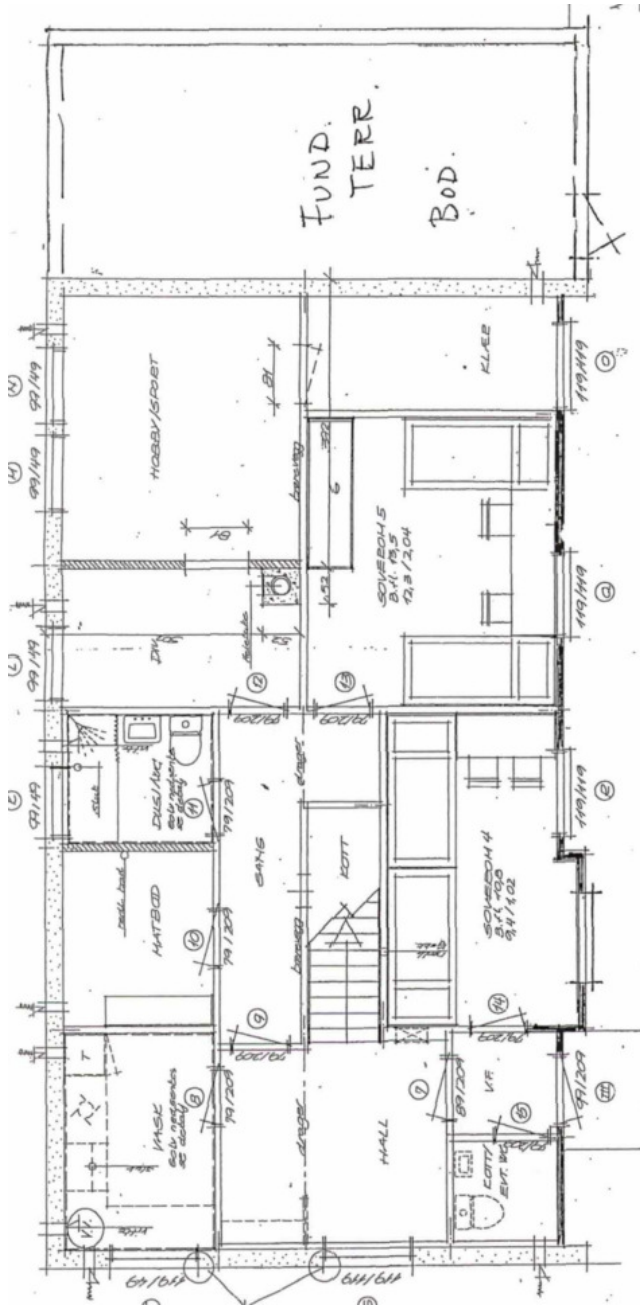
6.28 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

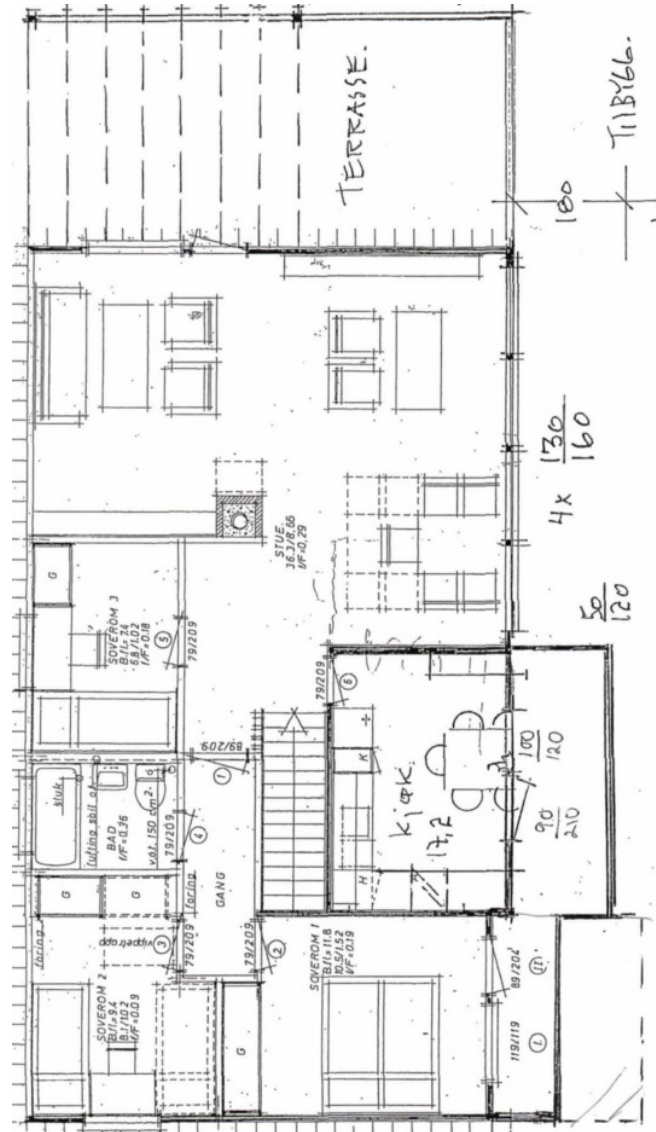
- Krypkjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme
- Varmesentral

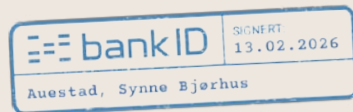
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

U. etasje



1. etasje





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

Synne Auestad Bjørhus

Knud Patrick Skjeivik Frost

Boligen

Bergekleiva 18

4110 Forsand

1108-237/95/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Bad 1. etg. sprekk i våtromsplater i skjøten. Det sveller i platene. Døren er også skadet av fukt.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ 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

1 vindu 2 etasje
2 balkongdør 2 etasje
Se tilstandsrapport

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2011

Firmanavn: Forsand Byggservice

Beskrivelse av arbeidet: Front vest hus: Byttet vinduer, kledning, vindsperre og bygget ny øvre veranda. Bygget tak over veranda sør. Øvrig arbeid er uført med egeninnsats.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Bygget tak over veranda sør.

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

♦ Ja

Se tilstandsrapport

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilbygg garasje mot sør: Noen lekkasjepunkter i stålplater. Veranda vest: Drypper av og til ned på terrassen under. Hustak er fra byggeår, lekkasje kan ikke utelukkes. Det samme gjelder også garasjetak og andre øvrige bygninger.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Maling på nedre del av pipen i kjellerstuen flasser. Kan være fukt pga. manglende pipehat

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Bad 1 etasje

Se beskrivelse lengre opp i skjemaet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Forsand Rør og Marius Koj

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 2. etg. Varmtvannsbereder og koblinger av rør i rør, samt vannsentral/skap i tak vaskekjeller. Kobling under vask i kjøkken. Usikker når dette ble utført av forrige eier så årstall kan variere

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Bad 1 etasje er blitt utført med egeninnsats av forrige eier Usikker når dette ble utført av forrige eier så årstall kan variere.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Firmanavn: Ryfylke Elektroniske

Beskrivelse av arbeidet: Ny termostat på gulvvarme i 1 etasje



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Sinus Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Det aller meste er gjort av Sinus elektro de senere årene. Noe enkelt koblinger og trekking av kabler er gjort ved egeninnsats. Usikker når dette ble utført av forrige eier så årstall kan variere.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Beskrivelse av arbeidet: Stikkontakt (kjellerstue, under vinduet) mot øst, kan være av en dårlig kvalitet på kabel. Vi har ikke brukt denne kontakten (informert av forrige eier). Varmekablene i gangen 1. etg. er lagt med egeninnsats, for ca. 15 - 20 år siden av forrige eier.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. 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.



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	237	Bnr:	95	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Bergekleiva 18, 4110 FORSAND						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☐ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☒

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

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

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

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

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

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

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

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

Reguleringsplan for Kjelleberg Nord – Bergekleiva bustadfelt

Reguleringsbestemmelser

PlanID 99R04

Saksnummer XX/XXXXX

-
- § 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innafor denne avgrensingslina skal husa plasserast med møneretning som vist på planen. Møneretningen blir rekna i huset si lengderetning.
- § 2 I planområdet kan det førast opp bustadhus i inntil 1 etasje. Der det faste råd for byggesaker finn at terrenget ligg til rette, kan det tillatast innreid underetasje i samsvar med byggeforskriftene.
- § 3 Bygningane si grunnflate, inklusiv garasje, må ikkje overstige 25 % av nettoarealet til tomta.
- § 4 Bygningane si gesimshøgde må ikkje overstige 3,5 meter for 1-etasjes hus, og 5,5 meter for hus med bustadrom i underetasjen.
- § 5 Bustadhus, unnateke bustadhus på tomt nr. 1, 7, 9, 16, 27, 31, 39, 40 og 48 kan ikkje førast opp med vindauge i vegg mot nord.
- § 6 Bygningane skal ha saltak. Takvinkelen blir fastsett av bygningsrådet som kan krevje at bygningar i same gruppe eller langs same vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- § 7 Garasjar skal fortrinnsvis førast opp som vist på planen. Alternativt kan garasjane i skjeringa på austsida av bustadvegane plasserast vinkelrett på vegen. Det faste råd for byggesaker kan, der terrenget ligg til rette for det, tillate garasjen oppført som tilbygg til bustadhuset. Der planen viser to garasjar sett inntil kvarandre, skal desse utførast som eit einskapleg bygg. På tomt nr. 46, 47 og 48 er det i planen vist vegfylling som del av tomtearealet. Heimelshavar av desse tomtene kan ikkje motsetja seg at det viste areal blir nytta til vegfylling.
- § 8 FRIOMRÅDE.
- I friområda kan det faste råd for byggesaker tillate oppført bygning som har naturleg tilknytning til friområda, for eksempel barnepark med tilhøyrande lokaler, når dette etter rådet sitt skjønn ikkje er til hinder for bruken som friområde.

§ 9 OMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVN.

I område for småbåtar kan ein tilrettelegga brygge, legge tilrette for opptrekk og vinteropplag av båtar. Ein kan legge ut båtfester i sjø og på land og sette opp mindre fellesbygg for lagring av utstyr.

§ 10 FELLESBESTEMMELSER.

- a) Det skal ved behandling av byggesaker passast på at bebyggelsen får ei god form og eit godt materialval, og at bygningar i samme byggegruppe får ei einskapleg og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.
- b) Gjerde skal godkjennast av det faste råd for byggesaker med omsyn til utføring, høgde og farge.
- c) Ingen tomt må beplantast med tre eller buskar som, etter det faste råd for byggesaker sitt skjønn, kan vere til sjenanse for den offentlege ferdsel. Frisiktareala skal planerast ned i samsvar med vegnormene.
- d) Unntak frå desse reguleringsvedtekter kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av det faste råd for byggesaker innafor ramma av bygningslovgjevinga og bygningsvedtektene for kommunen.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
30.09.2019		Tomtenummer er brukt i bestemmelser, men mangler på plankart. Det er nå lagt inn tomtenummer i henhold til et tidligere plankart funnet i planmappen. Feil kan forekomme.

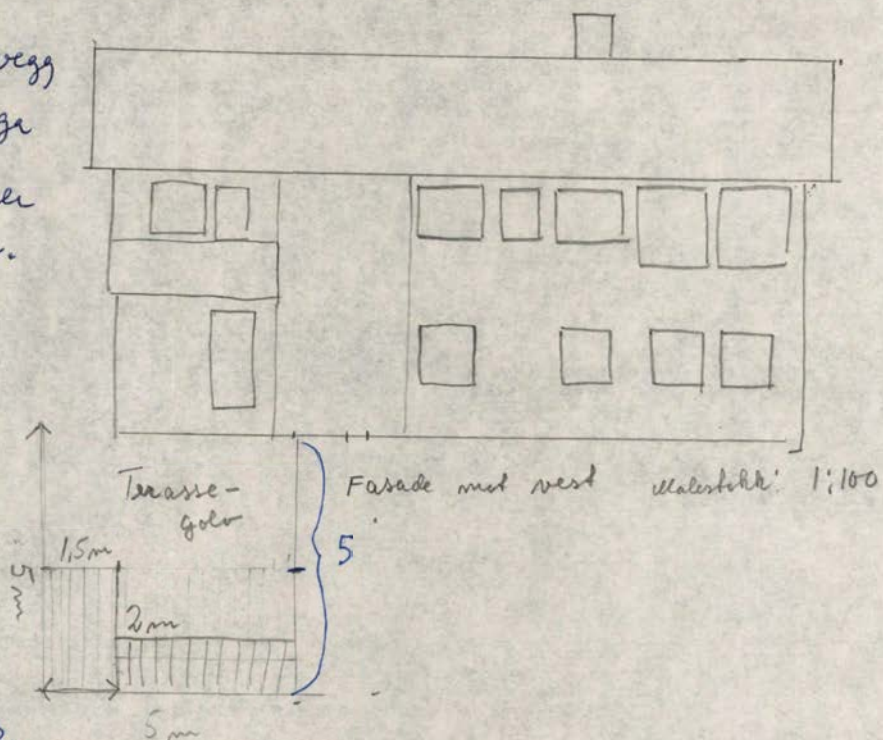
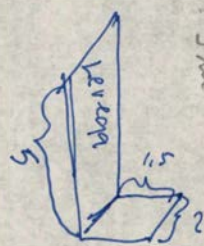
Til Forsand byggningsråd
V/Ilhagve Birkedal.

Søker om å bygge le-vegg
til huset vårt slik teikninga
synes.

Grunnen til dette er at det er
så verkhardt på inngangsdøra.

Forsand, den 24. mai 1982

Per Aarskog



Høyde på le-veggen mot nord og vest er ca 2 m.
Vantest rektvinkelhøyde eller.

Utskrift av møtebok

for Forsand bygningsråd

i møte den 29. juni 1984

Av 5 medlemmer var 5 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak nr. 54/84

Søknad frå Per Aarskog om ombygging og utviding av eksisterande garasje på gr. 37 br. 95 Bergekleiva bustadfelt.

Det er lagt ved søknaden målsette teikningar av garasjen, og nabo-varsel.

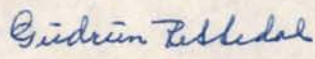
Tilråding: Bygningsrådet godkjenner ombygging og utviding av eksisterande garasje på 37/95 i samsvar med innleverte teikningar.

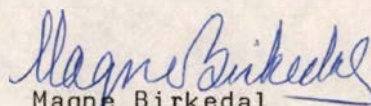
Vedtak:

Samrøystes i samsvar med tilråding.

Rett utskrift vert bekrefta

Forsand, 3. juli 1984


Gudrun Rettedal


Magne Birkedal
Bygningsjef

Utskrift til:

Per Aarskog



Inge Håvard Aarskog
Bergekleiva bustadfelt
4110 FORSAND

Melding om vedtak

Dykkar ref:

Vår ref:
02/01061-3Saksbeh:
Odd Bjørn Voster,Arkivkode:
37/95Dato:
01.11.2002

Særutskrift: Byggjeløyve for uthus og leikehytte nærmare nabogrense enn 4 m på Gnr.37 Bnr.95, Bergekleiva bustadfelt.

SAKSGANG:				
		Vedtaksdato	Arkivsaksnr.	Utvassaksnr.
1	Delegerte saker - drift	01.11.2002	02/01061-2	02/109
2	Driftsutvalet	05.12.2002	02/01061-2	

Vedlegg: Gjenpart av nabovarsel, situasjonsplan, teikningar.

Det er gjort følgjande vedtak:

1. Inge Håvard Aarskog, Bergekleiva bustadfelt, 4110 Forsand får med dette byggjeløyve for av uthus med tilhøyrande hundegarde, samt leikehytte på bustadtomta Gnr.37 Bnr.95, Bergekleiva bustadfelt i samsvar med melding og teikningar motteke her 23.10.2002. Dersom avstand til nabogrense var større enn 4 m, ville tiltaka vore unnateke frå søknads- og meldeplikt, jf. Forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 7.

Løyvet er gitt i samsvar med Plan- og bygningslova § 86.a. og delegasjonsreglementet for Forsand kommune pkt. 3.14.

2. Det er følgjande vilkår for løyvet:

Spesielle vilkår

- Det er ikkje heimel i reguleringsplanen for oppføring av anneks. Leikehytta kan derfor ikkje innehalde rom for varig opphald av personar.
- Takutstikk og takvatn må ikkje først inn på naboeigedommen.

Generelle vilkår

- Plan- og bygningslova (Pbl.) med tilhøyrande forskrifter må følgjast.
- Reguleringsplanen med vedtekter må følgjast (Pbl § 31).
- Byggjeløyvet er betinga av at bygningen sin plassering ikkje kjem i konflikt med eventuelle offentlege eller private leidningar eller kablar i grunnen som gjere vedlikehald vanskeleg.
- Byggjeløyvet taper sitt verd dersom arbeidet ikkje er sett i gong innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jamfør Plan- og bygningslova § 96.

Det er vanleg klagerett på dette vedtaket etter Forvaltningslova (Fvl) § 28, jf. Pbl § 15. Klagefrist er 3 veker (Fvl § 29). Klage skal sendast til Forsand kommune, seksjon teknisk forvaltning

Saksutgreiing:

Saksopplysningar / fakta:

Inge Håvard Aarskog, Bergekleiva bustadfelt, 4110 Forsand har ved melding registrert i kommunen 23.10.2002, meldt om oppføring av uthus på 4,8 m² BYA med tilhørende hundegarde, samt "leikehytte/anneks" på 6,7 m² BYA på bustadtomta Gnr.37 Bnr.95, Bergekleiva bustadfelt.

Tomta er oppmålt til 1.467,4 m². Bebygd areal (BYA) inkl. terrassar og garasje som følge av tiltaka; ca. 207,6 m². Tomteutnytting som følge av tiltaka; ca. 14,1 % BYA mot maks. 25 % iht. reguleringsplanen. Minste avstand til nabogrense; hhv. 0,2 og 0,4 m. Til nabobygning; langt. Tomta er regulert som byggeområde for bustad.

Heimelsgrunnlag / arealplan:

- Plan- og bygningslova (Pbl.) § 86.a; mindre byggearbeid på bustadeigedom.
- Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK) §§ 2 og 20 – 23 (melding).
- Reguleringsplanen "Kjelleberg Nord, Bergekleiva bustadfelt", eigengodkjent av kommunestyret 30.09.1999.

Innvending frå nabo:

Ingen (samtykke).

Vurdering:

Dette er behandla som melding om byggearbeid i samsvar med Plan- og bygningslova § 86.a; mindre byggearbeid på bustadeigedom. Pbl. kap. XVI om saksbehandling, ansvar og kontroll gjeld ikkje.

Tiltaka er i utgangspunktet å ansjå som innafor reguleringsplanen sine rammer, og dermed kurant. Det er likevel ikkje heimel i reguleringsplanen for oppføring av anneks. Leikehytta kan derfor ikkje innehalde rom for varig opphald av personar. Dersom avstand til nabogrense var større enn 4 m, ville tiltaka vore unnateke frå søknads- og meldeplikt, jf. Forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) § 7.

Konklusjon:

Byggjeløyve gis for tiltaket slik som det er meldt.

For Rådmannen



Odd Bjørn Voster
leiar for bygg- og oppmåling





Forsand kommune

Delegert sak

SAKSGANG		
Saksnr	Utval	Dato
148/11	Delegert driftsutvalet	26.09.2011

Arkivkode	Saksbehandlar	Arkivsak/j.post
GBNR-37/95	Øyvind Skogerbø	11/253 - 3 11/6381

37/95 Bustad/Garasje tilbygg søknad om tiltak uten ansvarsrett

Vedtak:

1. <Namn tiltakshavar> får med dette løyve til <tiltaket> på Gnr. , Bnr. , i samsvar med søknad og teikningar motteke her den <dato>.

Løyvet er gitt i samsvar med plan- og bygningslova § 20-1 og delegasjonsreglementet for Forsand kommune.

Det er sett følgende vilkår for løyvet:

- Byggjearbeidet må ikkje ta til før:
- Kommunen har godkjent plassering av bygningen (utstikking).
- Det er gitt utsleppsløyve for bustaden.
- Bygningen, eller deler av den, må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt, sjå Pbl. § 21-10. Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve vert gitt må:
- Dokumentasjon på godkjent avkjørsel sendast Forsand kommune.
- Bygningen skal stikkes ut av godkjent føretak. Stikningsdata skal leverast kommunen, både på papir og fil (SOSI format 4.0).
- <Føretaksnamn (m/sentr godkj)> er godkjent som ansvarshavande i samsvar med søknad om ansvarsrett datert <dato>.

- <Føretaksnamn (u/sentr godkj)> gis lokal godkjenning og er godkjent som ansvarshavande i samsvar med søknad om ansvarsrett datert <dato>.
- <Namn søker> vert gitt personleg godkjenning som sjølvbyggjar, og er godkjent som ansvarshavande i samsvar med søknad om ansvarsrett datert <dato>.

Generelle vilkår

- Byggjearbeidet skal leiast av den ansvarshavande som er godkjend av bygningsstyresmaktene. Ansvarshavande sine plikter går fram av Pbl. § 23-1.
- Kommuneplan m/vedtekter må følgjast.
- Reguleringsplan med vedtekter for dette området må følgjast.
- Bebyggelsesplan med vedtekter for dette området må følgjast.
- Det ikkje tillate å leggje inn vatn og avløp i dette bygg. Innlagt vatn krev i tilfelle at det på førehand føreligg utsleppsløyve for bygningen.
- Det er særlege reglar om avstand til kablar/leidningar samt vass- og avløpsleidningar. Kjem tiltaket for nær slike, kan dette medføre krav om omlegging, evt. flytting/riving.
- Tiltakshavar må sjølv sjå etter at arbeidet ikkje er i strid med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, kommunen sine vedtekter, kommunedelplan m/føresegner eller anna lovverk som t.d. jordlova, veglova, konsesjonslova, fornminnelova o.a.
- Dersom det under arbeidet blir oppdaga fornminne, skal kulturavdelinga i Rogaland fylkeskommune varslast straks, og alt arbeid på byggjetomta skal stansast inntil vedkommande styresmakt har vurdert og eventuelt dokumentert funna nærare.
- Det må nyttast metodar, materiale og utføring i samsvar med Norsk Standard. Dersom arbeidet vert utført etter andre metodar eller med andre materiale, må det på førehand dokumenterast at dei løysingar som er valt er like gode som Norsk Standard.
- Byggjeløyvet taper sitt verd dersom arbeidet ikkje er sett i gong innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jamfør Plan- og bygningslova § 21-9.

Forsand, 26.09.2011
for rådmannen

Årstein Løland
seksjonsleiar teknisk



Forsand kommune

Inge Håvard Aarskog
Bergekleiva
4110 FORSAND

Melding om vedtak

Dykkar ref:

Vår ref:
04/00071-4

Saksbeh:
John Peder Samdal,

Arkivkode:
37/95

Dato:
24.01.2005

Særutskrift: Melding om tiltak - nybygg uthus og tilbygg garasje på gnr. 37, bnr. 95, Bergekleiva.

SAKSGANG:				
		Vedtaksdato	Arkivsaksnr.	Utvallssaksnr.
1	Delegerte saker - planutval	21.01.05	04/00071-2	05/011
2	Planutvalet		04/00071-2	

Melding om arbeid: Gnr. 37, Bnr. 95
Byggestadsadresse: Bergekleiva
Tiltakets art: Nybygg uthus og tilbygg garasje
Tiltakshavar: Inge Håvard Aarskog, Bergekleiva, 4110 Forsand

Melding i medhald av plan- og bygningslova § 86a er mottatt her den 23.01.2004.

Bygningsstyresmakta har følgjande merknader til meldinga:

- Tiltakshavar er ansvarleg for at tiltaket utførast iht. innsendt melding og i samsvar med vedtak gitt i plan- og bygningslova med forskrifter og vedtekter. Tiltakshavar er følgjelig også ansvarleg for at tiltaket plasserast korrekt på tomte.
- Det forutsettes at naboar og gjenboere er inneforstått med tiltaket og ikkje har merknader.
- Frittliggande uthus/bod tillates oppført nærare nabogrensa enn 1m under føresetnad av at vegg/del av tak mot naboeigedomen (som er nærmare naboeigedomen enn 1m) utførast med tilstrekkeleg brannmotstand, minst REI-30.
- Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at tiltaket får lovbestemt avstand til elverkets og televerkets kablar samt kommunale vass- og avlaupsleidningar.

R å d m a n n e n

- Det er tiltakshavars plikt å melde frå til byggesaksseksjonen når byggearbeidet blir starta og når arbeidet er slutført. Vær vennleg og nytt vedlagt skjema om stadfesting på utført byggearbeid.
- For oppdatering av kartdata for dykkar eigedom, ber ein og om at vedlagt situasjonskart sendast kommunen med ferdig bygget uthus teikna inn og minst 2 bygningshjørne innmålt i forhold til kjente punkt i terrenget og kartet. (Sjå vedlagt eksempel.)

Dersom arbeidet ikkje er starta innan 3 år etter at meldinga er sendt kommunen, fell løyvet bort. Det same gjeld om arbeidet innstillast i lengre tid enn 2 år, jf. Pbl § 96.

Dette vedtaket kan du klage på (jfr. fvl. §28). Klagefristen er 3 veker frå du har blitt underretta om vedtaket.

For Rådmannen


Jare Valle

Leiar teknisk seksjon


John Peder Samdal
Bygg- og oppmålingsingeniør

Vedlegg:

- 1 Skjema for stadfesting av uført byggearbeid, m/situasjonskart
- 2 Eksempel på innmålt bygning teikna i situasjonskart
- 3 Rekning
- 4 Kopi av melding

Utskrift av møtebok

for Forsand Bygningsråd

i møte den 28. mai 1982

Av 5 medlemmer var 4 tilstede (medregnet møtende varamenn).

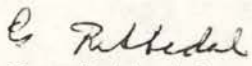
Sak nr. 49/82

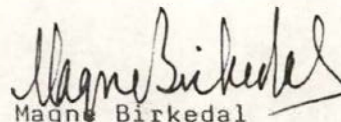
Søknad frå Per Aarskog om bygging av veranda og levegg på eige hus Bergekleiva bustadfelt.

Vedtak:

Bygningsrådet godkjenner bygging av veranda og oppsetting av levegg.

Rett utskrift vert bekrefta
Forsand, 1. juni 1982


G. Rettedal


Magne Birkedal
Bygningsjef

Utskrift til:
- Per Aarskog

Reguleringsplan for Kjelleberg Nord – Bergekleiva bustadfelt

Reguleringsbestemmelser

PlanID 99R04

Saksnummer XX/XXXXX

-
- § 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innafor denne avgrensingslina skal husa plasserast med møneretning som vist på planen. Møneretningen blir rekna i huset si lengderetning.
- § 2 I planområdet kan det førast opp bustadhus i inntil 1 etasje. Der det faste råd for byggesaker finn at terrenget ligg til rette, kan det tillatast innreid underetasje i samsvar med byggeforskriftene.
- § 3 Bygningane si grunnflate, inklusiv garasje, må ikkje overstige 25 % av nettoarealet til tomta.
- § 4 Bygningane si gesimshøgde må ikkje overstige 3,5 meter for 1-etasjes hus, og 5,5 meter for hus med bustadrom i underetasjen.
- § 5 Bustadhus, unnateke bustadhus på tomt nr. 1, 7, 9, 16, 27, 31, 39, 40 og 48 kan ikkje førast opp med vindauge i vegg mot nord.
- § 6 Bygningane skal ha saltak. Takvinkelen blir fastsett av bygningsrådet som kan krevje at bygningar i same gruppe eller langs same vegstrekning skal ha lik takvinkel.
- § 7 Garasjar skal fortrinnsvis førast opp som vist på planen. Alternativt kan garasjane i skjeringa på austsida av bustadvegane plasserast vinkelrett på vegen. Det faste råd for byggesaker kan, der terrenget ligg til rette for det, tillate garasjen oppført som tilbygg til bustadhuset. Der planen viser to garasjar sett inntil kvarandre, skal desse utførast som eit einskapleg bygg. På tomt nr. 46, 47 og 48 er det i planen vist vegfylling som del av tomtearealet. Heimelshavar av desse tomtene kan ikkje motsetja seg at det viste areal blir nytta til vegfylling.
- § 8 FRIOMRÅDE.
- I friområda kan det faste råd for byggesaker tillate oppført bygning som har naturleg tilknytning til friområda, for eksempel barnepark med tilhøyrande lokaler, når dette etter rådet sitt skjønn ikkje er til hinder for bruken som friområde.

§ 9 OMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVN.

I område for småbåtar kan ein tilrettelegga brygge, legge tilrette for opptrekk og vinteropplag av båtar. Ein kan legge ut båtfester i sjø og på land og sette opp mindre fellesbygg for lagring av utstyr.

§ 10 FELLESBESTEMMELSER.

- a) Det skal ved behandling av byggesaker passast på at bebyggelsen får ei god form og eit godt materialval, og at bygningar i samme byggegruppe får ei einskapleg og harmonisk utføring med omsyn til takvinkel og materialer. Farge på hus skal godkjennast av bygningsrådet.
- b) Gjerde skal godkjennast av det faste råd for byggesaker med omsyn til utføring, høgde og farge.
- c) Ingen tomt må beplantast med tre eller buskar som, etter det faste råd for byggesaker sitt skjønn, kan vere til sjenanse for den offentlege ferdsel. Frisiktareala skal planerast ned i samsvar med vegnormene.
- d) Unntak frå desse reguleringsvedtekter kan, når særlege grunnar talar for det, tillatast av det faste råd for byggesaker innafor ramma av bygningslovgjevinga og bygningsvedtektene for kommunen.

Endringer etter vedtak:

<i>Dato</i>	<i>Saksnummer</i>	<i>Beskrivelse</i>
30.09.2019		Tomtenummer er brukt i bestemmelser, men mangler på plankart. Det er nå lagt inn tomtenummer i henhold til et tidligere plankart funnet i planmappen. Feil kan forekomme.



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	237	Bruksnr	95	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	1467.16 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringsone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	1467.16 kvm
Hensynsonenavn	H310_1
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	82.19 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	6.73 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring
Areal	1460.43 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

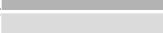
Id	99R04
Navn	Reguleringsplan for Kjelleberg Nord - Bergekleiva bustadfelt
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/30/1999 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_99R04.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei
Areal	1467.15 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Id	10R02
Navn	Reguleringsplan for Berge, Bergevik
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/15/2010 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_10R02.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	J&S
Regform	210 - Jord- og skogbruk

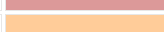
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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

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

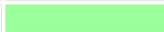
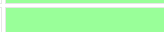
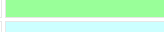
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

3. Grønnstruktur

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

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

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

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

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

Hensynssoner

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



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

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

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

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

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

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

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Bergekleiva 18, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/95/0/0

Dato: 2025-11-21

Målestokk: 1:1,000

Planident: 99R04

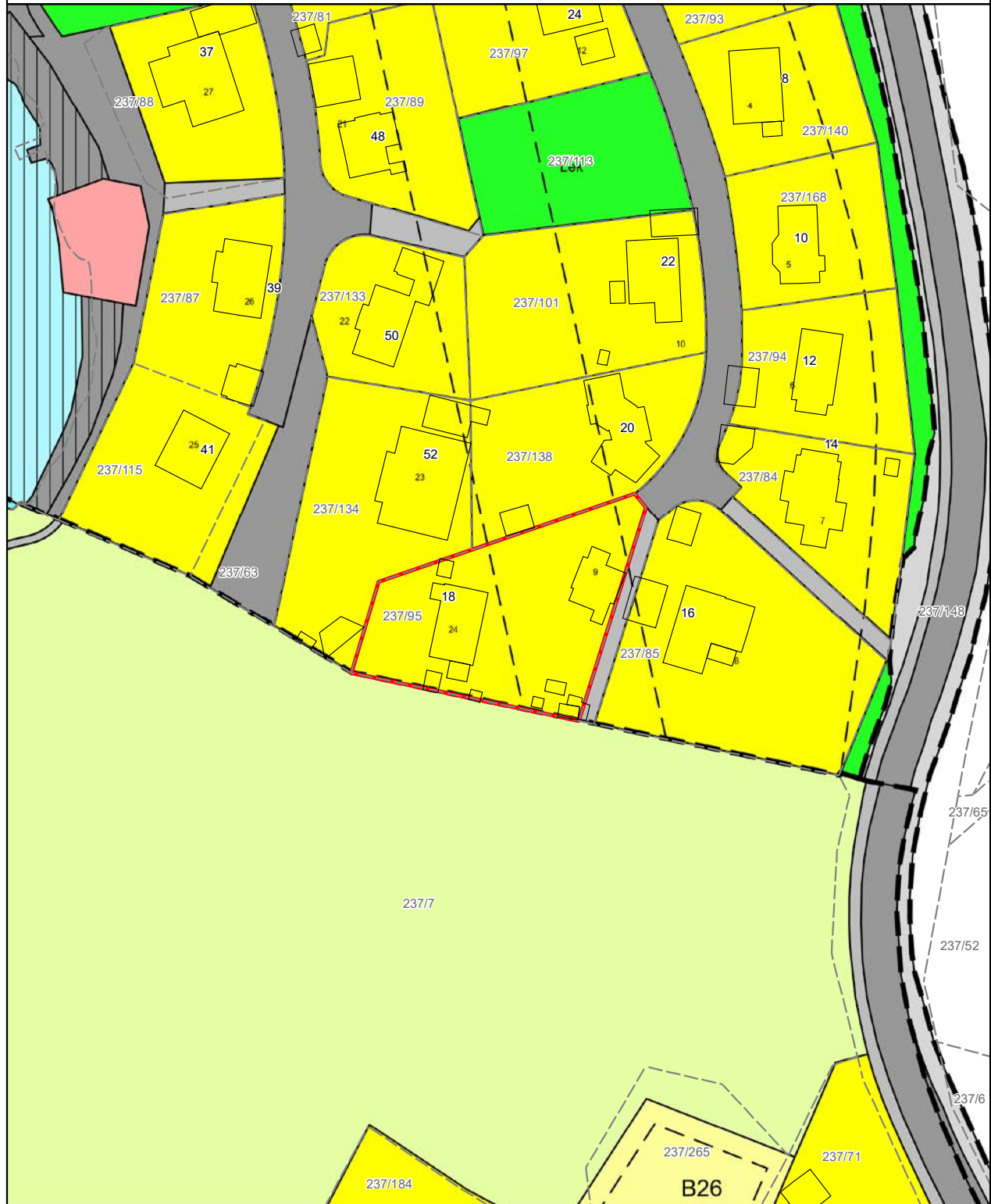
Ikrafttredelsesdato: 30.9.1999



SANDNES
KOMMUNE



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



Kommuneplan

Adresse: Bergekleiva 18, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/95/0/0

Dato: 2025-11-21

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

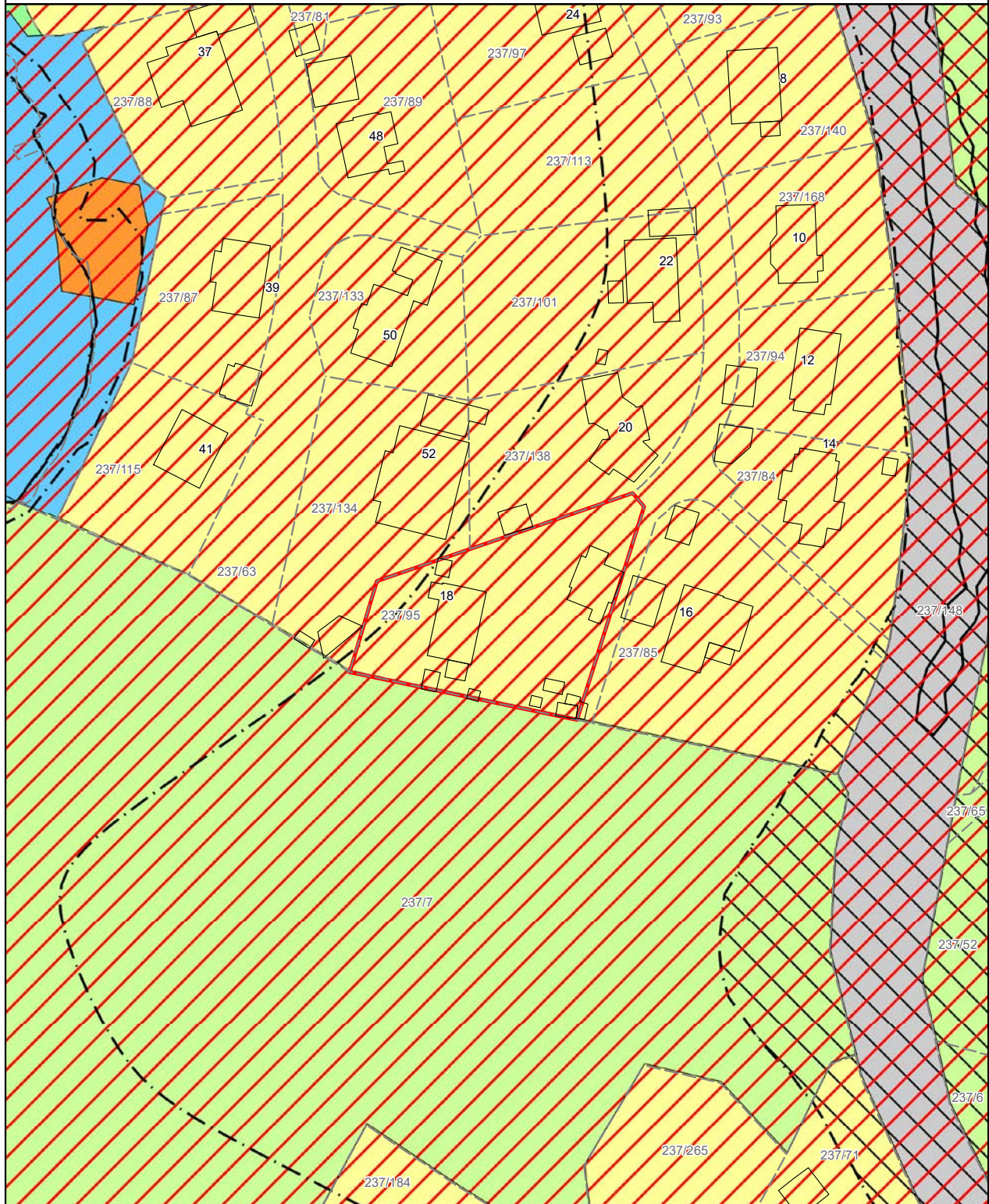
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

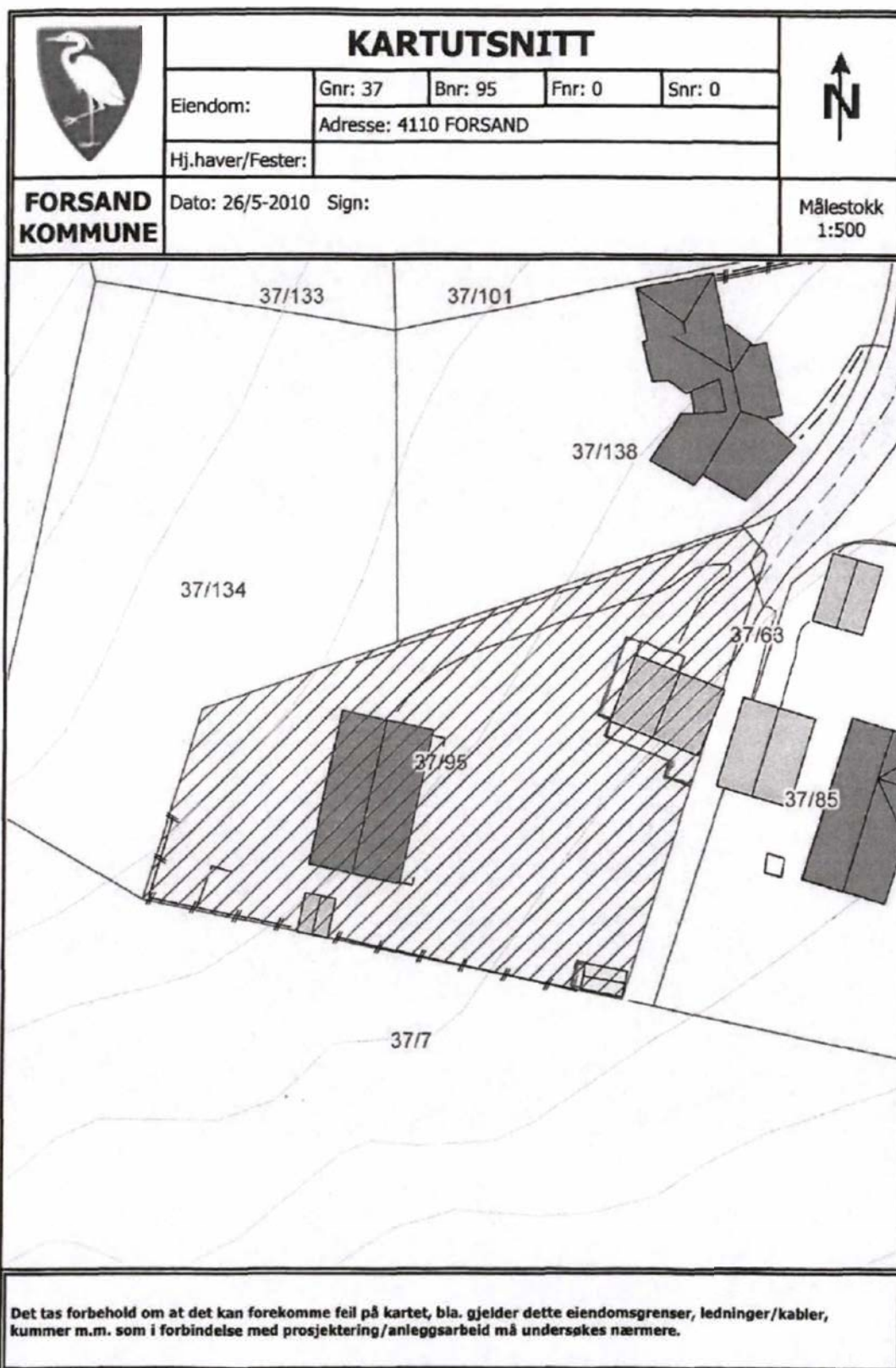


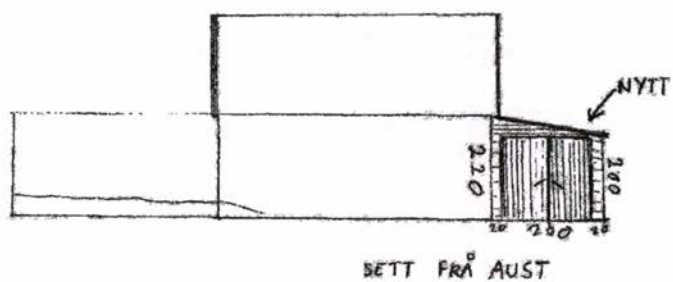
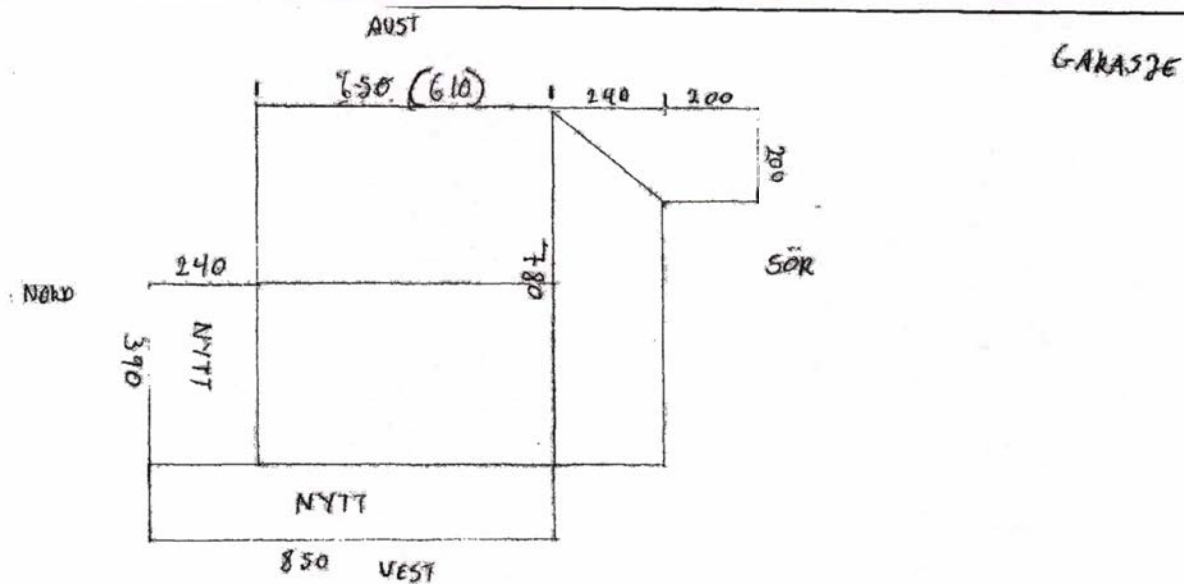
SANDNES
KOMMUNE



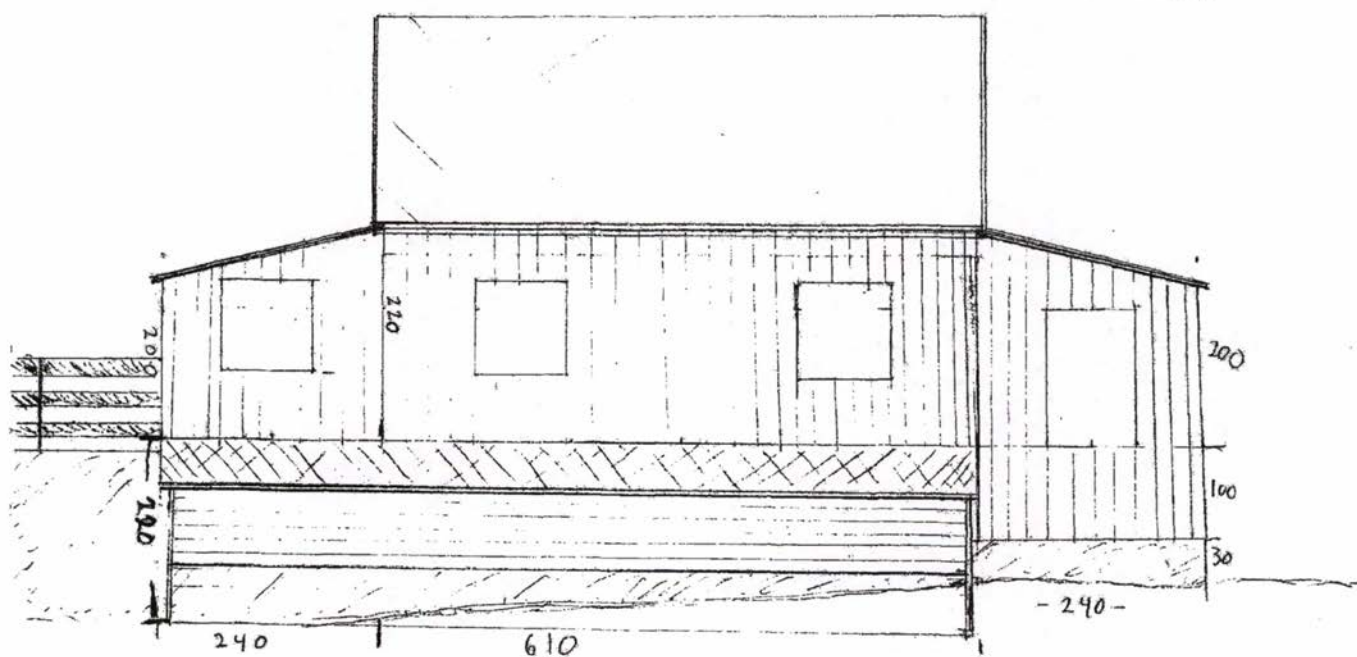
Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik,
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

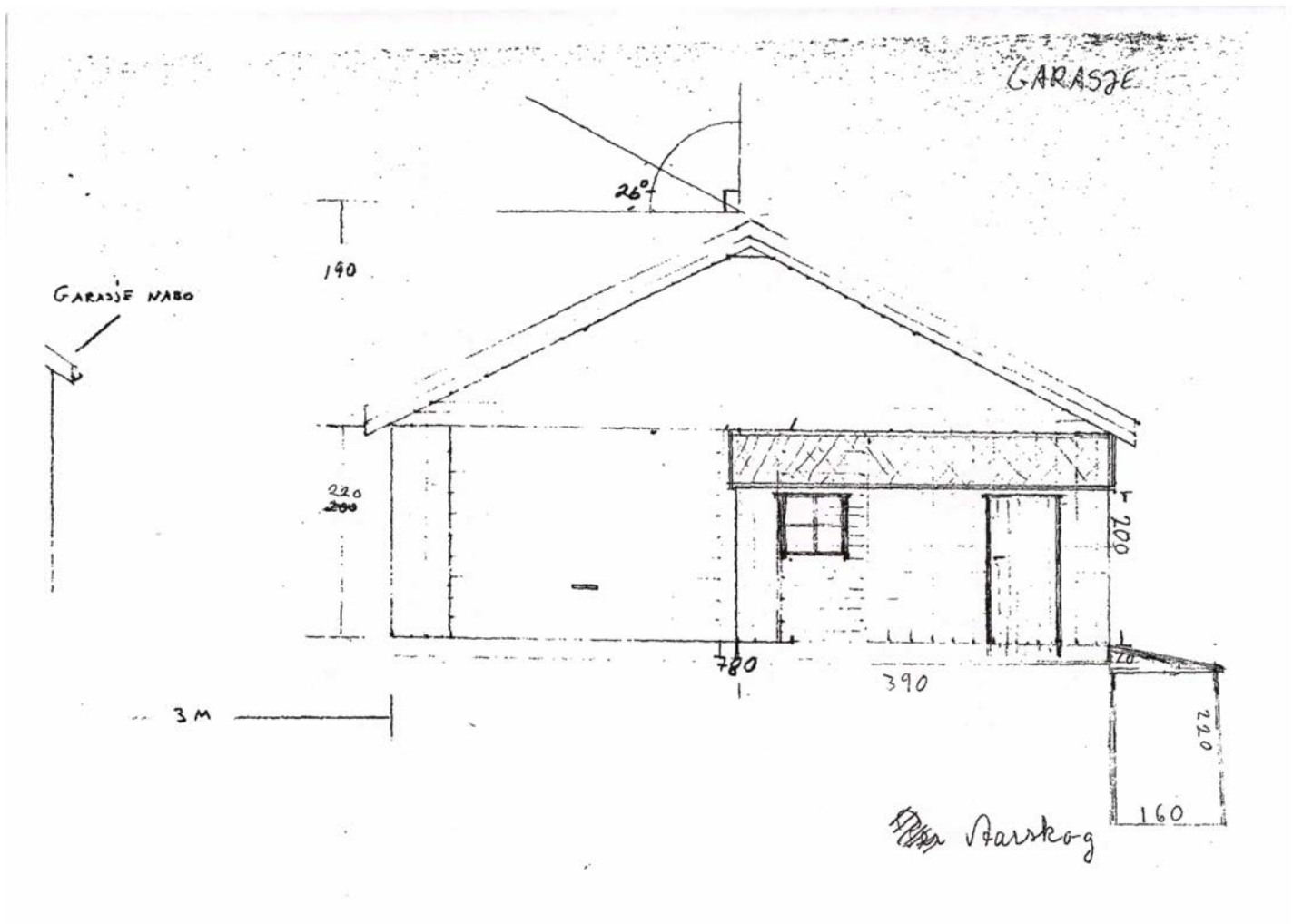




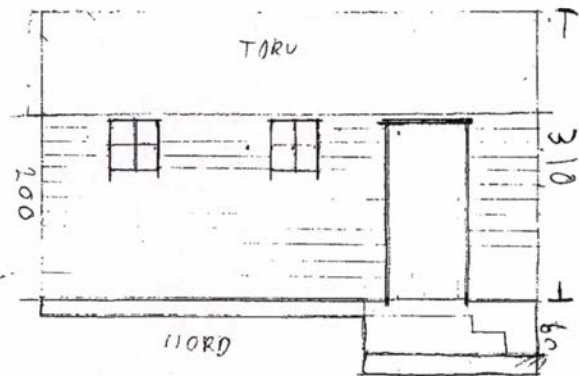
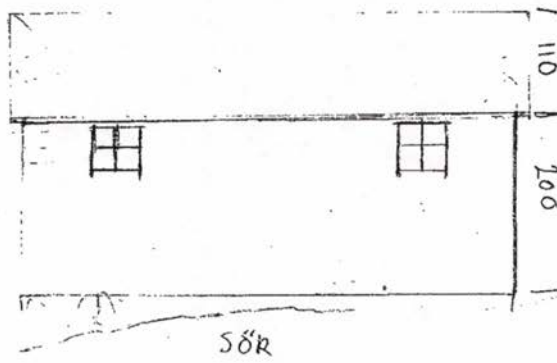
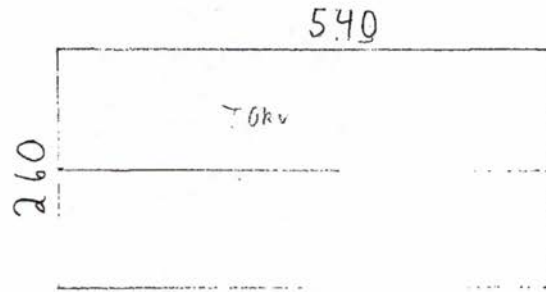


GARASZE

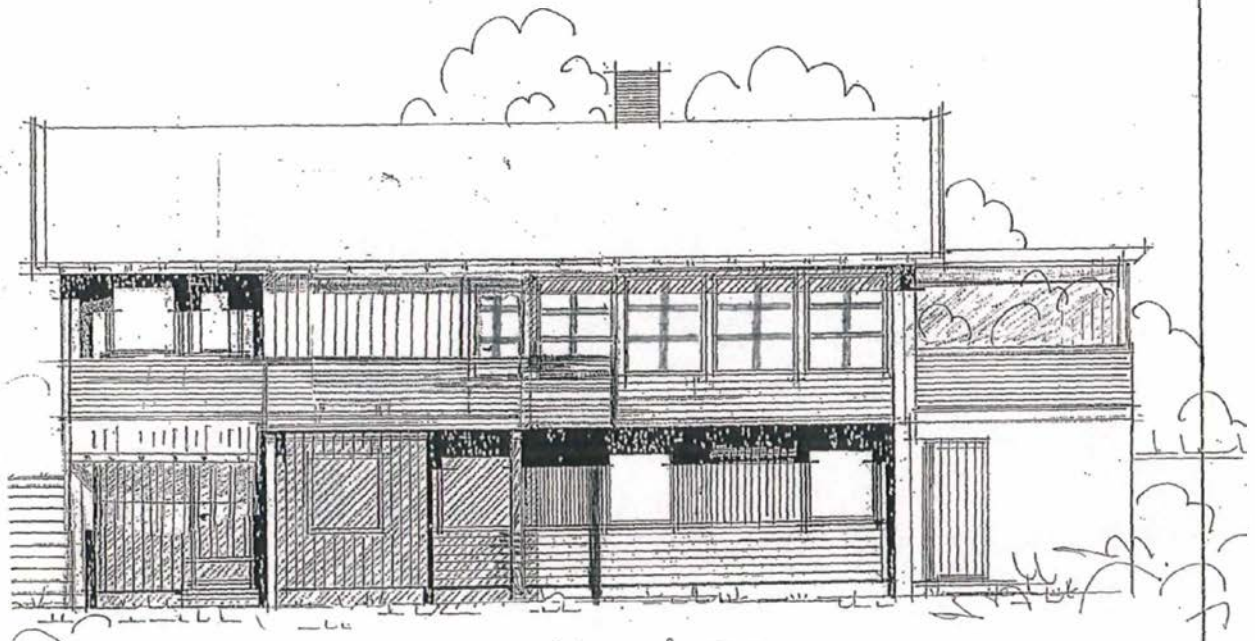
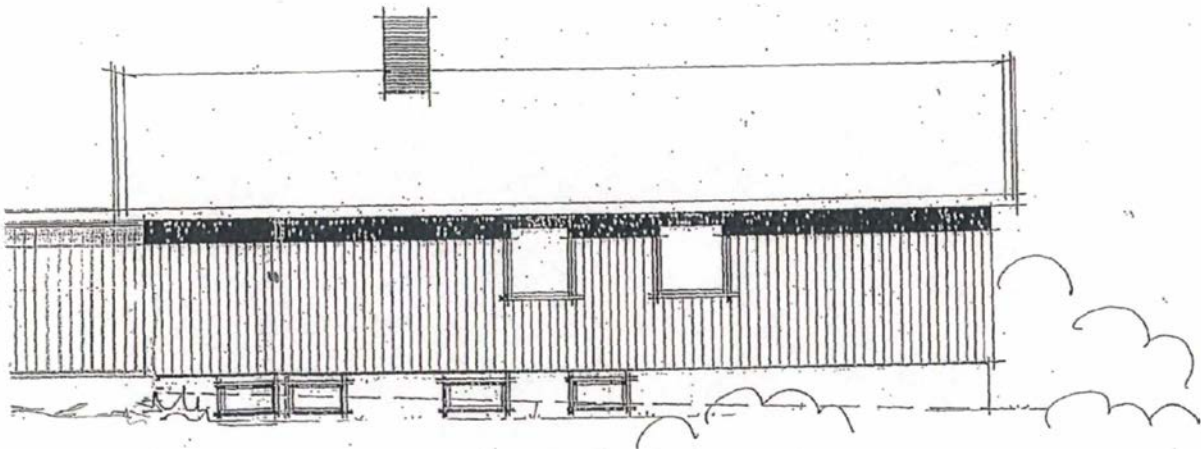




UTHUS



ANH 1.



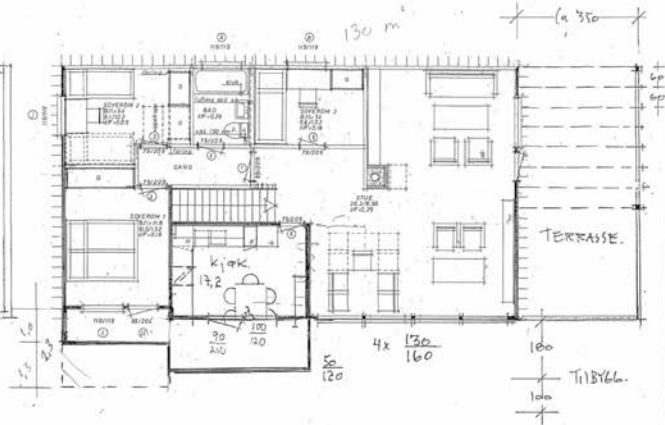
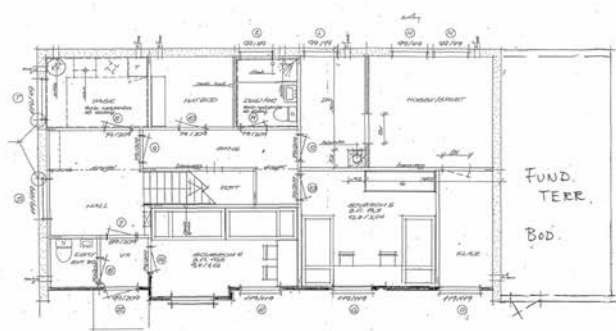
FASADE FLOT VEST

Rev 2/3-11 250
Rev 8/3-11 150

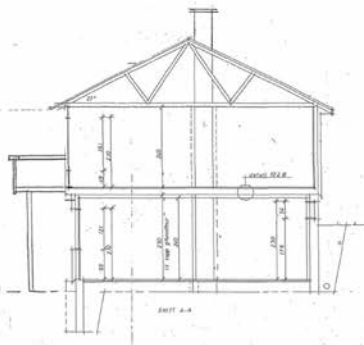
TUGE HAVARD KARSKOG	 FORSAND BYGGSERVICE AS	F. Høivang
BERGE KLEIVÅ FORSAND		23/12-10
	Denne tegningen er Forsand Byggservice AS sin eiendom og må ikke benyttes eller etterlignes uten vårt samtykke.	1:100



INGE HAUARD AARSKOG		7/10/10
BERGE KLEIV	FORSAND	23/10-10
		1400
 FORSAND BYGGSERVICE AS		
Denne tegningen er Forsand Byggservice AS sin eiendom, og må ikke benyttes eller offentliggjort uten tillatelse.		



UNDERTET



320 420
740
(MIL Tilpasset bygn)
T.1 BY66

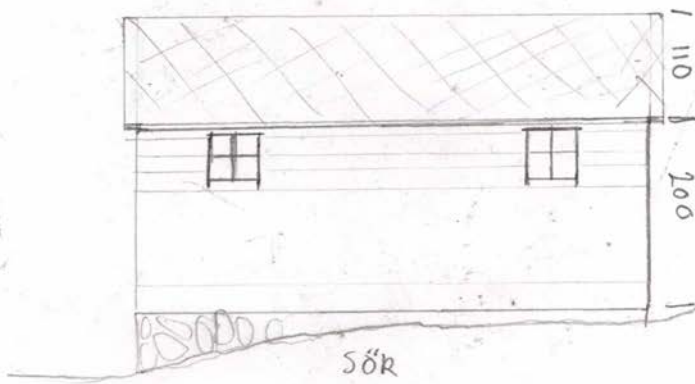
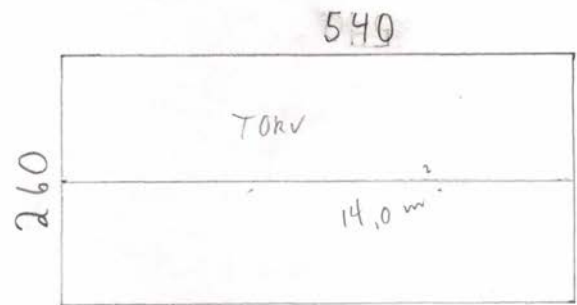
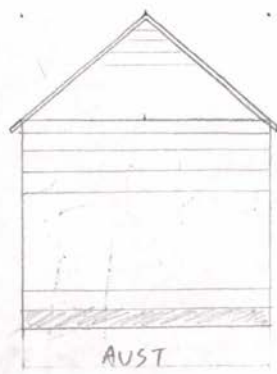
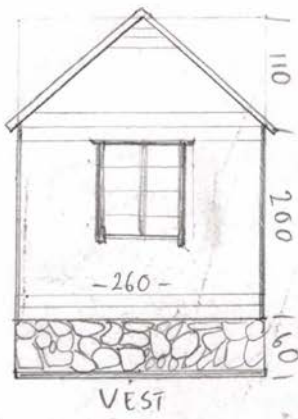
HOVEDPLAN

T.1 BY66 GR. FLATE m. ALAN = 20.7 m²

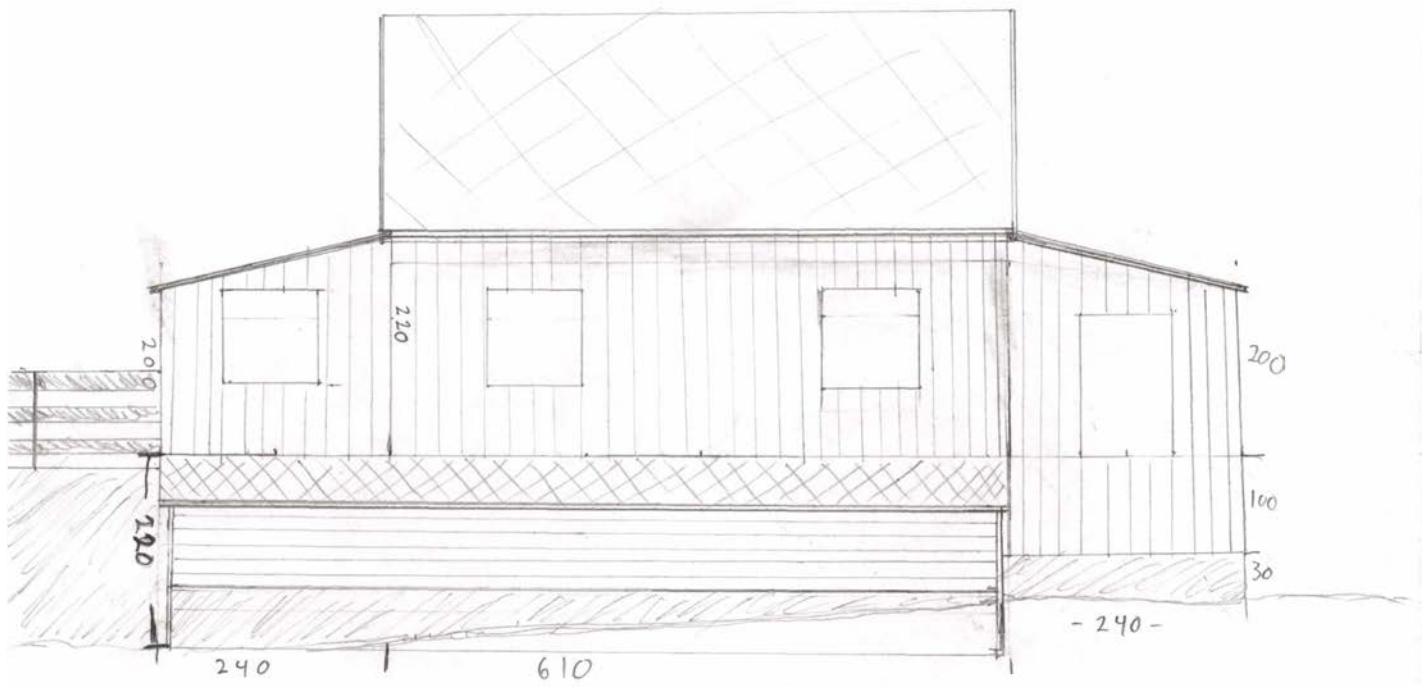
NILS HAVARD KARSKOG	BERGEKLEIVA	FORSAND		FORSAND BYGGSERVICE AS	Skrevet 28/12-10 1400
---------------------	-------------	---------	---	---------------------------	-----------------------------

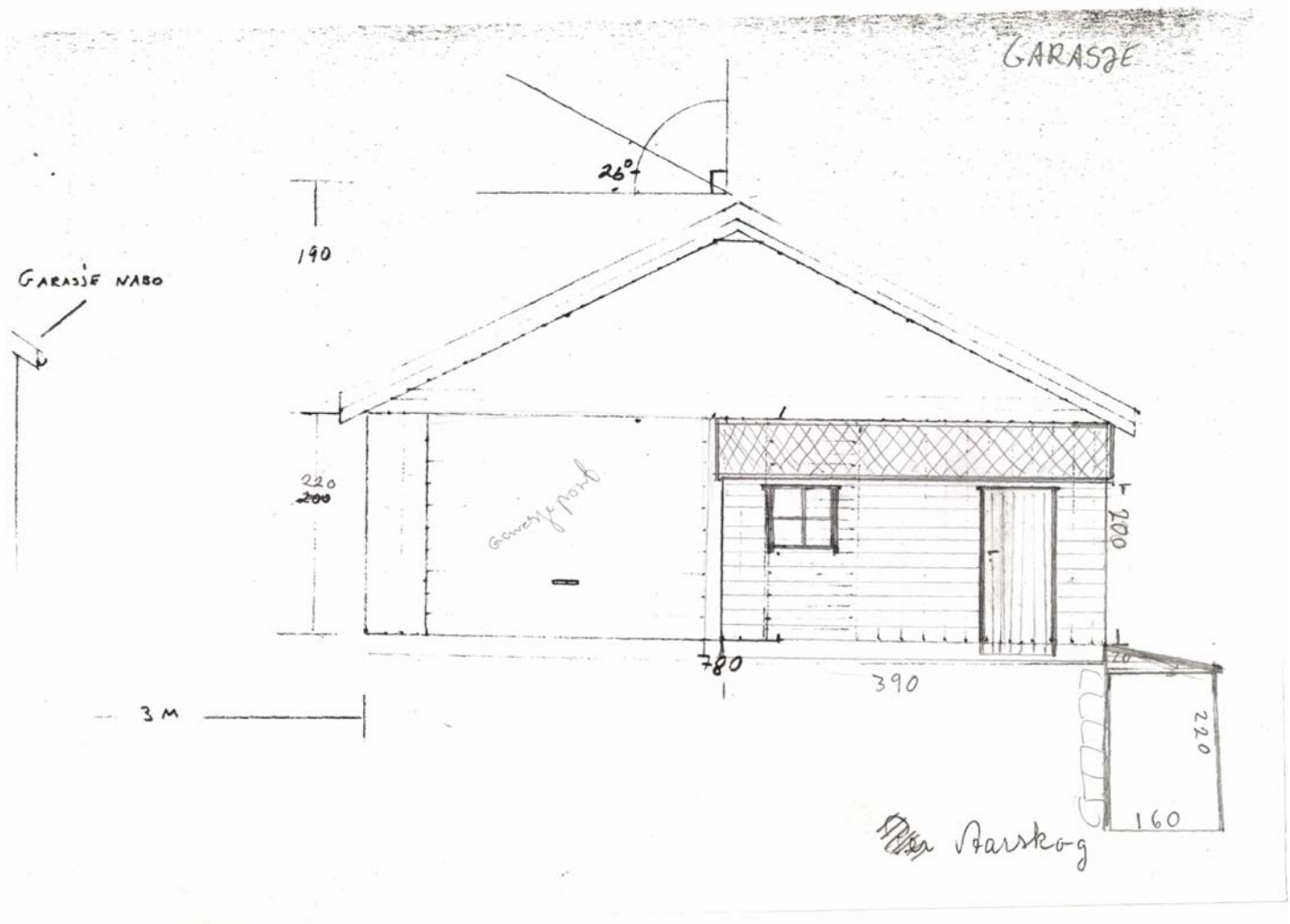
Dette tegningen er Forsand Byggservice AS sin eiendom og
skal ikke benyttes eller offentliggjøres uten vårt samtykke.

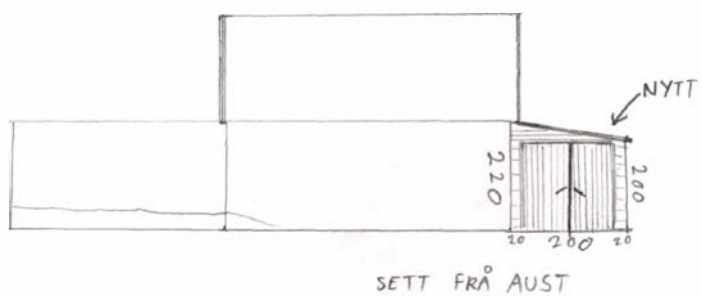
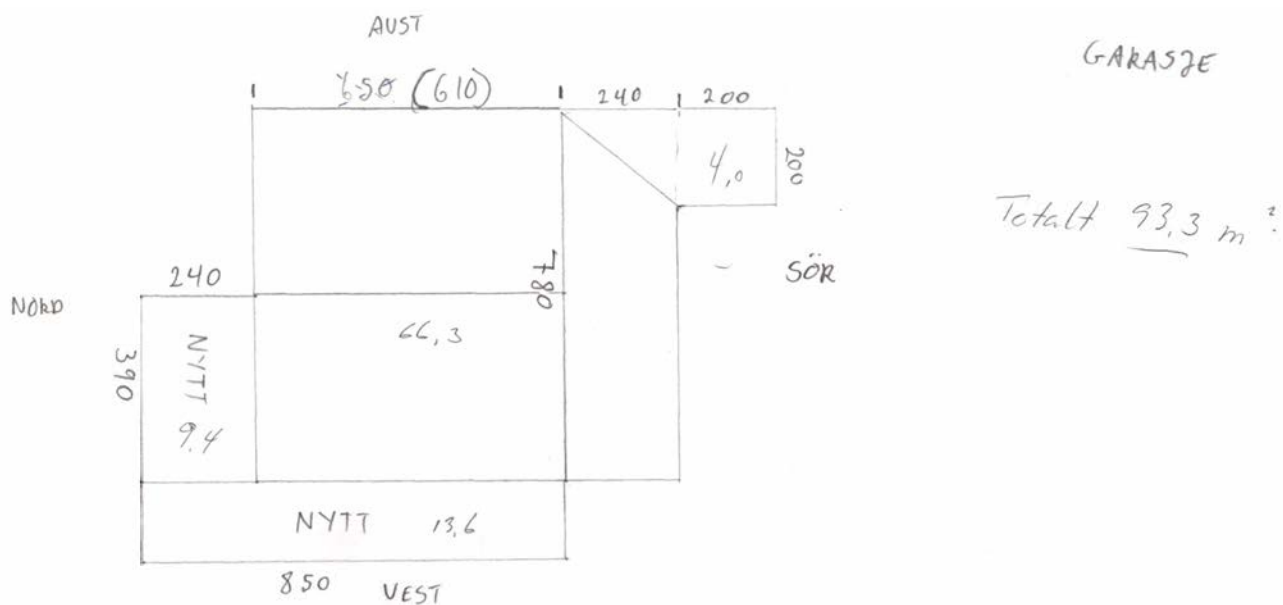
UTHUS



GARASZE







Grunnkart

Adresse: Bergekleiva 18, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/95/0/0

Dato: 2025-11-21

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)





SANDNES KOMMUNE

DATO:

24.11.2025

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 237.95.0.0

Adresse: Bergekleiva 18

Eierkontakt: Skjeivik Knud P Frost

Kommunale avgifter for år 2025: kr 18 512,44 *

Dette inkluderer vann, avløp, feie og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2025 pr. 24.11.2025

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

Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: innfordring@sandnes.kommune.no

Sandnes kommune, dato: 24.11.2025

Kommuneplan

Adresse: Bergekleiva 18, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/95/0/0

Dato: 2025-11-21

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

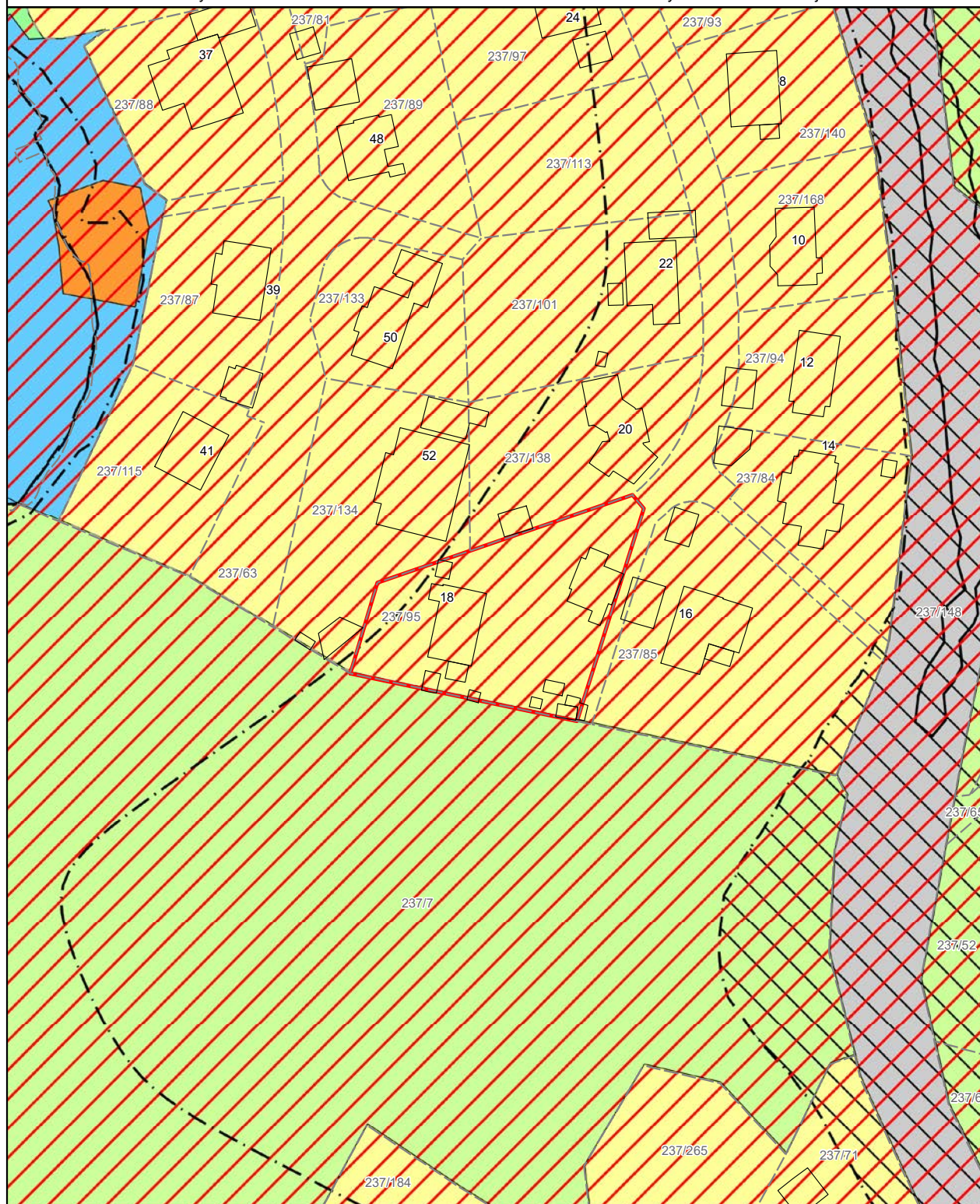
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



Nabolagsprofil

Bergekleiva 18

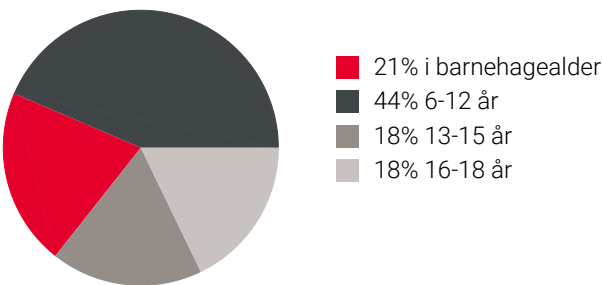
Offentlig transport

🚶 Bergekleiva	5 min 🚶
Linje 120, 121	0.4 km
✈ Stavanger Sola	52 min 🚗

Skoler

Forsand skule (1-10 kl.)	5 min 🚗
136 elever, 11 klasser	3.3 km
Strand videregående skole	28 min 🚗
400 elever	26.5 km
St. Olav videregående skole	43 min 🚗
790 elever, 34 klasser	45.4 km

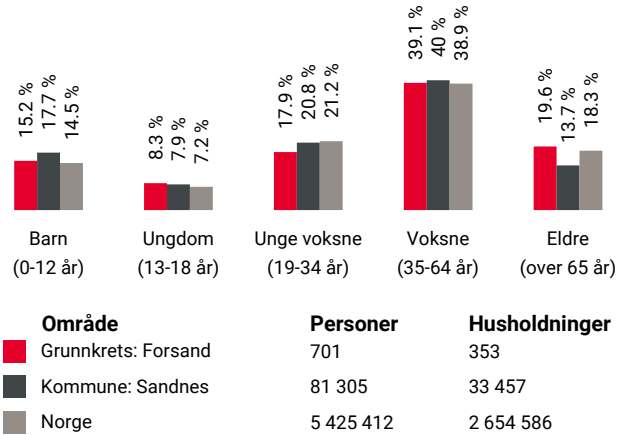
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

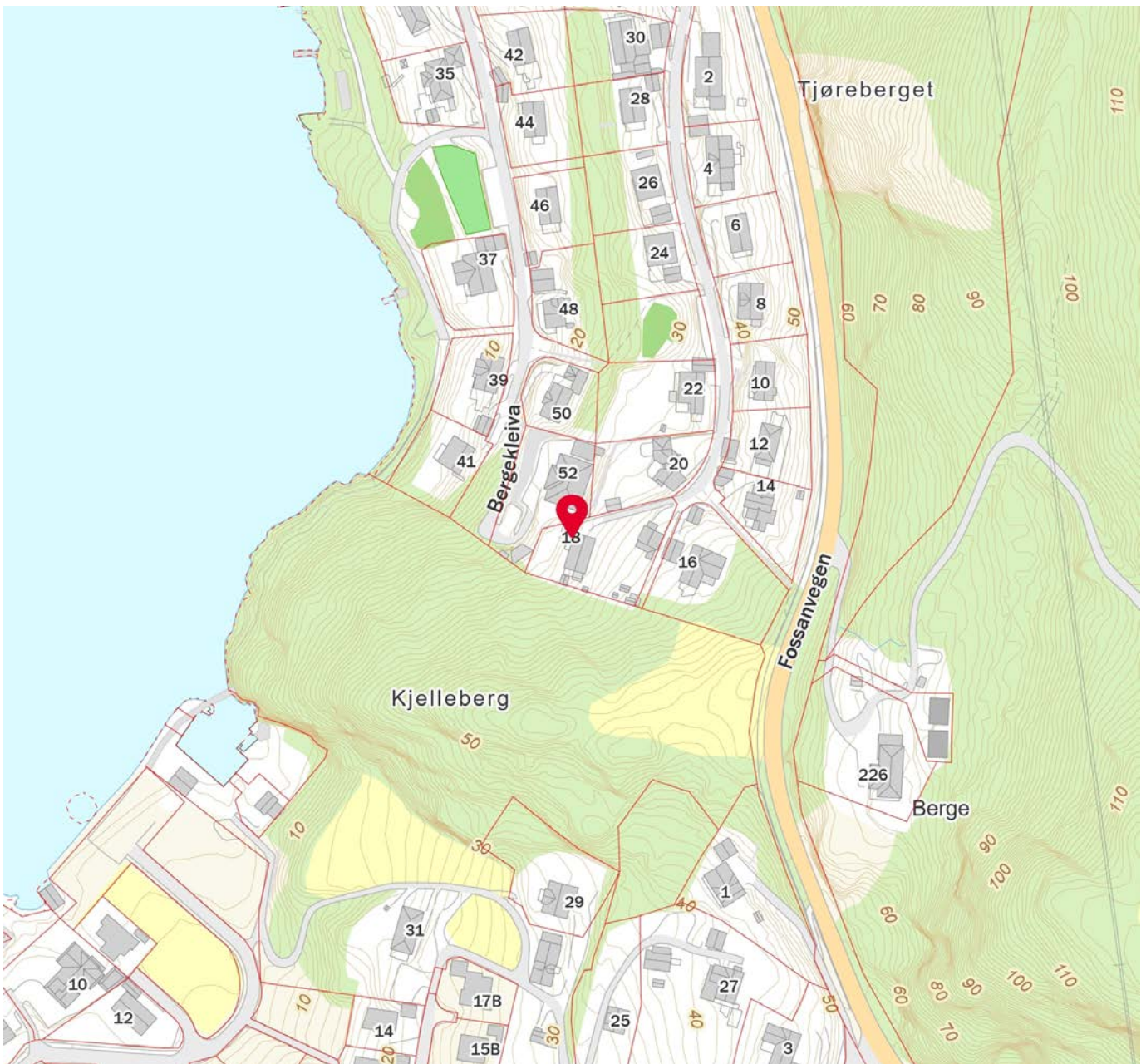
Forsand barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
41 barn	0.9 km

Dagligvare

Joker Lysefjorden	12 min 🚶
Post i butik	1 km
Coop Marked Forsand	20 min 🚶
PostNord	1.8 km

Sport

⚽ Ballbinge Forsand, Nærmiljøanlegg	9 min 🚶
Ballspill	0.6 km
⚽ Forsand skule	5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball	3.3 km
🏊 Fitnesspoint Jørpeland	13 min 🚗
🏊 Akilles Treningscenter	17 min 🚗





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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



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: Bergekleiva 18
4110 FORSAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Byberg**Oppdragsnummer:****Telefon:** 906 23 272
E-post: helene.byberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre