



aktiv.

Bergevikvegen 33, 4110 FORSAND

Forsand/Lysefjorden - Stor og mulighetsrik enebolig med hybeldel i 1.rekke til sjø! Nydelig 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 3 890 000,-
Omkostn.: Kr 98 600,-
Total ink omk.: Kr 3 988 600,-
Selger: Kari Berge

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1984
BRA-i/BRA Total 318/345 kvm
Tomtstr.: 787.5 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 241, bnr. 92
Oppdragsnr.: 1401250176

Sjelden mulighet til å skaffe seg en flott mulighetsrik bolig like i sjøkanten!

Vi i Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/Helene Byberg, kan nå presentere for dere en mulighetsrik og kjekk eiendom, beliggende i 1.rekke til sjø! Et attraktivt område på Forsand. Kun et (faktisk) steinkast unna populære Lysefjorden som kan by på de vakreste solnedganger, yrende båtliv og gode bade og fiskemuligheter. Lekeplass i nærheten og kun kort gange til båthavn og lokale matbutikker. Samt utallige turmuligheter like i nærheten

Eneboligen strekker seg over 3 plan og inneholder:

U.etasje: Vindfang, stue, kjøkken, bad, gang m/ trapp, toalettrom, hobbyrom og disp. rom.
1.etasje: Gang m/ trapp, stue, kjøkken, vaskerom, 2 sov og bad.
2.etasje: Trapperom, stue og 2 sov*
Garasje og sportsbod.

Boligen fremstår i ok stand ihht. byggeår, men renoveringen må påregnes.

Velkommen til visning!



Innhold

Velkommen2
Plantegning26
Om eiendommen30
Egenerklæring70
Nabolagsprofil.....87
Forbrukerinformasjon92
Budskjema93



Direkte tilkomst fra entre finner du hybeldelen i boligen. Her har du Stue/kjøkken, bad og sovealkove.















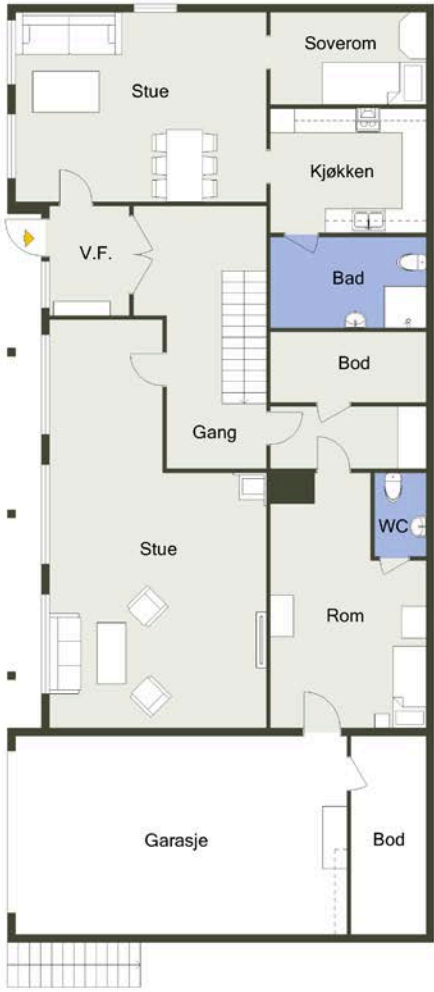






1. etasje

Bergevikvegen 33
1. Etg.



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



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

Plantegning

2. etasje

Bergevikvegen 33
2. Etg.



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

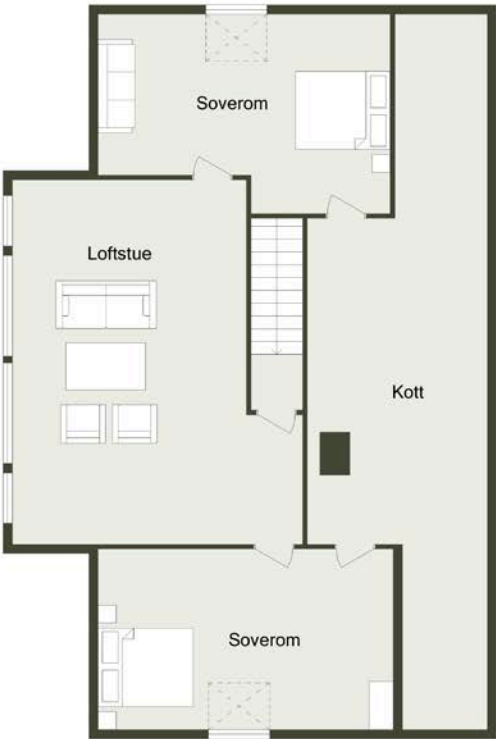


Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning

3. etasje

Bergevikvegen 33
3. Etg.



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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 318 m²
BRA - b: 27 m²
BRA totalt: 345 m²
TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 147 m²
1. etasje
BRA-i: 126 m²
BRA-b: 27 m²
2. etasje
BRA-i: 45 m²
3. etasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje
44 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Kott areal i 2 etg. er ikke medtatt i arealmålingene.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Garasje på 26 kvm. og sportsbod på 7 kvm. inngår som BRA-i (internt bruksareal) for u-etg. og BRA-b (Innglasset balkong) på 27 kvm. for 1 etg. Takhøyde målt i garasje 2,20 mtr. u etg gang 2,38 mtr. 1 etg. stue 2,37 mtr. og 2 etg. stue 0,72 mtr. -

2,64 mtr.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

787.5 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med terrasse som strekker seg rundt store deler av huset, diverse beplantninger romslig gårdsrom med garasje. Tomten har nydelig utsikt utover Lysefjorden og gode solforhold.

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

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet på Forsand, med utsikt utover populære Lysefjorden, kort veg til både sjø, bading, båtliv, matbutikk like i nærheten, barnehage, treningssenter, lekeplass, kirke, bedehus, kommunehus, ballbinge, skole, idrettsanlegg og kulturhus. Boligen ligger i et veletablert og barnevennlig boligfelt, med gode oppvekstsvilkår.

Liker du å gå tur i skog og mark finnes det utallige både små og store tur og bademuligheter i nærheten. Kan bla. nevne Bergefjellet, Uburen, Hesten, Hatten, Skåpet og videre inn til Røssdalen og vinddalen, som man finner ved å kjøre innover i

Forsand og opp til Espedalen. Sokkaknuten, Preikestolen, Kjerag og mange flere. Det er også mange flotte badeplasser på Forsand som bla. Fossanhagen med lang sandstrand og veldig fint for både store og små, Dørvika inn mot Eiane, Helleren og småstrender langs strandpromenaden.

Butikk:

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

Skole:

Ca. 3,2 km fra boligen ligger skolen. Skolen på Forsand har 1. til 10. trinn. Fra 1. til 4. trinn er det også tilrettelagt tilbud om SFO og leksehjelp. Skolebuss går forbi like overfor boligen. På skolen er det godt miljø, barna trives godt og de får bruke svømmebassenget allerede fra 1.klasse, samt flott idrettshall og bibliotek i samme bygg.

Barnehage og treningssenter:

Ca. 1,7 km fra boligen og ligger dermed sentralt på Forsand.

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

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsaklig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Se vedlagt nabolagsprofil.

Skolekrets

Forsand.

Offentlig kommunikasjon

Busskorrespondanse til Jørpeland/Stavanger flere ganger til dagen.

Bygningssakkyndig

Takst Rogaland AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generel beskrivelse utvendig:

Oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende og stående trepaneler. Valmet tak som er belagt med takstein. Ytterdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgave.

Innhold

Eneboligen strekker seg over 3 plan og har følgende planløsning:

- U.etasje: Vindfang, stue, kjøkken, bad, gang m/ trapp, toalettrom, hobbyrom og disp. rom.
- 1.etasje: Gang m/ trapp, stue, kjøkken, vaskerom, 2 soverom og bad.
- 2.etasje: Trapperom, stue og 2 soverom*

Garsje 26 kvm. Sportsbod 7 kvm.

*Se punkt om ferdigattest.

Standard

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, innerdører tar stedvis i karm og oppgraderinger må påberegnes.

Boligen er av god størrelse og med flere store gode rom.

Først kommer du inn via trappefri tilkomst i underetasjen. Her kommer du først inn i vindfang så videre ut i romslig trappegang.

Til venstre ved inngangspartiet kommer du til hybeldelen. Den er innredet med stue/kjøkken, bad og sovealkove.

Videre i hoveddelens underetasje er det en stor lys og romslig kjellerstue med varmepumpe og vedovn, beskrevet som hobbyrom på godkjente

byggetegninger - se punkt ferdigattest. videre innover finner man et disponibelt rom som er innredet med seng, dette rommet er ikke et godkjent soverom, men en passasje ut til garasjen og sportsbod. Her har du også et toalettrom. Samt en matbod i gang.

Hovedetasjen kan friste med en stor flott stue, med nydelig utsikt og pass til å innrede sittegrupper i flere soner. Romslig kjøkkendel, vaskerom med utgang til hage, 2 soverom og bad.

Loftet er innredet med loftstue og to soverom. Se punkt om ferdigattest.

Tekniske installasjoner:
- OSO 147 ltr. og 198 ltr. vvb.

Innvendige overflater:
Gulv er i hovedsak belagt med parkett, tepper og belegg.
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.
Himling er i hovedsak belagt med tak plater og malt panel.

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

Forhold som har fått TG2:

Støttemur:
Det registreres skjevhet / retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Balkong, terrasse, platting:
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Det registreres stedvis skjevheter i rekkverk, slitte overflater i terrassebord og rekkverk.

Yttervegger:
Det registreres stedvis sprekker / slitte overflater i trekledning og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Loft (konstruksjonsoppbygging):
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det registreres muselort i kott på loft.

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

Takkonstruksjon:
TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.

Taktekking:
Takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i hobbyrom, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i rom mellom bod og garasje, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Toalettrom:
Det registreres løs tapet og kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

Trapp:
Det registreres åpninger i rekkverket / mellom trinn over 10 cm. og manglende håndløpere langs vegg.

Avløpsrør:
Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Vannledninger:
Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Varmesentral:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av varmepumpen.

Varmtvannsbereder: 147 ltr:
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad 1 etg:
Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut.
Det registreres utett rørgjenomrøring, ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsoner, tette utette rørgjenomføringer og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Det registreres løst toalettsete og lekkasje i dusjslange.

Våtrom: Vaskerom:
Det er ikke fall til sluk.
Det registreres løs tapet på vegger og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som

kommer.

Forhold som har fått TG3:

Drenering:
Det registreres manglende topplst på grunnmursplast. 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. Taknedløp er avsluttet over terreng. Det er ikke fall på terreng og grunnmur får en stor fuktbelastning fra takvann. Det er har tidligere vert vannintregning i sportsbod og høyde fuktverdier ved fuktmåling i forbindelse med hulltaking se punkt "rom under terreng" for mer info.

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

Vinduer og dører:
Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, punkterte glass i velux takvindu og på vaskerom, slitte / råteskader i vinduskarmer og dører. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Våtrom: Bad u etg:
Belegg på gulv og tapenserte plater på vegger. Det er etablert vask, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. TG-3 pga. Svimerker i gulv. ikke tilfredstillende fall til sluk, ikke tilfrdstillende tettesjikt, dør tar i karm og kun naturlig ventilasjon.

Våtrom: Bad 1 etg:
Det er kun naturlig ventilasjon på badet.

Våtrom: Vaskerom:
Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerommet.

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

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

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

Hvitevarer som står på visning følger med i handelen.

Parkering
Parkering i garasje og på egen grunn.

Solforhold
Eiendommen har gode solforhold.

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 strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Oppvarming ved varmepumpe peis og elektrisitet.

Energikarakter
F

Energifarge
Gul

Info energiklasse
Eier har energimerket boligen og oppnådd energikarakter F og oppvarmingskarakter Gul.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 890 000

Kommunale avgifter
Kr 22 348

Kommunale avgifter år
2025

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter for år 2025: kr 22 348,14

Dette inkluderer vann, og avløp.

Info eiendomsskatt
Det er ikke eiendomsskatt i Sandnes kommune.

Formuesverdi primær
Kr 1 139 246

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 556 984

Formuesverdi sekundær år
2023

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

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

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 241, bruksnummer 92 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:

1108/241/92:
23.05.1984 - Dokumentnr: 3087 - Bestemmelse om
gjerde

01.01.2020 - Dokumentnr: 1779410 -
Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1129 Gnr:41 Bnr:92

23.05.1984 - Dokumentnr: 3087 - Bestemmelse om
veg
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:241 Bnr:36

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig
brukstillatelse for eiendommen.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger av boligen
fra 1983.
Det foreligger godkjente byggetegninger av
fasadeendring / tilbygg fra 1993.
Det foreligger godkjente byggetegninger av tilbygg
vinterhage fra 2004.

Det gjøres oppmerksom på følgende avvik ift.
godkjente tegninger og dagens situasjon:

*Opprinnelig hobbyrom i 1.etasje er idag innredet
som stue. Dette er endringer fra tilleggsdel til
hoveddel, som er et søknadspliktig tiltak. Videre
foreligger det ingen godkjente byggetegninger av
boligens 3.etasje / loft. Det er derfor uvisst for
megler om alle endringer og bruken av rommene, er
i samsvar med hva som er omsøkt og godkjent hos
kommunen. "Rombenevnelser i salgsoppgaven er
hentet fra tilstandsrapport og er basert på bruken og
ikke nødvendigvis hva som faktisk er
bygningsmessig godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. Området er
regulert til boligbebyggelse, ferdsel (sjø og
vassdrag) og kjøreveg. Eiendommen er regulert
etter reguleringsplan 92R02 - Reguleringsplan for
veg, Øyren - Bergevik, datert 30.06.1992.

Reguleringsplanens formål: Boliger.

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

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

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

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av
om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne 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 nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivingning

Budgivning i forbrugerforhold

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 (hjemmelige bud/hjemmelige 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 (hjemmelige bud/hjemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 890 000 (Prisantydnig)

Omkostninger

97 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

98 600 (Omkostninger totalt)
114 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
117 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 988 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 004 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 007 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help
Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 98 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglars vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende

1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 6 500,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

Ansvarlig megler bistås av
Helene Byberg
Eiendomsmegler
helene.byberg@aktiv.no
Tlf: 906 23 272

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

Salgsoppgavedato
18.09.2025

Bergevikvegen 33 4110 FORSAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1983
BRA: 345 m²
BRA-i: 318 m²



Samlet vurdering



GNR: 241 BNR: 92

Ruben Sørsdal
Takst Rogaland AS

post@takst-rogaland.no
48422402

Bergevikvegen 33
4110 Forsand

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
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/35142
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering	Oppsummering Det registreres manglende topplist på grunnmursplast. 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. Taknedløp er avsluttet over terreng. Det er ikke fall på terreng og grunnmur får en stor fuktbelastning fra takvann. Det er har tidligere vert vannintregning i sportsbod og høyde fuktverdier ved fuktmåling i forbindelse med hulltaking se punkt "rom under terreng" for mer info. Anbefalte tiltak Drenering, grunnmursplast og klemlist anbefales skiftet. Utbedringskostnader: Over 300 000
-----------	--

Rom under terreng	Oppsummering Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Anbefalte tiltak Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000
-------------------	--

Vinduer og dører	Oppsummering Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, punkterte glass i velux takvindu og på vaskerom, slitte / råteskader i vinduskarmer og dører. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere. Anbefalte tiltak Anbefaler å bytte punkterte / råteskadet vindu, overflatebehandl slitte vinduskarmer / dører. Det må påberges bytte av samtlige vinduer / dører over tid. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000
------------------	---

Våtrom: Bad u etg.	Oppsummering Belegg på gulv og tapenserte plater på vegger. Det er etablert vask, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin. TG-3 pga. Svimerker i gulv. ikke tilfredstillende fall til sluk, ikke tilfrdstillende tettesjikt, dør tar i karm og kun naturlig ventilasjon.
--------------------	---

Anbefalte tiltak	Anbefaler å renovere badet med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nytt mekanisk avtrekk og nye baderomsmøbler.
Utbedringskostnader: 150 000 – 300 000	

Våtrom: Bad 1 etg.	Oppsummering av ventilasjon Det er kun naturlig ventilasjon på badet. Anbefalte tiltak ventilasjon Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på badet. Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000
--------------------	---

Våtrom: Vaskerom	Oppsummering av ventilasjon Det er kun naturlig ventilasjon på vaskerommet. Anbefalte tiltak ventilasjon Anbefaler å etablere mekanisk avtrekk. Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000
------------------	---

Bygningsdeler med TG2

Støttemur	Oppsummering Det registreres skjevhet / retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning. Anbefalte tiltak For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas og vurdere å rette opp skjevheter.
-----------	---

Balkong, terrasse, platting	Oppsummering Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Det registreres stedvis skjevheter i rekkverk, slitte overflater i terrassebord og rekkverk. Anbefalte tiltak Anbefaler å rette opp skjevheter i rekkverk, vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk.
-----------------------------	---

Yttervegger	Oppsummering Det registreres stedvis sprekker / slitte overflater i trekledning og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.
-------------	---

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte kledning med sprekker, overflatebehandle slitte overflater i trekledning og utbedre musetetting / lufting mellom veggkonstruksjon og kledning.

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres muselort i kott på loft.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser med tanke på mus, om disse er aktive eller om dette er game forhold. Evt. utbedringer må vurderes deretter.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG-2 pga. alder på takkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved bytting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å holde tak under jevnlig oppsyn og vurdere bytting av taktekking pga. alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 10 mm. avvik i hobbyrom, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i rom mellom bod og garasje, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

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

Toalettrom

Oppsummering

Det registreres løs tapet og kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.

Trapp

Avløpsrør

Vannledninger

Varmesentral

Varmtvannsbereder: 147 ltr.

Våtrom: Bad 1 etg.

Anbefalte tiltak

Oppgraderinger må påberegnes og det anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Oppsummering

Det registreres åpninger i rekkverket / mellom trinn over 10 cm. og manglende håndløpere langs vegg.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å minske åpninger i rekkverket / mellom trinn til max 10 cm. og montere manglende håndløpere langs vegg.

Oppsummering

Avløpsrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Vannrør er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av varmepumpen.

Anbefalte tiltak

Anbefaler utført service

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utett rørgjennomføring, ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsoner, tette utette rørgjennomføringer og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Våtrom: Vaskerom

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men det anbefales oppgraderinger med nytt tettesjikt i våtsoner. TG-2 pga. alder på tettesjikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres løst toalettsete og lekkasje i dusjslange.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Anbefaler å montere nytt toalettsete og ny dusjslange.

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fugngerer med dagens tilstand men anbefaler å flyte tilstrekkelig fall til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres løs tapet på vegger og 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.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere kontroll av grunnmur ved skifte av drenering og oppgradering i u etg.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke fremlagt byggesøkte plantegning av 2 etg.

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

Brannslokker er utgått på dato.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.8.2025

Rapportdato
7.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Kari Berge

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Reidun Irene Espedal

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: Bergevikvegen 33, 4110 Forsand

Kommunenr: 1108 Gårdsnr: 241 Bruksnr: 92 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1983 - I følge Forsand kommune
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.
Valmet tak som er belagt med takstein.
Ytterdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med parkett, tepper og belegg.
Vegger er i hovedsak belagt med tapenserte plater og panel.
Himling er i hovedsak belagt med tak plater og malt panel.

Generel beskrivelse av tekniske installasjoner: OSO 147 ltr. og 198 ltr. vvb.

Oppvarming: luft til luft varmepumpe, vedovn, elektrisk gulvvarme på begge bad.

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis slittasje / bruksmerker i overflater, innerdører tar stedvis i karm og oppgraderinger må påberegnes.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Det er ikke utført tilstandsvurdering av garasje og sportsbod.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig med garasje

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	147	147	0	0	0
1. etasje	153	126	0	27	44
2. etasje	45	45	0	0	0
Totalt m²	345	318	0	27	44

Gulvareal			
Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	69	45	24
Totalt m²	69	45	24

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	147	107	40	Vindfang, stue, kjøkken, bad, gang m/ trapp, toalettrom, hobbyrom og disp. rom.	Garsje 26 kvm. Sportsbod 7 kvm. Bod 1 - 3 kvm. og bod 2 - 4 kvm.
1. etasje	126	126	0	Gang m/ trapp, stue, kjøkken, vaskerom, 2 soverom og bad.	
2. etasje	45	45	0	Trapperom, stue og 2 soverom	
Totalt m²	318	278	40		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2 etg. er ikke målbart pga. lav takhøyde under 190 cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Kott areal i 2 etg. er ikke medtatt i arealmålingene.

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

Garasje på 26 kvm. og sportsbod på 7 kvm. inngår som BRA-i (internt bruksareal) for u-etg. og BRA-b (Innglasset balkong) på 27 kvm. for 1 etg.

Takhøyde målt i garasje 2,20 mtr. u etg gang 2,38 mtr. 1 etg. stue 2,37 mtr. og 2 etg. stue 0,72 mtr. - 2,64 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det registreres manglende topplst på grunnmursplast.	
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.	
Taknedløp er avsluttet over terreng. Det er ikke fall på terreng og grunnmur får en stor fuktbelastning fra takvann.	
Det er har tidligere vert vannintregning i sportsbod og høyde fuktverdier ved fuktmåling i forbindelse med hulltaking se punkt "rom under terreng" for mer info.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering, grunnmursplast og klemlist anbefales skiftet.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

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

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-2
Det registreres skjevhet / retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas og vurdere å rette opp skjevheter.	

6.4 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-3
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fukttinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Sør vendt innglasset balkong på 27 kvm. Belagt med tepper og utgang via balkongdør fra stue.	
Sør vendt balkong på 10 kvm. Belagt med terrassebord og utgang via svedører fra innglasset balkong.	
Øst vendt balkong på 11 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via terrassedør fra vaskerom og soverom.	
Nord vendt balkong på 23 kvm. Belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket tilfredsstillter krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Det registreres stedvis skjevheter i rekkverk, slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å rette opp skjevheter i rekkverk, vask / overflatebehandling av slitte overflater i terrassebord og rekkverk.	

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Ytterdør i tre, vinduer / balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei



6.7 Yttervegger

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres stedvis tegn etter innvendig kondens, punkterte glass i velux takvindu og på vaskerom, slitte / råteskader i vinduskarmen og dører.	
På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte punkterte / råteskadet vindu, overflatebehandl slitte vinduskarmen / dører. Det må påberegnes bytte av samtlige vinduer / dører over tid.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres stedvis sprekker / slitte overflater i trekledning og det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å bytte kledning med sprekker, overflatebehandle slitte overflater i trekledning og utbedre musetetting / lufting mellom veggkonstruksjon og kledning.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Det registreres muselort i kott på loft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler ytterligere undersøkelser med tanke på mus, om disse er aktive eller om dette er game forhold. Evt. utbedringer må vurderes deretter.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast, Annet
Plast nedløp og innebygd takrenner i kasse.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
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 ved bytting av taktekking.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert

6.12 Utstyr på tak

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Takstein med underlagspapp / lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å holde tak under jevnlig oppsyn og vurdere bytting av taktekking pga. alder.	

6.13 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 hobbyrom, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i rom mellom bod og garasje, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Nord til vegg mot Sør. 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 og vurdere utbedring av knirk.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn montert i stue og hobbyrom.	

6.15 Kjøkken: u 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 inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det er utført tilsyn / feiling 04.04.2025 uten avvik.	
Det registreres rustrenninger fra feieluker.	

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
Kjøkken m/ slette fronter, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blandebatteri, komfyr og kjøl / fryseskap.	

Avtrekk

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

6.16 Kjøkken: 1 etg.

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
Kjøkken m/ profilerte fronter i tre, laminat benkeplate, dobbel vaskekum, 1 greps blande batteri, fliser mellom benkeplate og overskap, oppvaskemaskin og kjøl / fryseskap.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Beha avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke fremlagt byggesøkte plantegning av 2 etg.	
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?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslokker er utgått på dato.	

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det registreres løs tapet og kun naturlig ventilasjon på toalettrommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Oppgraderinger må påberegnes og det anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det registreres åpninger i rekkverket / mellom trinn over 10 cm. og manglende håndløpere langs vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å minske åpninger i rekkverket / mellom trinn til max 10 cm. og montere manglende håndløpere langs vegg.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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 er fra byggeår og nådd en alder som tilsier skader / lekkasjer kan oppstå.	

6.21 Vannledninger

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader oppstå.	
Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	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 er fra byggeår og 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.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
L-nett har utført el tilsyn 07.10.2024, uten avvik.	

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Toshiba luft til luft varmepumpe plassert i hobbyrom u etg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på service av varmepumpen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler utført service	

6.24 Varmtvannsbereder: 147 ltr.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1984	
Størrelse	
147 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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder (over 20 år) er påregnelig.	

6.25 Varmtvannsbereder: 198 ltr.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
198 ltr.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.26 Ventilasjon

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

6.27 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
Belegg på gulv og tapenserte plater på vegger. Det er etablert vask, toalett, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.	
TG-3 pga. Svimerker i gulv. ikke tilfredstillende fall til sluk, ikke tilfrdstillende tettesjikt, dør tar i karm og kun naturlig ventilasjon.	
Anbefalte tiltak	
Anbefaler å renovere badet med ny slukløsning, flyte tilstrekkelig fall til sluk, nytt tettesjikt i våtsoner, nytt mekanisk avtrekk og nye baderomsmøbler.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.28 Våtrom: Bad 1 etg.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og tapenserte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Vindu er plassert i våtsone og utsettes for direkte vannsprut.	
Anbefalte tiltak overflater	
Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.	

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres utett rørgjenomrøring, ikke tilfredstillende tettesjikt i våtsoner, tette utette rørgjenomføringer og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Badet fungerer med dagens tilstand, men det anbefales oppgraderinger med nytt tettesjikt i våtsoner. TG-2 pga. alder på tettesjikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med dobbel vask, klosett, dusjkabinett og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres løst toalettsete og lekkasje i dusjslange.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Anbefaler å montere nytt toalettsete og ny dusjslange.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Det er kun naturlig ventilasjon på badet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på badet.	
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
------------------------	-----

6.29 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og tapenserte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke fall til sluk.	

Anbefalte tiltak overflater	
Vaskerommet fugngerer med dagens tilstand men anbefaler å flyte tilstrekkelig fall til sluk.	

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
Det registreres løs tapet på vegger og 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 etablert en utslagsvask 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 etablere mekanisk avtrekk.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

6.30 Krypkjeller

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

6.31 Vannbåren varme

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

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
------------------------	-----

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Rogaland

Oppdragsnr.

1401250176

Selger 1 navn

Reidun Irene Espedal

Gateadresse

Bergevikvegen 33

Poststed

FORSAND

Postnr

4110

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Kar Berge

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1401250176

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☒

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

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1401250176

Initialer selger: RIE

1

70

Initialer selger: RIE

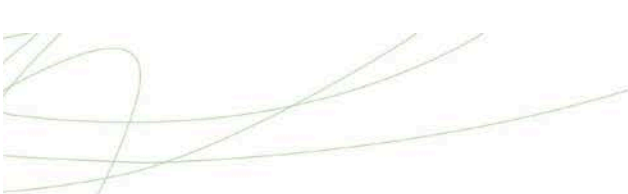
2

71

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Reidun Espedal	1a1eaa53481bbf81d21bd5 9daabb2d36c6ee8cbe	18.09.2025 16:49:51 UTC	Signer authenticated by One time code

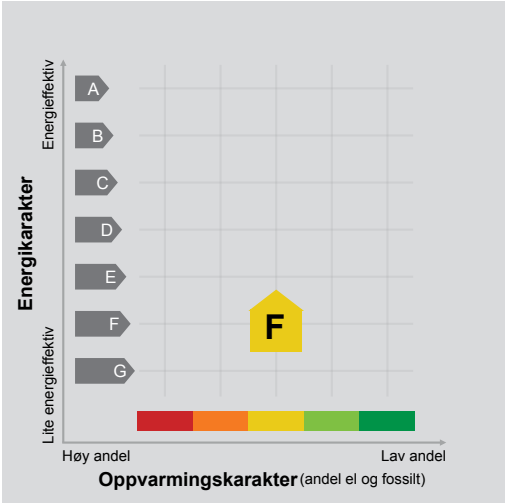
Document reference: 1401250176

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



ENERGIATTEST

Adresse	Bergevikvegen 33
Postnummer	4110
Sted	FORSAND
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	241
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	9282866
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-162412
Dato	31.08.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Bergevikvegen 33, 4110 FORSAND
Gnr/Bnr: 241/92/0/0
Dato: 2025-08-22 Planident: 92R02
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 30.6.1992



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.

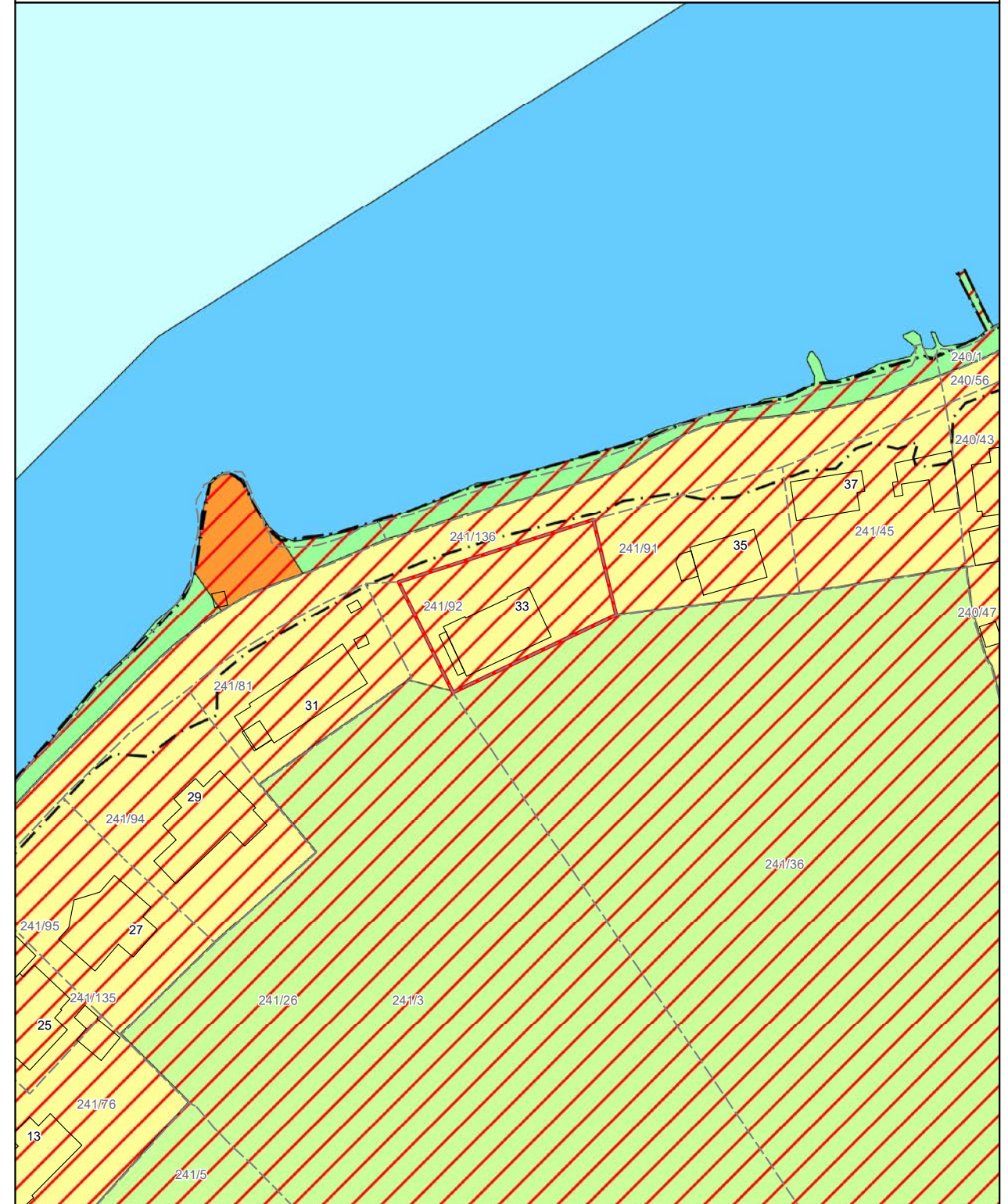


Kommuneplan

Adresse: Bergevikvegen 33, 4110 FORSAND
Gnr/Bnr: 241/92/0/0
Dato: 2025-08-22 Planident: 202005
Målestokk: 1:1,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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





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		

Frrområde		
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)		
KpDetaljeringsSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringsGrense	
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 for veg, Øyren - Bergevik

Reguleringsbestemmelser

PlanID 92R02

Saksnummer 92/190

§ 1 FOR HEILE OMRÅDET GJELD:

- § 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.
- § 1.2 Når særlige grunnar taler for det, kan bygningsrådet gjera unntak frå desse bestemmelsane innanfor ramma for plan- og bygningslova (og ev. vedtekter for Forsand).
- § 1.3 Bygningsrådet kan vedta separat plan for husplassering og tomtedeling.

§ 2 FOR OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE GJELD:

§ 2.1 Køyreveg.

I område for køyreveg kan bygningsrådet avgjera at det kan innførast tiltak for å regulera farten. Bygningsrådet avgjer sjølv kven dei ev. vil rådspørja før tiltak blir sette i verk.

§ 2.2 Båthamn.

Båthamna skal nyttast til hamn for småbåtar og nyttetraffikk. Eit eige styre for båthamna avgjer korleis båthamna skal nyttast.

§ 2.3 Parkering/ snuplass

I tilknytning til båthamna er det vist parkering som skal kunna nyttast for både båthamn og forretningsområde. Plass for snuplass skal sikrast. Utforming og plassering må godkjennast av bygningsrådet.

§ 2.4 Gangveg/ fortau.

Fortau/ gangveg skal sikrast ved oppbygd kant mot køyreveg, ev. klart skiljast frå denne med malt felt el. liknande.

§ 3 FOR BYGGEOMRÅDET GJELD:

- § 3.1 Bustader kan oppførast i inntil to etasjer. Underetasjen kan nyttast til bustadføremål i samsvar m/ byggeforskriftene. Tillatt tomteutnytting TU = 35 % inkl. garasjeareal.
- § 3.2 Garasje skal byggjast saman med bustad, og det skal i tillegg opparbeidast oppstillingsplass for minst 1 bil m/ snuplass på eigen grunn. Garasje kan oppførast i nabogrensa i samsvar m/ byggeforskriftene.
- § 3.3 I frisiktsone i kryss må det ikkje oppførast gjerde el. vegetasjon som stikk 0,8 m over vegbanen. Terrenget i frisiktsonen skal ikkje liggja høgare enn 50 cm over eit tenkt plan lagt gjennom senterlinja for vegane.
- § 3.4 Nye naust og sjøhus langs sjøen skal ha saltak med takfall 40 – 45 grader. Takbelegg skal vera i takstein. Luker og andre opningar er tillete. Farge skal vera raudbrun eller grå. På naust og sjøhus er det ikkje lov til å setja opp reklameskilt. Det skal vera min. 3 m avstand mellom fortauskant og husvegg, slik at det er plass til parkering av bil.

§ 4.0 FOR FORRETNINGSOMRÅDET GJELD:

- § 4.1 I området kan det oppførast bygg inntil 2 etg. Tillatt bruksareal: BRA = 550 m² inkl. garasje.
- § 4.2 Inntil 200 m² av bruksarealet kan nyttast til bustadføremål når bruken kan skje i samsvar med gjeldande forskrifter.

§ 5.0 FOR FRILUFTSOMRÅDET GJELD:

I friluftsområdet skal det ikkje foretas utfylling eller andre tiltak som kan endra karakteren av denne sonen.

§ 6.0 ANDRE BESTEMMELSAR:

I området for leik kan det oppførast bygg som har tilknytning til bruken av arealet.

Bygningsrådet skal godkjenne plan for utnytting.

Endringer etter vedtak:

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

Kari Berge

4110 FORSAND

Sak nr.: 84/93

Dato: 15.12.93

Melding om tilbygg til eks. bustad, Gnr. 41, Bnr. 92, Forsand

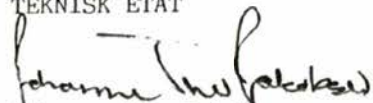
Viser til Dykkar søknad mottatt 1.12.93, og gir med dette løyve til tilbygg til eks. bustad på ca. 7 m2, samt isetting av 2 takvinduer, Gnr. 41, Bnr. 92, i samsvar med søknad og teikningar mottatt 1.12.93.

Generelle vilkår:

- Plan- og bygningslova med forskrifter må følgjast.
- Byggeløyvet er gyldig f.o.m. 28.12.93 grunna frist på nabovarsel.
- Søknad, teikningar og dette løyvet skal alltid vera til stades på byggeplassen.
- Byggeløyvet taper sitt verd dersom arbeidet ikkje er sett i gong innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet blir innstilt i lengre tid enn 2 år, sjå plan- og bygningslova (Pbl.) § 96.
- Bygningsstyresmakta kan føra kontroll med byggearbeidet, sjå Pbl. § 97.
- Byggearbeidet skal leiast av ein ansvarshavande som må vera godkjent av bygningsstyresmakta før byggearbeid vert påbegynt. Ansvarshavande sine plikter framgår av Pbl. § 98.
- Reglar om avstand til kraftledningar, kablar og vatn- og avlaupsledningar må overhaldast. Kjem tiltaket for nær desse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving.

Ein ynskjer lykke til med arbeidet, og står gjerne til teneste med ytterlegare opplysningar.

Med helsing
TEKNISK ETAT


Johanne Thu Jakobsen
for bygningssjefen

Vedlegg: Søknad m/teikn.



Forsand kommune

Kari Berge
Gjøssevik
4110 FORSAND

Melding om vedtak

Dykkar ref:

Vår ref:
04/00219-3

Saksbeh:
John Peder Samdal,

Arkivkode:
41/92

Dato:
21.03.2005

Særutskrift: Melding om tiltak - tilbygg bustad på gnr. 41, bnr. 92

SAKSGANG:				
		Vedtaksdato	Arkivsaksnr.	Utvallssaksnr.
1	Delegerte saker - planutval	21.03.05	04/00219-2	05/059
2	Planutvalet		04/00219-2	

Melding om arbeid: Gnr. 41, Bnr. 92
Byggestadsadresse: Gjøssevik, 4110 Forsand
Tiltakets art: Tilbygg bustad - vinterhage
Tiltakshavar: Kari Berge

Melding i medhald av plan- og bygningslova § 86 vart motteke den 12.03.2004.

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.
- 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.

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.

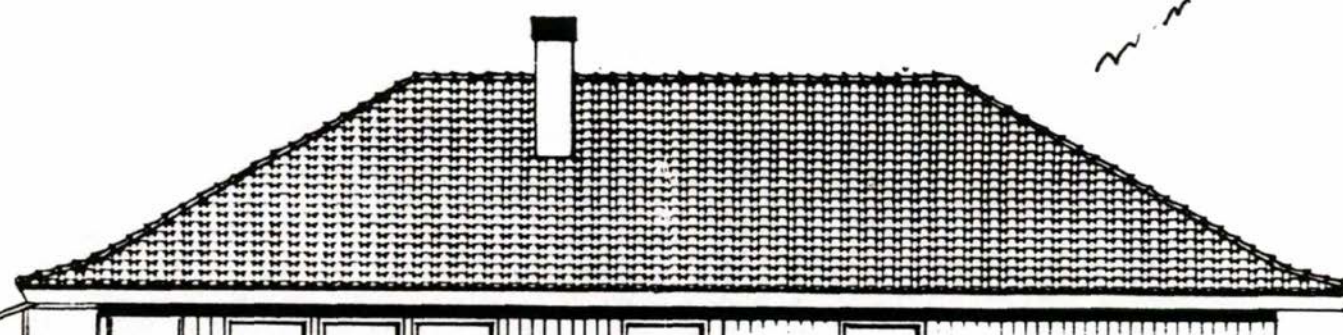


3

FORSAND KOMMUNE	
Ar/Saknr.	
Dok.nr.	04 / 219 - 1
12 MAR 2004	
Arkivkode P	Arkivkode S
Kopi til:	
Avsl.	Saksbeh.
Forvaltningsnr.	Gradering



FASADE MOT



FASADE MOT

FORSAND KOMMUNE	
Ar/Saknr.	
Dok.nr.	04 / 219 - 1
12 MAR 2004	
Arkivkode P	Arkivkode S
Kopi til:	
Avsl.	Saksbeh.
Forvaltningsnr.	Gradering

3

Nabolagsprofil

Bergevikvegen 33

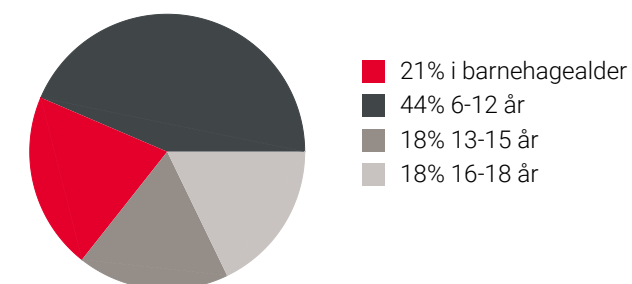
Offentlig transport

	Bergevik Linje 121, 122	4 min  0.3 km
	Stavanger Sola	53 min 

Skoler

Forsand skule (1-10 kl.) 136 elever, 11 klasser	5 min  3.2 km
Strand videregående skole 400 elever	29 min  27.4 km
St. Olav videregående skole 790 elever, 34 klasser	44 min  46.3 km

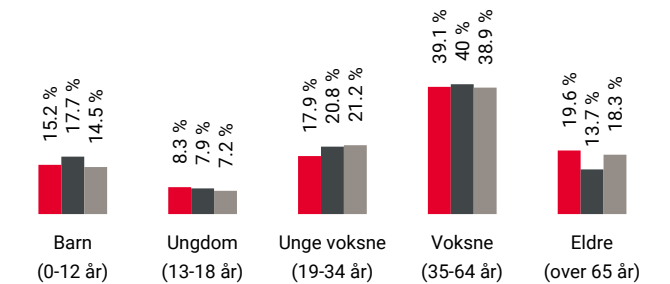
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



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

Barnehager

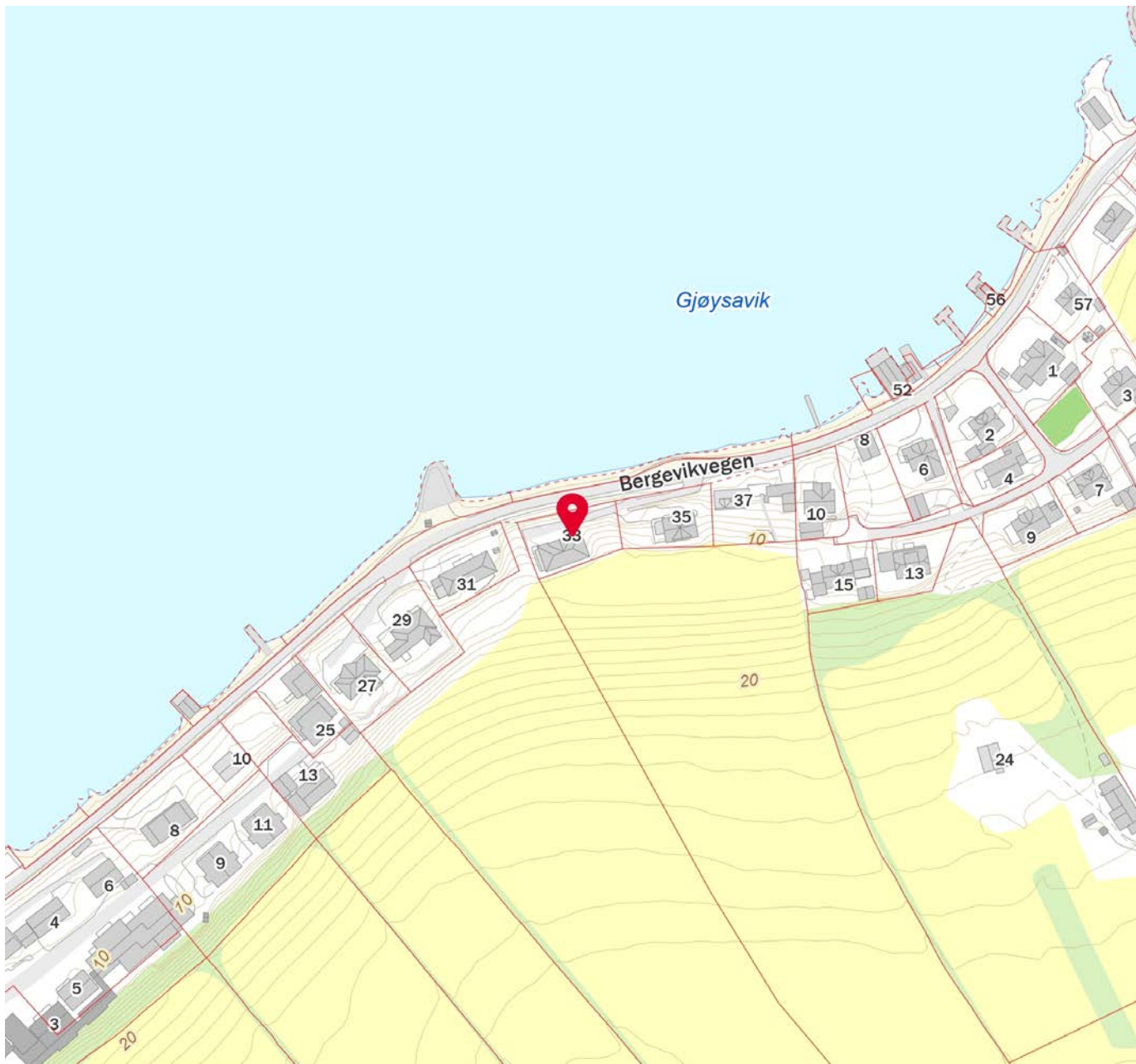
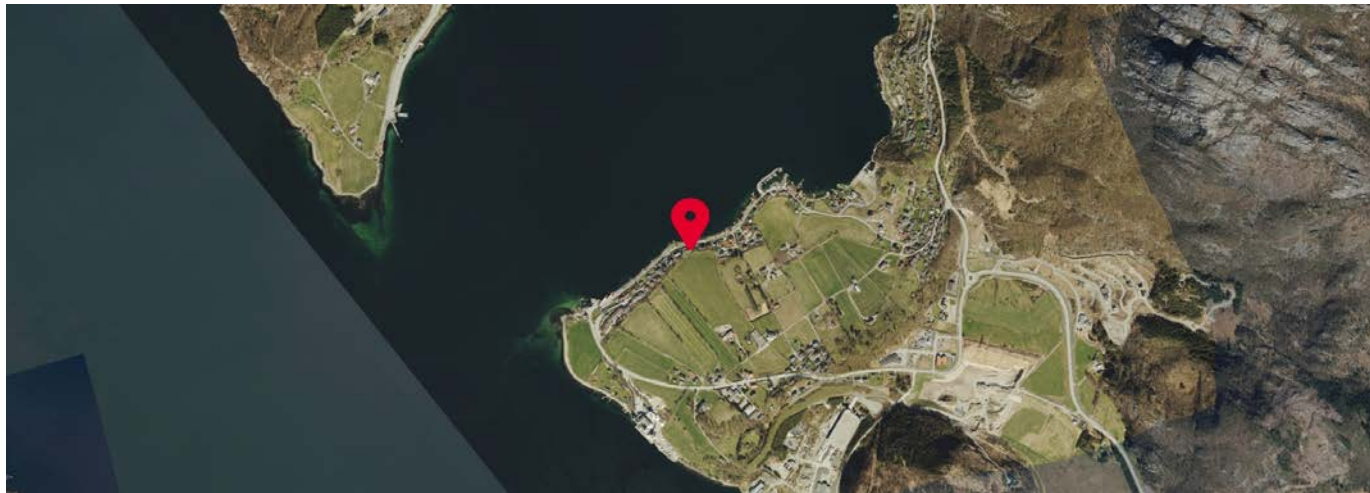
Forsand barnehage (1-5 år)	20 min 
41 barn	1.7 km

Dagligvare

Joker Lysefjorden	4 min	
Post i butikk	0.4 km	
Coop Marked Forsand	5 min	
PostNord	0.5 km	

Sport

	Ballbinge Forsand, Nærmiljøanlegg Ballspill	18 min  1.4 km
	Forsand skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min  3.2 km
	Fitnesspoint Jørpeland	14 min 
	Akilles Treningssenter	18 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 eignedom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Bergevikvegen 33
4110 FORSAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland
Saksbehandler: Helene Byberg

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ 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