



aktiv.

Bergekleiva 52, 4110 FORSAND

**Forsand - Lettstelt og flott enebolig
med alt på ett plan, dobbel garasje
og panoramautsikt utover
Lysefjorden!**



Eiendomsmegler

Helene Byberg

Mobil 906 23 272

E-post helene.byberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Jørpeland

Rådhusgaten 12, 4126 Jørpeland. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Omkostn.: Kr 126 140,-
Total ink omk.: Kr 5 116 140,-
Selger: Kenneth Saghaug
Heidi Karin Steinskog

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2006
BRA-i/BRA Total 205/270 kvm
Tomtstr.: 1382.9 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 237, bnr. 134
Oppdragsnr.: 1401260017

Lettstelt og flott enebolig med alt på ett plan, dobbel garasje og nydelig utsikt!

Vi i Aktiv Eiendomsmegling Ryfylke v/Helene Byberg, kan nå presentere for dere denne flotte eiendommen ved Lysefjorden, med nydelig utsikt, gode solforhold og en lettstelt tomt på nesten 1,4 mål. Eiendommen grenser til LNF-område.

Eneboligen er fra 2006 og har et bruksareal på 205 m². Boligen fremstår i god stand ihht. byggeår, men noe oppgradering må påregnes. Boligen er innholdsrik med med fire soverom, to bad, stue, Tv-stue, kjøkken, vaskerom og bod. Varme i gulv i alle rom! Uteområdet inkluderer en stor terrasse på 140 m², ideell for avslapning og sosiale sammenkomster. Eiendommen har også en garasje på 46 m², samt en utestue og bod for ekstra lagringsplass.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	23
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	78
Ferdigattest	85
Grunnkart	86
Eiendomskart	88
Reguleringsplan	90
Reguleringsbestemmelser	91
Vann og avløpskart	93
Megleropplysninger	94
Årlige kommunale gebyrer	95
Diverse tegninger	97
Nabolagsprofil	126
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 205 kvm

BRA - e: 65 kvm

BRA totalt: 270 kvm

TBA: 140 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 205 kvm Hall, gang, kjøkken, tv-stue, stue, vaskerom, bod, 2 bad og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

140 kvm Terrasse- og balkongareal

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 kvm Utvendig bod

Utestue

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 kvm Utestue/uthus

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 46 kvm Garasje

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1382.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er lettstelt og består hovedsaklig av asfalt med støtttemur og godt med parkeirngsmuligheter. Nydelig utsikt og gode solforhold.

Beliggenhet

Bergekleiva 52 ligger i et attraktivt boligområde på Forsand, med kort avstand til både natur og nødvendige fasiliteter.

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

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

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

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

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

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

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

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

til glede for store og små, ny sykkelløype i Dalen..

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

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

Adkomst

Fra Lysefjordbrua følger man veien i 2 km. Deretter tar man til høyre inn på Bergekleiva. Herfra tar man til høyre igjen og følger veien til endes.

Det vil bli satt opp visningsskilt under fellesvisning.

For mer beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler.

Bebyggelsen

Enebolig og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

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

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

Skolekrets

Forsand

Offentlig kommunikasjon

Busskorrespondanse til Jørpeland/Stavanger flere ganger til dagen.

Bygningssakkyndig

Byggkontroll Vest AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er fra 2006.

Tomten er oppfylt på ukjent grunn, og bygningens fundamenter er ikke synlige.

Bygningen har en ringmur av betong. Det er en stor forstøtningsmur i forkant av

tomten og en støttemur i naturstein i bakkant.

Det er ikke rom under terreng, og det er ikke registrert avvik på dreneringen.

Ytterveggene er konstruert i tre med liggende, dobbelfalsede kledningsbord.

Taket er en valmet konstruksjon, oppført med W-takstoler i tre og tekket med dobbelkrum takstein. Undertaket består av sutaksplater, og det er et kaldtloft med isolert undergurt.

Takrenner og nedløp er utført i sort plast.

Etasjeskillet er et støpt dekke.

Vinduer er utført med 2-lags glass og malte trekarmer, og dørene er generelt i god stand.

Uteområdet har store arealer med terrasseplattning. Det er en utvendig trapp i stål som fører opp til en takterrasse over garasjen, samt en mindre trapp i tre på terrassen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Taktekking

Avvik: Noe mose stedvis på taktekkingen.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Kledning er noe værslitt stedvis, riss/avskallinger finnes.

- Utvendig - Dører

Avvik: Noe avskalling på balkong-skyvedør.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Terrassebord er stedvis værslitt og har grønske.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er ifra 2006, og er akkurat 20 år i år.

Ikke registrert tegn til avvik eller feil.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er ikke oppkant på membran ved dør.

- Våtrom - Etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - Etasje > Bad 2 - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Våtrom - Etasje > Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom - Etasje > Vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

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

Ja

Beskrivelse: Der er kommet noe vann fra tak inn i garasjen og ned på vegger. Hele garasjen er satt opp med betongvegger og hulldekke på tak.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2020

Beskrivelse: Der er utført tiltak for å stoppe vanninntrenging i vegger på garasjen

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Nordisk Fjellsikring AS, 2025

Beskrivelse: Der har vært bevegelse i forstøtningsmur og plastrings mur i fremkant av tomta. Dette har ikke påvirket grunnen selve huset står på.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2020

Beskrivelse: Se beskrivelse i punkt 4.

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

Ja

Beskrivelse: Sprekk i induksjon toppen på kjøkken.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Innhold

BRA-i 205 kvm: Hall, gang, kjøkken, tv-stue, stue, vaskerom, bod, 2 bad og 4 soverom

TBA 140 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 4 kvm: Utvendig bod

Utestue:

BRA-e 15 kvm: Utestue/uthus

Garasje:

BRA-e 46 kvm: Garasje

Det foreligger ikke bygningstegninger for grillhuset/hagestuen hos plan og bygningsetaten. Kjøper aksepterer risikoen for videre bruk av bygget som det står i dag, eventuelt risikoen for å få nødvendig godkjenning av kommunen.

Standard

Lettstelt og innbydende enebolig hvor du har alt på ett plan, med livsløpsstandard og flere smarte løsninger.

Det første som møter deg når du kommer inn i boligen er et stort og praktisk inngangsparti. Det er integrert skyvedørsgarderobe med god plass til å henge fra seg yttertøy.

Boligen byr på hele fire soverom alle med godt med plass. På hovedsoverommet er det montert skyvedørsgarderobe. Det er to bad i boligen. Begge bad er utstyrt med praktiske og moderne baderomsseksjoner med godt med skap- og skuffeplass. Begge innredningene har hvite, matte fronter. Vegghengt toalett og dusj. Hovedbadet har kombinert dusj/ badekar og varmetørker til håndklær etc.. Begge bad har flislagte vegger og gulv.

Praktisk vaskerom/bi-inngang innredet med mye skaplass.

Stor stue med åpen kjøkkenløsning med herlig vedovn til oppvarming i tillegg til gulvvarme. Masse vindusplass som slipper inn naturlig lys og hvor en kan nyte panoramautsikten ut over Høgsfjorden og Lysefjorden.. Kjøkkenet fra Crown er praktisk med mye skap- og benkeplass. Alle hvitevarer er integrert. Innenfor kjøkkenet har man en TV- stue, som enkelt kan gjøres om til et femte soverom.

Boligen er gjennomgående lys, med behagelige fargevalg. Selv om boligen fremstår igod stand, må noe oppgradering påregnes. Vann bårer varme i gulv i alle rom. Det er lagt opp stikk til internett i alle rom og det er installert sentralstøvsuger. På kryploftet er det lagt gulv og laget hyller for god oppbevaring.

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

Taket på garasjen er det støpt dekke og lagt klart med rør, elektrisk og avløp, dersom man vil bygge utleie del/ leilighet. Det gjøres oppmerksom på at om dette arbeidet er søknadspliktig, og kjøper bærer risikoen for å få nødvendig godkjenning fra kommunen.

Kjøkken

Kjøkkenet har en åpen kjøkkenventilator over platetoppen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har flatt gulv og er utstyrt med innebygget sisterner. Ventilasjonen består av en elektrisk vifte koblet til et Villavent avtrekksystem. Membran og sluk er ukjent.

Bad 2

Bad 2 har flatt gulv og er utstyrt med dusj med stålsluk og innebygget sisterner. Det er smøremembran i rommet. Ventilasjonen består av en elektrisk vifte.

Vaskerom

Vaskerom med egen inngang. Rommet har gulv uten fall mot sluk, og er utstyrt med utslagsvask og varmtvannsbereder. Det er stålsluk, smøremembran og en elektrisk vifte.

Innvendige overflater

Innvendige overflater er i hovedsak fra byggeår.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rør-i-rør vannledninger.
- Avløpsrør: Avløpsanlegg med plastrør.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
- Varmesentral: Varmepumpe med innedel i stua.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder fra 2006 er plassert på vaskerom.

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 på kjøkken medfølger i salget.

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2015:

- Garasje

TV/Internett/Bredbånd

Fiber Telenor

Parkering

I garasje og eget gårdsrom

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

Elektrisk oppvarming. Boligen har en varmepumpe med innedel i stua. Varme i gulv i alle rom.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 990 000

Omkostninger kjøper

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

124 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

126 140 (Omkostninger totalt)

143 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

145 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 116 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 133 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 135 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år

med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 15 289 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Kommunale avgifter (vann, avløp og feie): kr 15289,02

Totalt: kr 15289,02

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

Renovasjonsgebyr kommer i tillegg.

Informasjon om formuesverdi

Prøvd innhentet men ikke funnet.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 237, bruksnummer 134 i Sandnes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/237/134:

14.10.2005 - Dokumentnr: 7143 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

06.02.2026 - Dokumentnr: 144756 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Rogaland AS
Org.nr: 987 031 204
Elektronisk innsendt

19.06.1987 - Dokumentnr: 3871 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:237 Bnr:63

31.10.2000 - Dokumentnr: 5825 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:1129 Gnr:37 Bnr:137

01.01.2020 - Dokumentnr: 434077 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1129 Gnr:37 Bnr:134

01.04.2020 - Dokumentnr: 2294118 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:237 Bnr:138

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.02.2015.
Det er utstedt ferdigattest på støttemur datert 27.01.2026

At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold forutenom garasjen som er bygget med flatt tak og ikke saltak som på tegningen.

Det foreligger ikke tegninger/søknad på hagestue og utvendig bod.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.02.2015.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Offentlig.

Tilknytning avløp: Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Kjelleberg Nord - Bergekleiva bustadfelt (plan-ID 99R04). Dette er en eldre reguleringsplan hvor eiendommen er avsatt til boliger.. 30.09.1999

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. 1380.54 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse.

Eiendommen omfattes av hensynssoner i kommuneplanen. Dette gjelder H310_1 for ras- og skredfare i bratt terreng, og H310_3 som er en faresone for mulig marin leire/marin grense.

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

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Mulig for rask overtakelse!

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i

privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,15% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15 900,- oppgjørshonorar kr 3 500,- og visninger kr 0, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

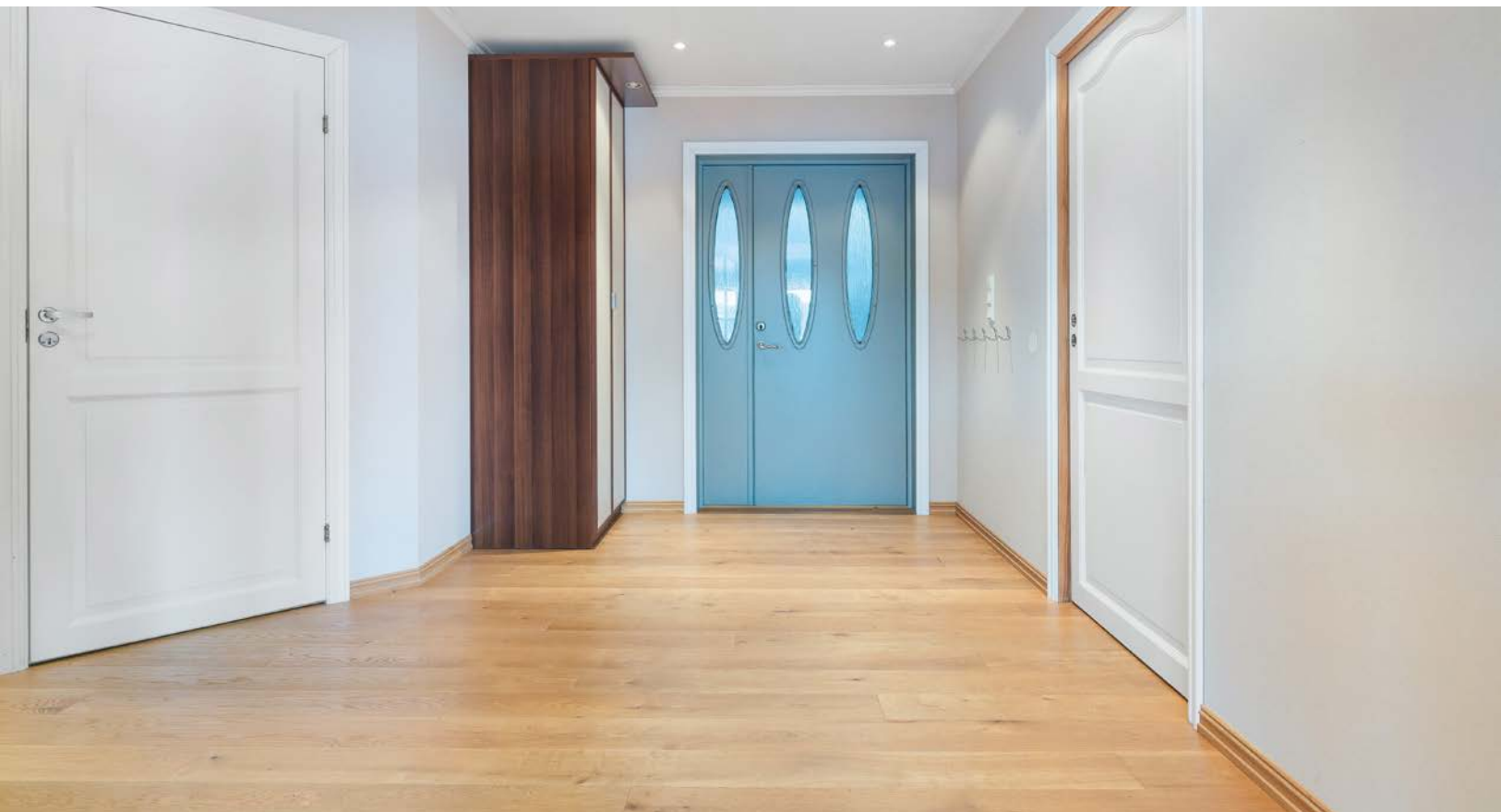
02.03.2026







Romslig og innbydende hall med god garderobeløsning for oppbevaring av yttertøy og sko.



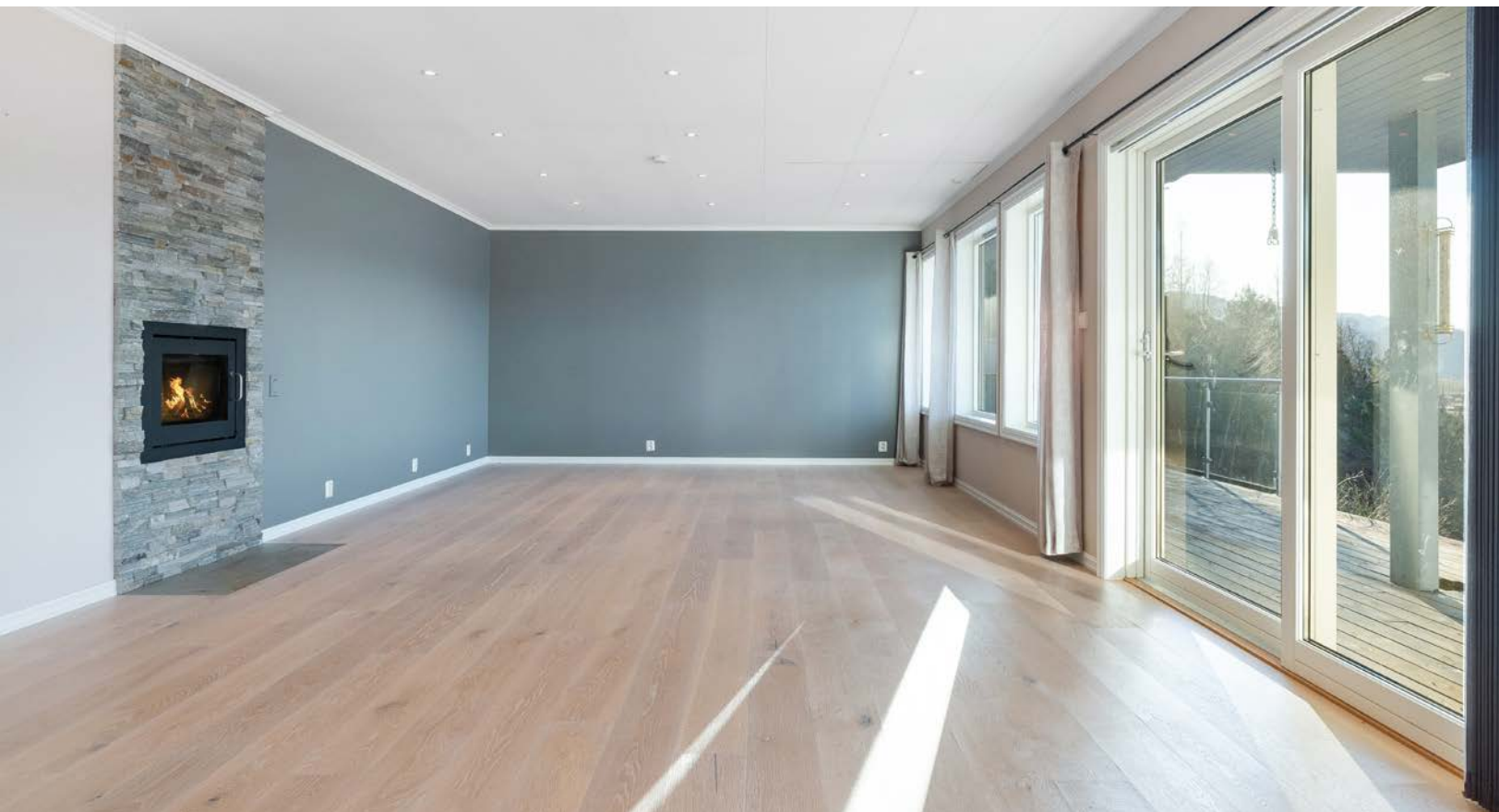
Smakfull ytterdør som en lekker detalj i gangen.







Her kommer du inn til en åpen og lekker stue med smakfulle fargevalg, spotlights i tak og enstavsparkett på gulv.



Peisinnsets skaper lun og hyggelig stemning på kjølige dager.



Rommet der det er redigert inn møbler for en bedre rom forståelse.



Stuen har direkte utgang til terrasse via skyvedører.



Lyst og romslig med store vindusflater og nydelig utsikt.



Samme rom der det er redigert inn møbler for en bedre rom forståelse.









God plass til stort spisebord like ved kjøkkenet.



Samme rom der det er redigert inn møbler for en bedre rom forståelse.







Egen TV-stue – perfekt som mediarom eller ekstra oppholdsrom.



Samme rom der det er redigert inn møbler for en bedre rom forståelse.



Hovedsoverom med stor garderobeløsning



Rommet er romslig og har god plass til stor seng og stor garderobeløsning.



Samme rom der det er redigert inn møbler for en bedre rom forståelse.



Soverom 2

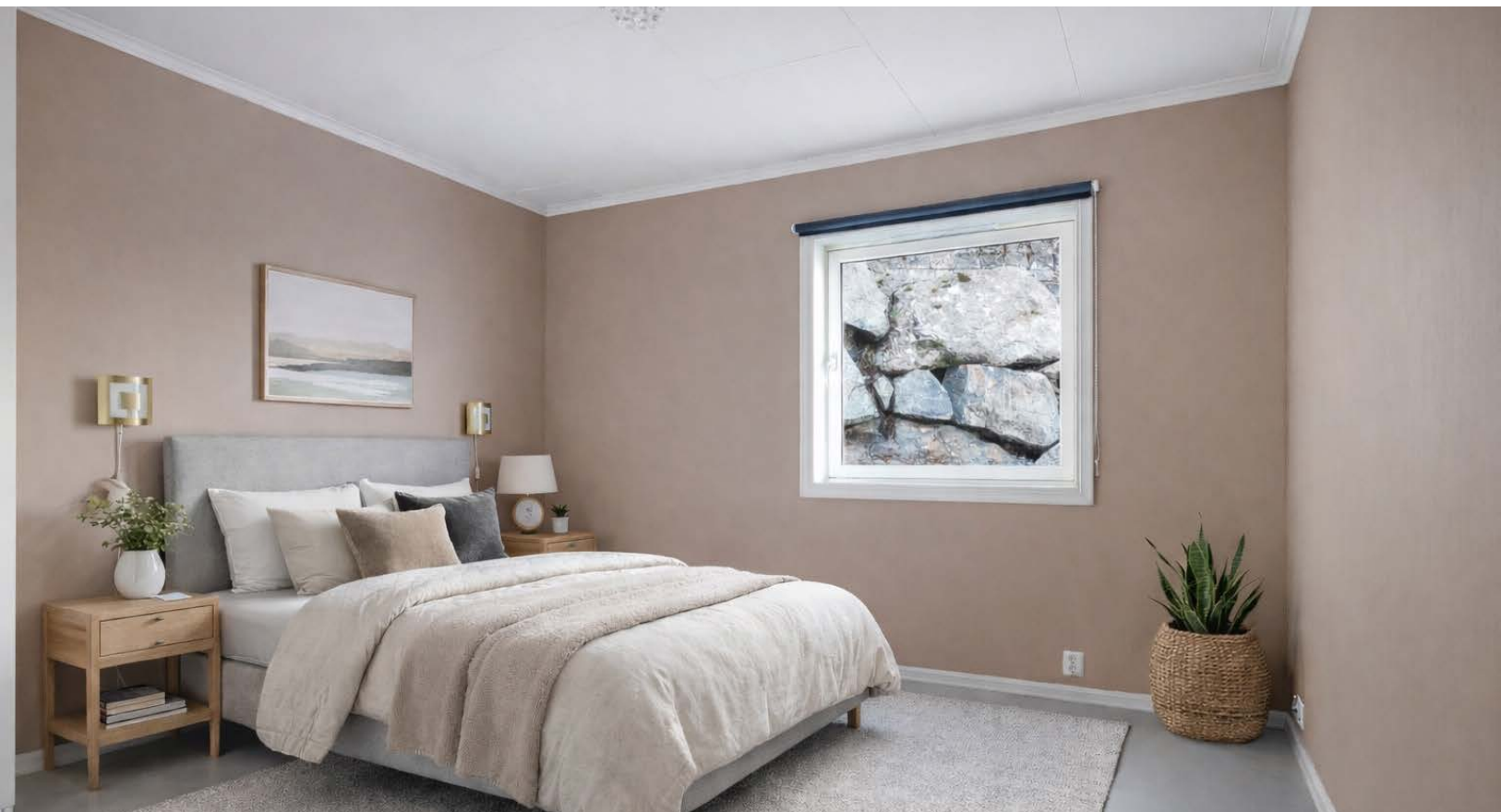


Soverom 2 der det er redigert inn møbler for en bedre rom forståelse.





Soverom 3



Soverom 3 rom der det er redigert inn møbler for en bedre rom forståelse.



Helfliset baderom med dusj, moderne innredning og speilskap.



Vegghengt toalett gir et stilrent og tidløst uttrykk.



Soverom 4



Soverom 4



Soverom 4



Soverom 4 der det er redigert inn møbler for en bedre rom forståelse.



Bad 2 er romslig helfliset bad med moderne og romslig innredning.



Store fliser gir et eksklusivt og helhetlig preg.



Eksklusiv dusjløsning.



Samme rom der det er redigert inn styling for en bedre rom forståelse.

Inngangen til grovinngang/
vaskerommet.









Hagestue i nær tilknytning til boligen – perfekt for forlengelse av utesesongen.



Samme rom der det er redigert inn møbler for en bedre rom forståelse.

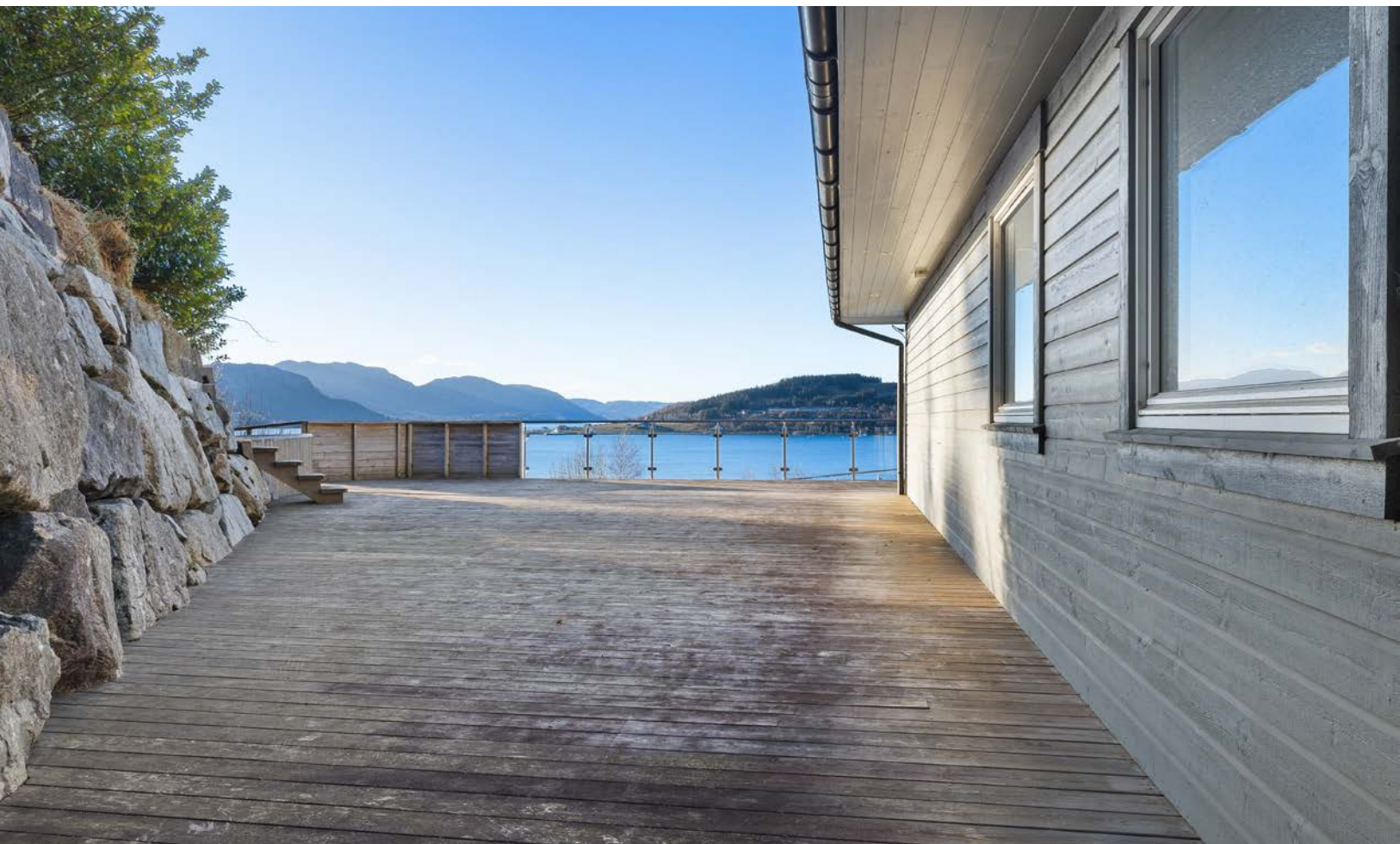


















Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Bergekleiva 52 , 4110 FORSAND



SANDNES kommune



gnr. 237, bnr. 134

Sum areal alle bygg: BRA: 270 m² BRA-i: 205 m²



Befaringsdato: 04.02.2026

Rapportdato: 10.02.2026

Oppdragsnr.: 22645-1007

Referansenummer: NK1909

Autorisert foretak: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

Sertifisert Takstingeniør: Bjørnar Ulvang



Bygg-Kontroll SørVest AS

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

Bygg-Kontroll Sørvest AS

Bygg-Kontroll SørVest AS er en byggmesterbedrift som leverer tjenester innenfor:

- Taksering og tilstandsrapporter
- Uavhengig kontroll
- Byggetekniske konsulenttenester
- Prosjektbistand/Prosjektledelse

Vår utførende har lang og bred erfaring innenfor byggebransjen, og er sertifisert takstmann og byggmester.

Vi har også sentral-godkjenning innenfor både uavhengig kontroll og oppføring av boliger, et kvalitetsstempel som kun gis bedrifter med nødvendig kompetanse innenfor sine fagfelt.

Rapportansvarlig



Bjørnar Ulvang

byggkontrollsv@outlook.com

452 68 518



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Stor og innholdsrik enebolig med alt på 1 plan.
Boligen holder en god standard, og har forholdsvis lite slitasje alder tatt i betraktning.
Alt i alt fremstår boligen godt holdt og i god stand.
Normalt vedlikehold må påregnes.
Avvik som er registrert er ikke av alvorlig grad, og er nærmere beskrevet i denne rapporten.

Garasje, uthus og bod er kun gjort en forenklet kontroll på.
Se nærmere beskrivelse av disse byggene.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Dobbelkrum takstein ifra byggeår.
Nedløp og takrenner av sort plast.
Yttervegger og kledning i av tre.
Liggende dobbelfalsede kledningsbord.
Valmet tak, oppført av W-takstoler i tre.
Sutakplater til undertak.
Kaldtloft, isolert undergurt.

Vinduer av 2-lags glass og malte trekarmer. Funnet i god stand.
Dører er generelt sett funnet i god stand.
Store deler av uteområdet består av terrasseplating.

Utvendig trapp i stål opp til takterrasse-garasje.
Mindre trapp i tre på terrasse opp til platting v/badestamp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater er i hovedsak ifra byggeår.
Det er ikke registrert avvik utover hva som må kunne forventes av normal bruksslitasje.
Alt i alt fremstår boligen godt holdt.
Støpt dekke.
Pipe støpt med leca blokker.
Stålrør.
Peisinnsats i vegg i stua.
Dører er funnet i god stand.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Badet fremstår i generelt god stand.
Overflater vegg og tak fremstår i god stand.
Fall mot sluk på gulvet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall, da det er flatt gulv på baderommet.
Høyde sluk til topp membran er ikke kjent, da sluk ikke var tilgjengelig for å tas høyder av.
EL-vifte koblet til villavent avtrekksystem.
Noe lyd fra avtrekk, mulig dette kan justeres.
Ingen fukt registrert.

Bad 2
Bad fremstår i god stand.
Vegg og tak er funnet i god stand.
Det er flatt gulv på rommet.
Ingen oppkant ved dør.
Stålsluk i dysj.

Smøremembran.
EL-vifte.
Ingen fukt registrert.

Vaskerom
Vaskerom med egen inngang/ytterdør.
Overflater er funnet i god stand.
Det er ikke fall mot sluk på gulvet.
Stålsluk og smøremembran.
Varmtvannsbereder og utslagsvask på vaskerom.
EL-vifte.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken fremstår i god stand.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Ingen tegn til fuktskader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Moderne rør-i-rør vannledninger.
Moderne avløpsanlegg med plastrør.
Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.
Varmepumpe med innedel i stua.
Stor varmtvannsbereder plassert på vaskerom.
Moderne skjult elektrisk anlegg, med sikringsskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent grunn, tomta er oppfylt, med en stor støttemur i forkant av tomta.
Det er ikke rom under terreng.
Ikke registrert avvik på drenering.
Fundamenter er ikke synlig.
Ringmur av betong.
Stor forstøtningsmur i forkant av tomta.
Støttemur i naturstein i bakkant av tomta.
Flat tomt.
Offentlig vann og avløp.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

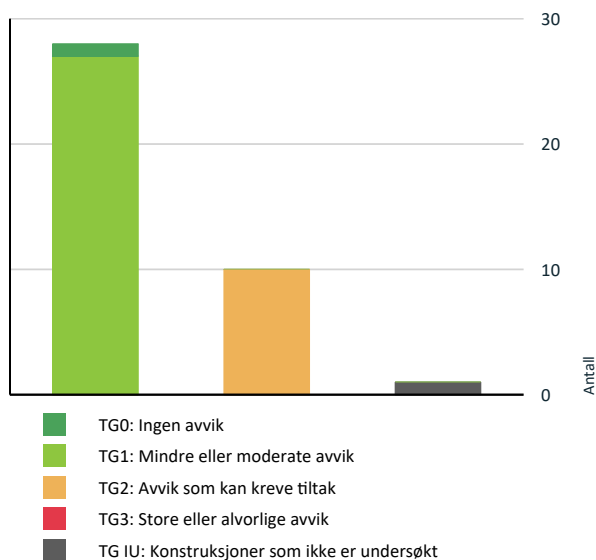
Enebolig

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

Tegninger er gjennomgått, uten at det er registrert avvik opp mot dagens bruk.

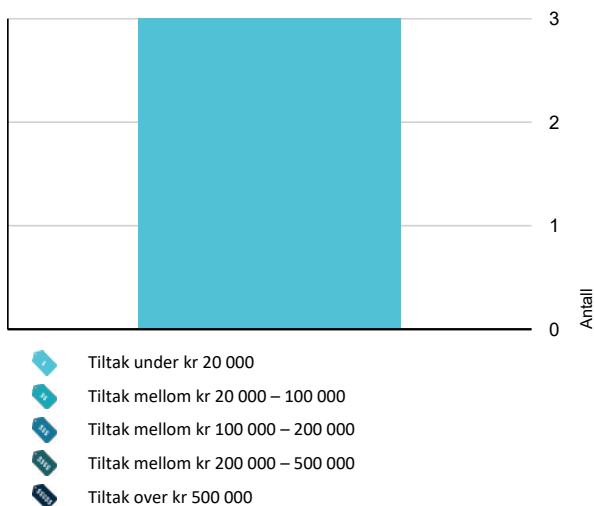
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)

! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar

Anvendelse

Standard
God standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Dobbelkrum takstein ifra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe mose stedvis på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.



Nedløp og beslag

Nedløp og takrenner av sort plast.
Anlegget er funnet i god stand.

Veggkonstruksjon

Yttervegger og kledning i av tre.
Liggende dobbelfalsede kledningsbord.
Generelt sett er kledning funnet i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Kledning er noe værslitt stedvis, riss/avskallinger finnes.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Lokal utbedring bør utføres der hvor kledning går nesten helt ned mot terreng.

Det er på tide med vedlikeholdsarbeider for kledningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tett mellom kledning og terreng/asfalt.



Tett mellom kledning og terrassebord.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet tak, oppført av W-takstoler i tre.
Sutakplater til undertak.
Kaldtloft, isolert undergurt.



Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer er funnet i god stand.

TG 2 Dører

Dører er generelt sett funnet i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe avskalling på balkong-skyvedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/flikk reparasjoner må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avksalling på balkong-skyvedør

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Store deler av uteområdet består av terrasseplattning. I hovedsak er terrasseplattning i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassebord er stedvis værslitt og har grønske.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold og enkelte utskiftninger må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Oversikt tilstand terrassebord

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i stål opp til takterrasse-garasje.
Mindre trapp i tre på terrasse opp til platting v/badestamp.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater er i hovedsak ifra byggeår.

Det er ikke registrert avvik utover hva som må kunne forventes av normal bruksslitasje.

Alt i alt fremstår boligen godt holdt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Pipe støpt med leca blokker.

Stålrør.

Peisinsats i vegg i stua.

TG 1 Innvendige dører

Dører er funnet i god stand.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet fremstår i generelt god stand.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater vegg og tak fremstår i god stand.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fall mot sluk på gulvet tilfredsstillende ikke dagens krav til fall, da det er flatt gulv på baderommet.

Høyde sluk til topp membran er ikke kjent, da sluk ikke var tilgjengelig for å tas høyder av.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Tilstandsrapport

Det er ikke oppkant på membran ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Oppkant membran bør etableres ved døra inn til badet.
Sluk bør undersøkes nærmere hvis badekaret flyttes.



Ikke oppkant fra bad til gang på gulv.

ETASJE > BAD

! TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Membran og sluk er ukjent, da sluk ikke var tilgjengelig.
Membran er ikke synlig for inspeksjon andre steder enn ved sluk på rommet.

ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Ingen drensspalte under WC

ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

EL-vifte koblet til villavent avtrekkssystem.
Noe lyd fra avtrekk, mulig dette kan justeres.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fukt registrert.



Hulltatt fra soverom inn i vegg til bad.

ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fremstår i god stand.

ETASJE > BAD 2

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg og tak er funnet i god stand.

ETASJE > BAD 2

! TG 2 Overflater Gulv

Det er flatt gulv på rommet.
Ingen oppkant ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Oppkant membran ved dør bør etableres for å stoppe eventuelt lekkasjevann fra å renne ut av rommet.

Tilstandsrapport



Ikke oppkant på membran v/dør.

ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk i dysj.
Smøremembran.



Sluk

ETASJE > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Ikke drensspalte under WC

ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

EL-vifte.

ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ingen fukt registrert.



Hulltatt fra soverom.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med egen inngang/ytterdør.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater er funnet i god stand.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Det er ikke fall mot sluk på gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk og smøremembran.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Varmtvannsbereder og utslagsvask på vaskerom.

ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

EL-vifte.

ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Ikke hulltatt, synlige rør.
Fuktsøkt med fuktmåler, uten å påvise avvik.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fremstår i god stand.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet.
Ingen tegn til fuktskader.

ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Åpen kjøkkenventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Moderne rør-i-rør vannledninger.

! TG 1 Avløpsrør

Moderne avløpsanlegg med plastrør.

! TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

! TG 1 Varmesentral

Varmepumpe med innedel i stua.

! TG 2 Varmtvannstank

Stor varmtvannsbereder plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Berederen er ifra 2006, og er akkurat 20 år i år.
Ikke registrert tegn til avvik eller feil.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Moderne skjult elektrisk anlegg, med sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2006
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Anlegget fremstår i god stand.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent grunn, tomta er oppfylt, med en stor støttemur i forkant av tomta.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Det er ikke rom under terreng.
Ikke reghistrert avvik på drenering.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamenter er ikke synlig.
Ringmur av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Stor forstøtningsmur i forkant av tomta.
Støttemur i naturstein i bakkant av tomta.

TG 0 Terrengforhold

Flat tomt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vann og avløp.

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



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

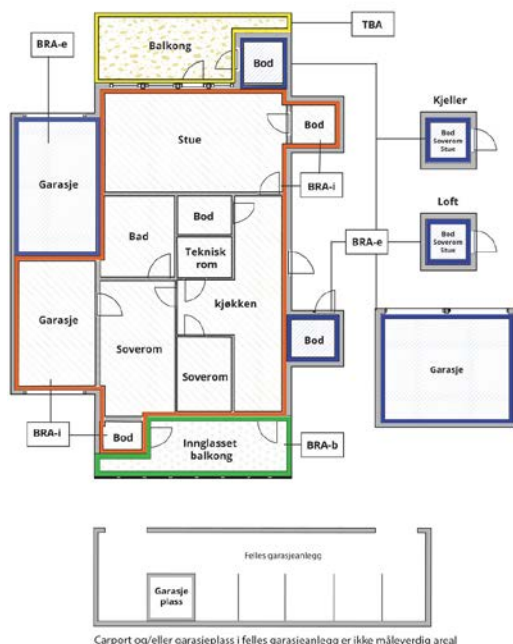
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	205			205	140
SUM	205				140
SUM BRA	205				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad, bad 2, hall, gang, kjøkken, tv-stue, stue, vaskerom, bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger er gjennomgått, uten at det er registrert avvik opp mot dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
SUM		4			
SUM BRA	4				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utvendig bod	

Utestue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Utestue/uthus	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Bjørnar Ulvang	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	237	134		0	1382.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Bergekleiva 52

Hjemmelshaver

Steinskog Heidi Karin, Saghaug Kenneth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er del av byggefelt i Bergekleiva på Forsand.

Adkomstvei

Asfaltert veg opp til eiendommen.

Tilknytning vann

Offentlig.

Tilknytning avløp

Offentlig.

Om tomten

Flat tomt med forstøtningsmur i forkant og bakkant.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående enkel bygd bod i enden av tomta.

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



Utvendig bod

Utestue



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utestue oppført i tre og betong.
Store glassflater bestående av balkongdører.
Noe vedlikeholdsarbeider må påregnes.

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



Utestue

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er påvist fuktighet og råteskader i garasjen.

Ref. egenerklæring.

Her må det påregnes en del reparasjoner og videre undersøkelser.

Ser ut til at vann har trekt opp ifra grunn, og ned igjennom tak.

Ventilasjon må også utbedres.

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



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	10.02.2026	OK.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026	OK.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.02.2026	
2	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Heidi Karin Steinskog

Kenneth Saghaug

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2021
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Bergekleiva 52

4110 Forsand

1108-237/134/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Der er kommet noe vann fra tak inn i garasjen og ned på vegger. Hele garasjen er satt opp med betongvegger og hulldekke på tak.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Der er satt opp nye takrenner utvendig av tidligere eier. Nedre del av veggplater er fjernet for utlufting og tørking av vegger.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Der er utført tiltak for å stoppe vanninntrenging i vegger på garasjen

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

♦ **Ja**

Der har vært bevegelse i forstøtningsmur og plastrings mur i fremkant av tomta. Dette har ikke påvirket grunnen selve huset står på.

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Nordisk Fjellsikring AS

Beskrivelse av arbeidet: Firma ERA GEO har gitt en Geoteknisk prosjekteringsrapport på hva som må til for at denne skal være i henhold til lovverket. Nordisk Fjellsikring AS har gjennomført påkrevd tiltak (jordnagling av hele muren) for å få på plass ferdigattest. Dette er søkt om til Sandnes Kommune. Ferdigattest foreligger og er godkjent av kommunen.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Se beskrivelse i punkt 4.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Sprekk i induksjon toppen på kjøkken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Forsand kommune
Seksjon teknisk

Hilde og Morten Idsø

4110 FORSAND

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

Dykkar ref.:

Dato: 09.02.2015

Saksbeh. tlf.: 51 700 146

Att:

Vår ref.: 15/169-1/GBNR-37/134/JTJ

Ferdigattest - Gnr. 37, Bnr. 134 - (websak historisk 05/337) - Hilde og Morten Idsø

Byggestadsadresse: Bergekleiva 52.

Tiltakets art: Oppføring av bustad og garasje.

Tiltakshavar: Hilde og Morten Idsø

Ansvarleg søkar: Solhytten AS

Viser til oppmøding om ferdigattest datert 20.10.06 samt etterlysning av denne i samtale på kontor 06.02.15.

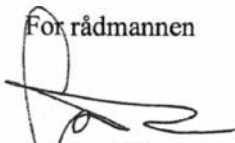
Den kontrollansvarlege for utføringa har syte for sluttkontroll og avsluttande gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlege stadfesta ovanfor kommunen at kontroll er føretatt med tilfredstillande resultat, i samsvar med løyver og krav gitt i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

På denne bakgrunn vert det gjeve ferdigattest for tiltaket.

Bygningen eller deler av den må ikkje bli tatt i bruk til anna føremål enn det løyvet fastsetter (jf. Pbl. § 93). Endringar i bruken krev særskilt løyve (jf. Pbl. § 93).

Gjer merksam på at denne attest gjelder bustad med garasje og ikkje for forstøttningsmur sak 122/13 kor det er vedteke at det skal utførast målingar.

For rådmannen



Johanne Thu
saksbehandlar

Grunnkart

Adresse: Bergekleiva 52, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/134/0/0

Dato: 2026-02-05

Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Grunnkart

Adresse: Bergekleiva 52, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/134/0/0

Dato: 2026-02-05

Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)





Eiendomskart for eiendom 1108 - 237/134//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 382,90 m ²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6533372,01	Øst	333228,85
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	6533384,55	333216,89	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	49,27			
2	6533379,96	333244,53	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,02			
3	6533351,16	333244,83	14 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,80			
4	6533344,98	333226,86	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	19,00			
5	6533327,39	333221,58	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	18,37			
6	6533336,37	333206,6	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	17,47			

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Bergekleiva 52, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/134/0/0

Dato: 2026-02-05

Målestokk: 1:1,000

Planident: 99R04

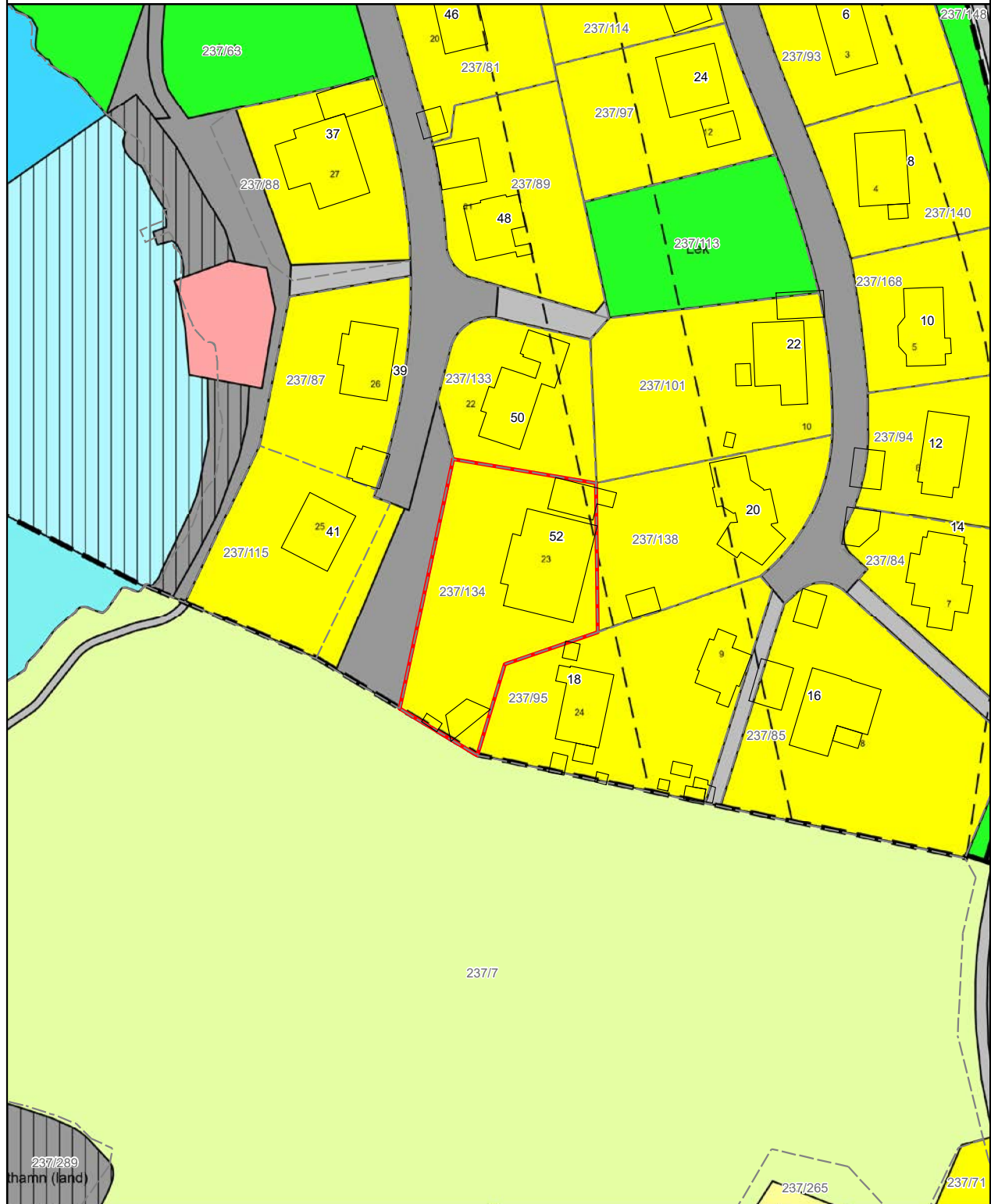
Ikrafttredelsesdato: 30.9.1999



SANDNES
KOMMUNE



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



Reguleringsplan for Kjelleberg Nord – Bergekleiva bustadfelt

Reguleringsbestemmelser

PlanID 99R04

Saksnummer XX/XXXXX

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

§ 9 OMRÅDE FOR SMÅBÅTHAVN.

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

§ 10 FELLESBESTEMMELSER.

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

Endringer etter vedtak:

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

Vann- og avløpskart



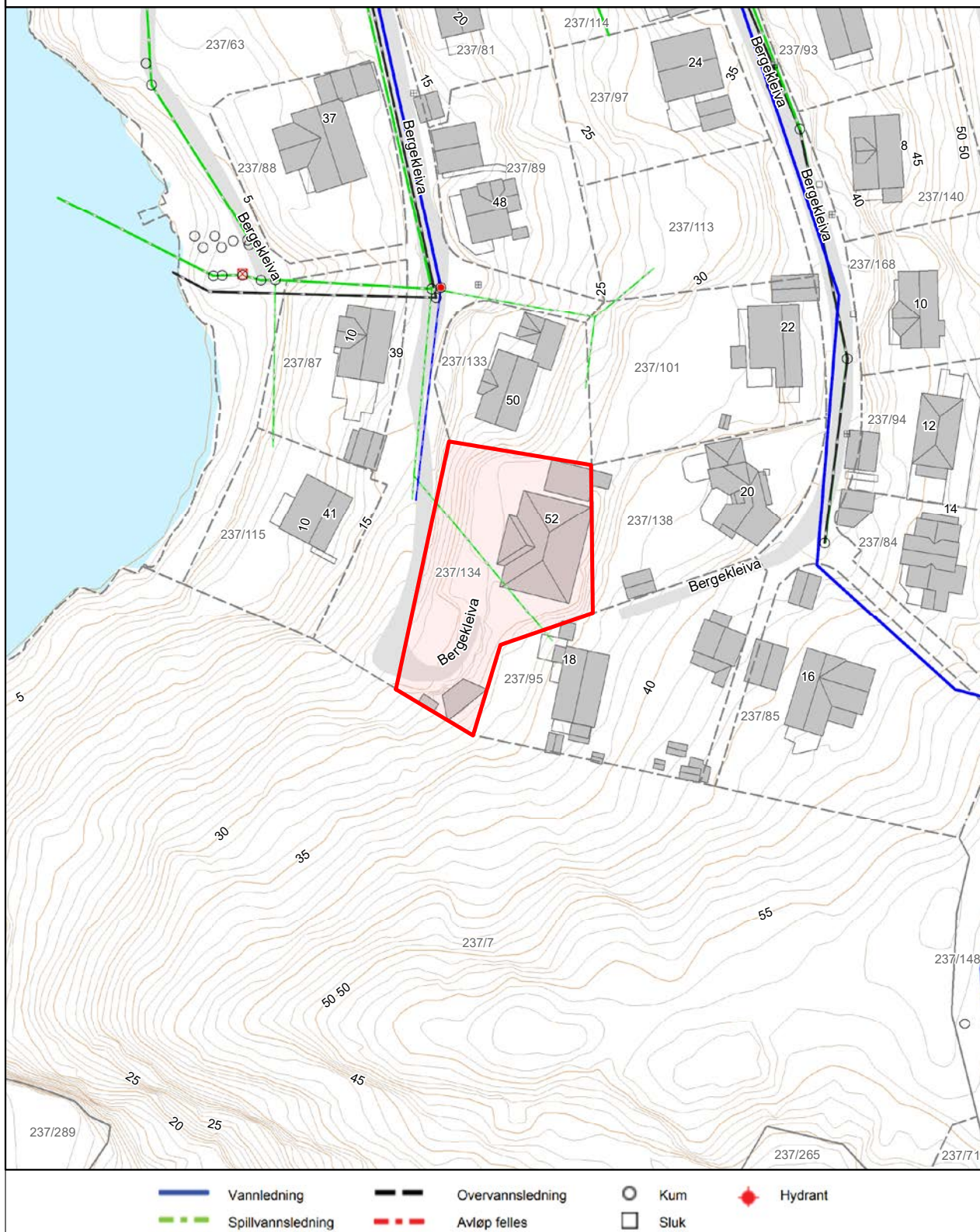
Adresse: Bergekleiva 52, 4110 FORSAND

Gnr/Bnr: 237/134/0/0

Dato: 2026-02-05

Målestokk: 1:1,000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforsjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	237	Bnr:	134	Fnr:	Snr:
Adresse:	Bergekleiva 52, 4110 FORSAND				

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

☒ Ja ☐ Nei

Privat avløpsledning er separert:

☒ Ja ☐ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler
☐ Pålegg om separering må påberegnes

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

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

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen har privat vannkilde:

☐ Ja ☒ Nei

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

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

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

☐ Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader



SANDNES KOMMUNE

DATO:

09.02.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 237.134.0.0

Adresse: Bergekleiva 52

Eierkontakt: Steinskog Heidi Karin

Kommunale avgifter for år 2026: kr 15 289,02 *

* Dette inkluderer vann, avløp og feie

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 09.02.2026

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

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

Sandnes kommune, dato: 09.02.2026



SANDNES KOMMUNE

DATO:

09.02.2026

ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 237.134.0.0

Adresse: Bergekleiva 52

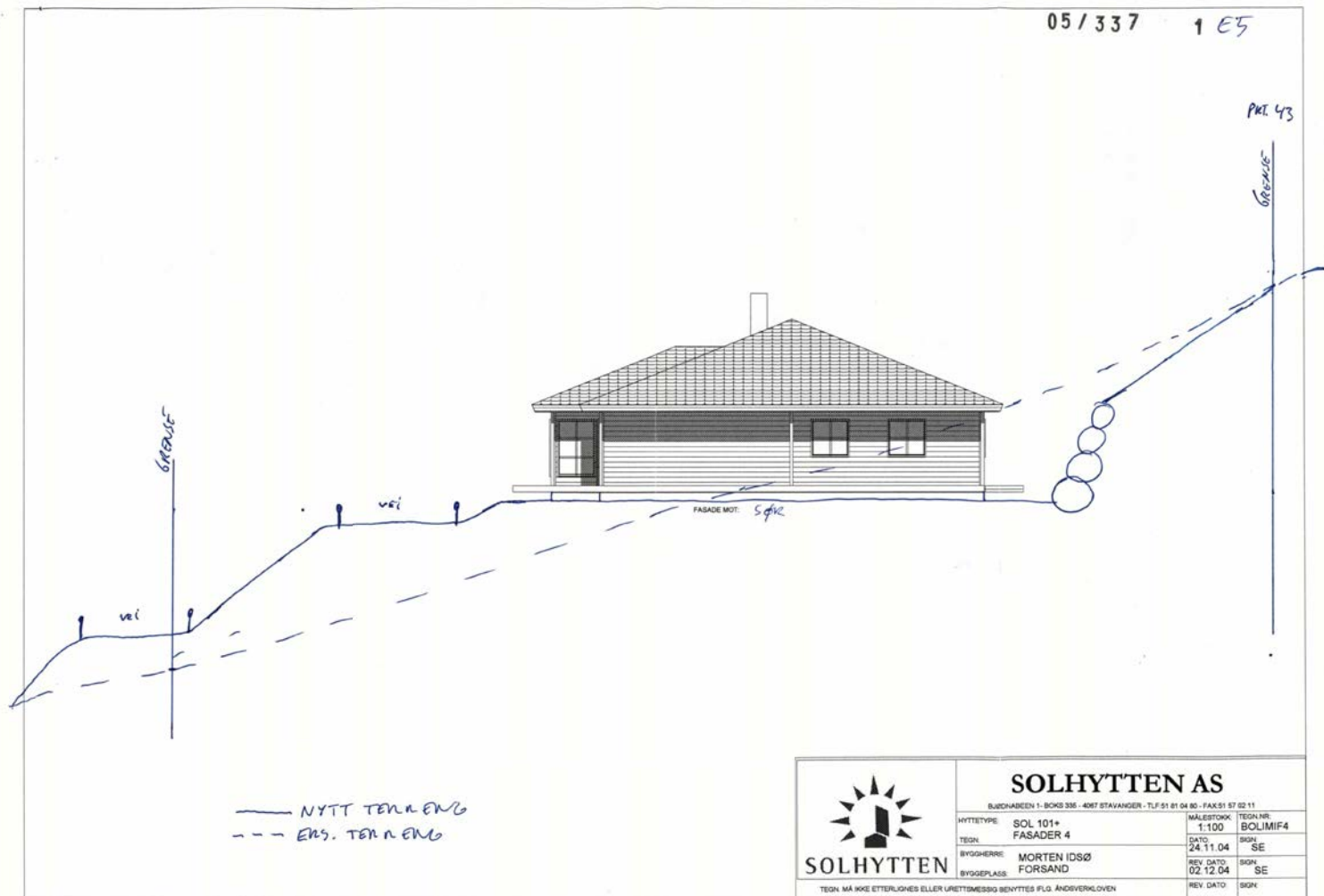
Eierkontakt: Steinskog Heidi Karin

Kommunale avgifter for år 2026: kr 15 289,02 *

Sandnes kommune, dato: 09.02.2026

05 / 337 1 E5

PRI 43



 SOLHYTTEN		SOLHYTTEN AS BUECHABEEN 1 - BOKS 335 - 4067 STAVANGER - TLF 51 81 04 80 - FAX 51 57 02 11	
		HYTTETYPEN SOL 101+ TEGN. FASADER 4	MALESFORN 1:100 TEGN. NR. BOLIMIF4
BYGGHERRE MORTEN IDSØ BYGGEPASS FORSAND		DATE 24.11.04 REV. DATE 02.12.04	BYGN. SE BYGN. SE
TEGN. MÅ IKKE ETTERLIGNES ELLER URETTSMESSIG BENYTTES F.L.G. ANDEVERKLOVEN		REV. DATE BYGN.	

05 / 337

1 E4



 SOLHYTTEN		SOLHYTTEN AS	
		BLOKKEEN 1: BOKS 305 - 407 STAVANGER - TLF 51 81 01 FAX 51 57 02 11	
HYTTETYPPE	SOL 101+	MALESTOR	1:100
TEGN	FASADER 3	PROJEKT	BOLIMIF3
BYGGERNE	MORTEN IDSØ	DATO	24.11.04
BYGGERPÅSS	FORSEND	REV. DATO	02.12.04
TEGN. MÅ IKKE ETTERLIGNES ELLER URETTSMESSIG BENYTTES P.G. ANSVERLOVEN		REV. DATO	SIGN

05 / 337

1

E2



FASADE MOT:



FASADE MOT: VEST

— NYTT TERRENG
 --- ENS. TERRENG



SOLHYTTEN

TEGN. MÅ IKKE ETTERLIGNES ELLER URETTSMESSIG BENYTTES FLG. ÅNDRERKLOVEN

SOLHYTTEN AS

BUDENHAGEN 1- BOKS 335 - 4087 STAVANGER - TLF. 51 81 04 85 - FAX 51 87 02 11

HYTTETYPPE:	SOL 101+	MALESFØR:	TEGN. NR.
TEGN:	FASADER	1:100	BOLIGMIF
BYGGERNE:	MORTEN IDSØ	DATO:	SE
BYGGEPASS:	FORSAND	24.11.04	SE
		REV. DATO:	SE
		02.12.04	SE
		REV. DATO:	SE
			SE

05 / 337

1 E3



— NYTT TERRENG
 --- EKS. TERRENG

 SOLHYTTEN		SOLHYTTEN AS	
		BJØRNABEEN 1 - BOKS 335 - 4067 STAVANGER - TLF 51 81 04 80 - FAX 51 87 02 11 MALESTOKK 1:100	
HYTTETYPPE:	SOL 101+	TEGN NR:	BOLIMIF2
TEGN:	FASADER 2	TEGN:	BOLIMIF2
BYGGHJÆRE:	MORTEN IDSØ	DATO:	24.11.04
BYGGEPASS:	FORSAND	REV. DATO:	02.12.04
TEGN. MA IKKE ETTERLIGNES ELLER URETTSMESSIG BENYTTES I.F.G. ANDERVELLOVEN		REV. DATO:	02.12.04
		REV. DATO:	02.12.04
		REV. DATO:	02.12.04

$1 \in I$ 

TERRASSE : 79,6 m²

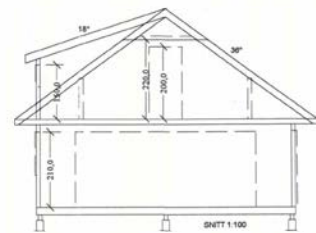
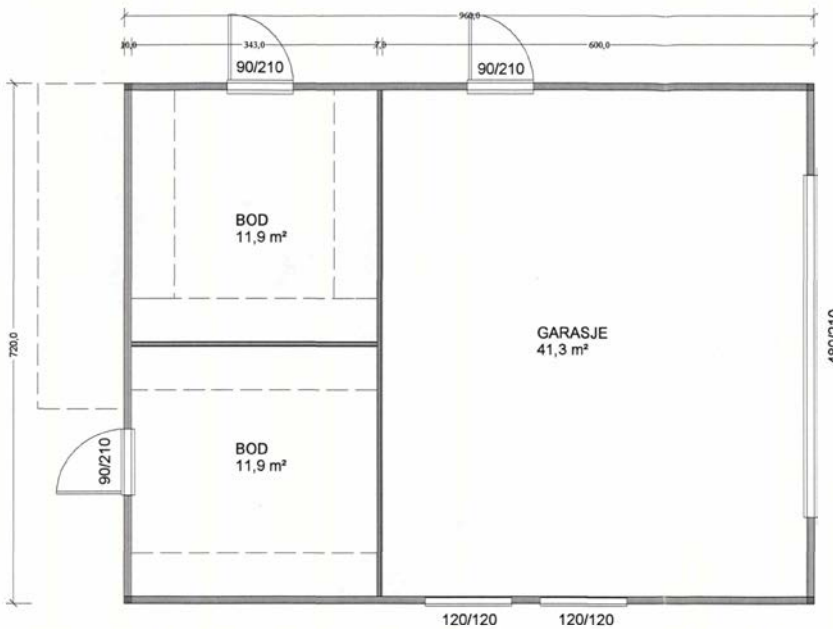


BJØRNABEEN 1- BOKS 335 - 4067 STAVANGER - TLF:51 81 04 80 - FAX:51 57 02 11

NYTTYPE:	SOL 101+	MALESTOKK:	1:100	TEGN NR:	BOLIGMIP
TEGN:	PLAN OG SNITT	DATE:	24.11.04	SIGN:	SE
BYGGHERRE:	MORTEN IDSØ	REV. DATE:	02.12.04	SIGN:	SE
BYGGJELASS:	FORSAND	REV. DATE:		SIGN:	
RETTSMESSIG BENYTTES IFLG. ÅNDSVERKLOVEN					

TEGN. MÅ IKKE ETTERLIGNES ELLER URETTSMESSIG BENYTTES (F.O. ÅNDSVERKLOVEN)

05 / 337 1 E 7



GRUNNFLATE : 69,1 m²
 BEBYGD AREAL : 69,1 m²
 BRUKSAREAL : 65,8 m²



SOLHYTTEN

TEIGN MÅ IKKE ETTERLIGNES ELLER URETSMESSIG BENYTTES F.O. ÅNDSVERKLOVEN

SOLHYTTEN AS

BUCHABEEN 1 - BOKS 335 - 4067 STAVANGER - TLF 51 81 04 80 - FAX 51 67 02 11

HYTTIETYP:	GARASJE	MALESTOKK:	TEIGN NR:
TEIGN:	PLAN OG SNITT	1:50	GARMIP
BYGGERISKE:	MORTEN IDSØ	DATO:	SE
BYGGEPLASS:	FORSAND	REV. DATO:	SIGN:
		REV. DATO:	SIGN:

05 / 337 1 EG



FASADE MOT: Nord



FASADE MOT: Øst



FASADE MOT: Sør



FASADE MOT: Vest

 SOLHYTTEN		SOLHYTTEN AS	
		BLØMMEVEI 1, BOKS 335 - 4067 STAVANGER - TLF: 51 81 04 80 - FAX: 51 57 02 11	
HYTTETYPPE:	GARASJE	MALESTOKK:	TEGN NR:
TEGN:	FASADER	1:100	GARMIF
BYGGER:	MORTEN IDSØ	DATO:	SKR:
BYGGEPLASS:	FORSAND	01.08.04	SE
TEGN: MÅ IKKE ETTERKOPIES ELLEN URETTSMESSIG BENYTTES FLG. ANDEVERKLOVEN		REV. DATO:	SKR:
		22.03.05	SE
		REV. DATO:	SKR:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERGEKLEIVA TOMT 23 + 24	Beregnet areal	1382.9
Etablert dato	09.06.1987	Historisk oppgitt areal	1999,6
Oppdatert dato	17.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	237/134
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	05.06.2014 30.01.2015	13/574		237/6, 237/7, 237/16, 237/48, 237/63, 237/71, 237/85, 237/95, 237/115, 237/134, 237/148, 237/169, 237/184, 237/188, 237/261, 1129-37/231
Sammenslåing Sammenslåing	01.11.2000			237/134 (916), 1129-37/137 (-916)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.06.1987			237/63 (-1084), 237/134 (1084)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6533372.01	333228.85	0	Ja	1382.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STEINSKOG HEIDI KARIN F040377*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tjønneveien 14 4640 SØGNE	Bosatt (B)
SAGHAUG KENNETH F150480*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Tjønneveien 14 4640 SØGNE	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bergekleiva 52

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4110 FORSAND	Kirkesogn	06080901 Forsand
Grunnkrets	1105 Forsand	Tettsted	4771 Forsand
Valgkrets	14 Forsand		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	24071286		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	09.02.2015
2	24071294		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	09.02.2015

1: Bygning 24071286: Enebolig (111), Ferdigattest 09.02.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	205
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	205
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	210
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.08.2005	30.09.2005	
Igangsettingstillatelse	29.08.2005	30.09.2005	
Tatt i bruk	20.10.2006	05.01.2007	
Ferdigattest	09.02.2015	15.02.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bergekleiva 52	H0101	237/134	205	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	205	0	205	0	0	0

2: Bygning 24071294: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 09.02.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	101
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	101
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	69
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	29.08.2005	30.09.2005	

Igangsettingstillatelse	29.08.2005	15.02.2017	
Ferdigattest	09.02.2015	15.02.2017	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	237/134	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	36	36	0	0	0
H01	0	0	65	65	0	0	0



SANDNES KOMMUNE

RYCON AS
Karl Tjøstheim Larsen
Fjelltunvegen 3
4103 JØRPELAND

Vår saksbehandler
May Cathrine Bø

Saksnummer
BYGG-25/02431
oppgis ved alle henvendelser

Dato
21.11.2025

Tillatelse til utbedring og sikring av eksisterende støttemur i Bergekleiva 52, gnr/bnr 237/134

Eiendom (gnr/bnr/snr/fnr): 237 / 134 / 0 / 0
Ansvarlig søker: RYCON AS
Tiltakshaver: Kenneth Saghaug
Forhåndskonferanse:

Søknad om tillatelse datert:
03.10.2025

Søknad om tillatelse mottatt:
03.10.2025

Siste dokument mottatt:
31.10.2025

Gjeldende plan:

Reguleringsplan for Kjelleberg Nord - Bergekleiva bustadfelt
Kommuneplan Sandnes 2023-2038, plan 202005

Tiltaket gjelder:

Utbedring og sikring eksisterende støttemur

VEDTAK

Du som eier gnr. 237 bnr. 134 får tillatelse til utbedring og sikring av støttemur i Bergekleiva 52 i henhold til vedlagt tegningsgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-3.

Du og andre som har rett til å klage, kan klage på dette vedtaket innen tre uker, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Saken gjelder

Du søker om tillatelse til å utbedre og sikre en eksisterende støttemur på boligeiendom.

Muren består av en forstøtningsmur i naturstein nederst og en høyere plastringsmur over denne. Totalhøyde er ca. 12 m.

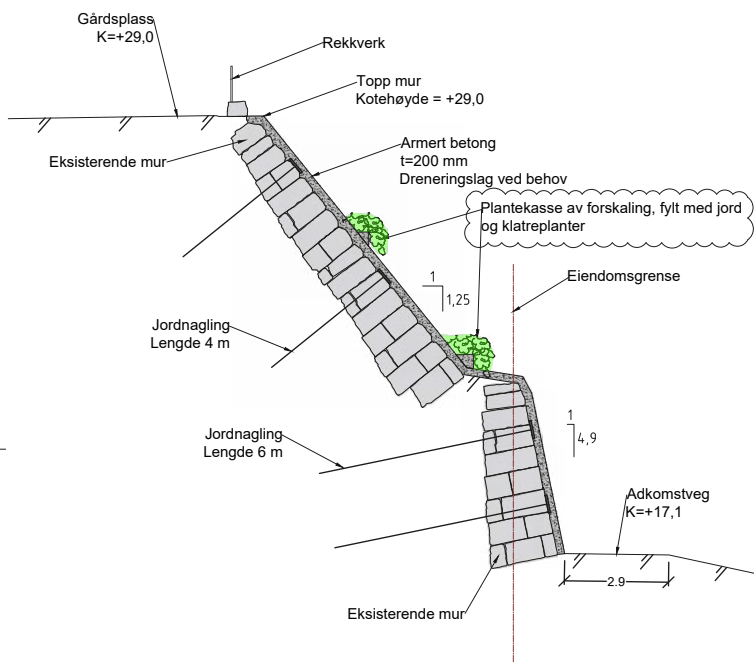
Forstøtningsmuren ble oppført i 2006-2007 og omsøkt i 2009. Muren ble etterhåndsgodkjent av Forsand kommune den 14.11.2013. Det ble satt flere vilkår i byggetillatelsen, blant annet at det

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Sentralbord 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes | postmottak@sandnes.kommune.no
www.sandnes.kommune.no | **Sandnes - i sentrum for framtiden.**

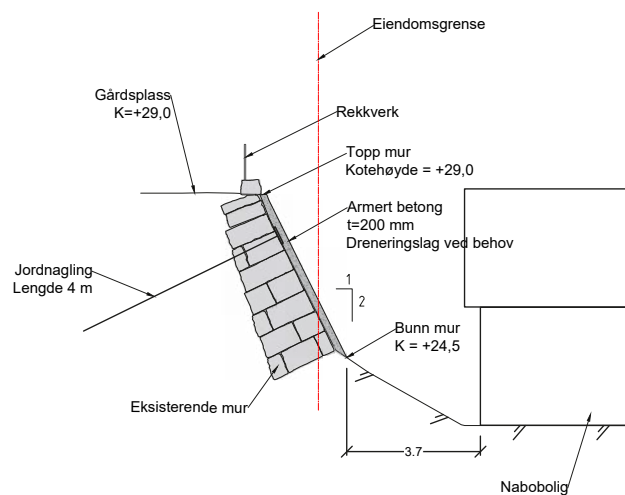
Dokumentnr.: BYGG-25/02431-17



ERA Geo
70 23 89 00 | www.era-geo.no | Verftsgata 10, 6416 Molde



Snitt 1-1



Snitt 2-2

A	Plantekasser av forskaling med klatreplanter	31.10.2025	CTL	
Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn.	Kontr.
Kenneth Saghaug		Skala 1:100		
Bergekleiva 52 - Utbedring av støttemur Greftesnitt				
PROJEKTSKISSE	TEKNISSKISSE	REVISJON	DATO OPPR.	
04-0-25	J01	0	21/10/2025	
KORREKTUR/ENDRINGER		RYCON		
EUREF89 UTM SONE 32 / NN2000		FØLLIØYEN 2 1:500 04-0-25		

04-0-25_RECOVER.DWG

SITUASJONSKART for tiltak etter plan- og bygningsloven

Adresse: Bergekleiva 52, 4110 FORSAND

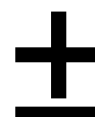
Gnr/Bnr: 237/134/0/0

Dato: 2025-09-03

Målestokk: 1:500



SANDNES
KOMMUNE



Eiendomsgrensene er ikke rettsgyldige. Kommunen dekker ikke tap på grunn av feil i kartet. Prosjekterende er selv ansvarlig for prosjekteringsgrunnlaget.

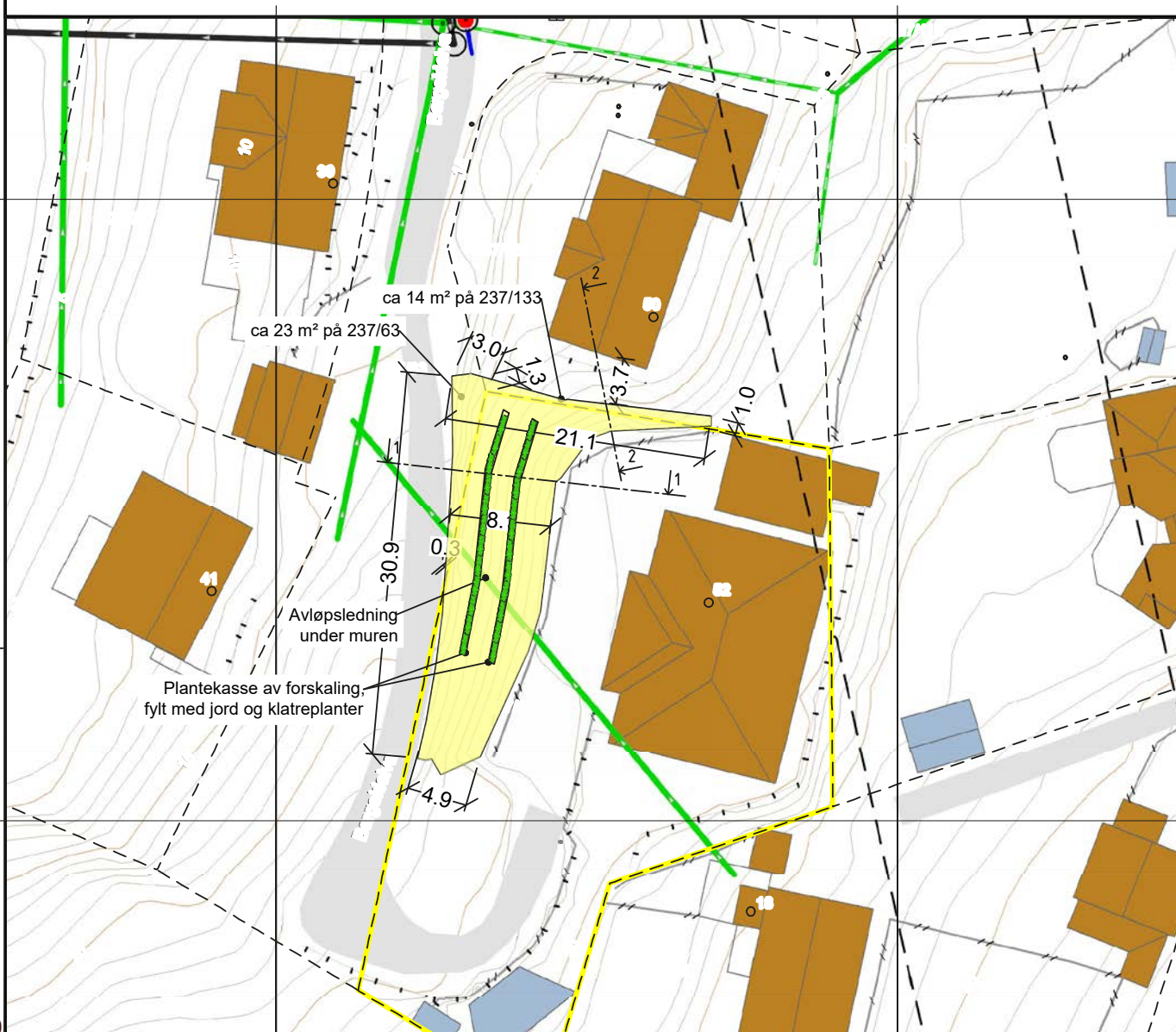
6533400

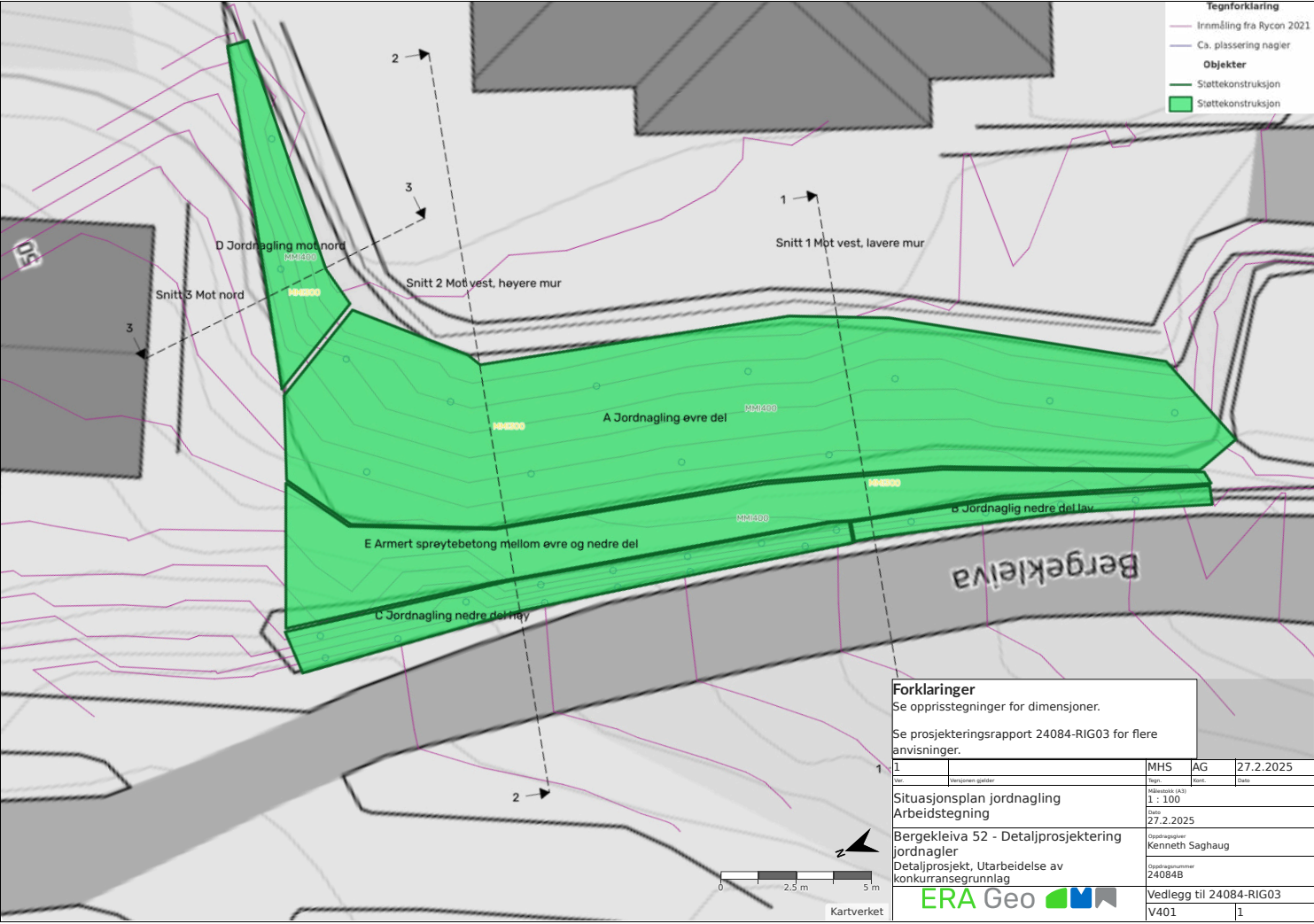
6533400

6533350

6533350

110







SANDNES KOMMUNE BYGNING
Rådhusgata 1
4306 SANDNES

Sandnes, 27.10.2025

Saksbehandler: Bjørn L. Finnestad
Avdeling: Vann og avløp forvaltning

Vår ref.:
Deres ref.:

25/00068-561

VA-trase_ BYGG-25-02431-5 - Ber om uttalelse fra VA - avstandskrav til kommunal ledning, utbedring og sikring av eksisterende støttemur i Bergekleiva 52, gnr/bnr 237/134

Hei,

Vi viser til korrespondanse hos oss på VA-forvaltning og med Byplan for å finne opplysninger om VA-ledningen:

Det går avløpsledning over eiendommen som leder avløpsvann fra gnr 237 bnr 95. Den nøyaktige plasseringen av ledningen er usikker. Om det er spillvann og overvann i denne traséen er også usikkert.

Om ledningen(e) over eiendommen er kommunal eller privat er under kartlegging. Uavhengig av eierforholdet så ble muren på gnr 237 bnr 134 ulovlig etablert i sin tid, og så vidt vi kan se uten at plassering i forhold til denne ledningen(e) ble tatt hensyn til.

Vi ber om at tiltakshaver kartlegger den nøyaktige plasseringen av ledningen. Når den er kartlagt, kan vi uttale oss om plassering. Om eierforholdet enda ikke er avklart, så vil en slik uttalelse gis med forbehold om at det er vi som kommune som eier ledningen(e).



Solhytten A/S
Postboks 335
4067 STAVANGER

Melding om vedtak

Dykkar ref:

Vår ref:
05/00337-8Saksbeh:
John Peder Samdal,Arkivkode:
37/134Dato:
29.08.2005

Særutskrift: Løyve til tiltak - bustad og garasje på gnr. 37, bnr. 134, Bergekleiva bustadfelt.

SAKSGANG:				
		Vedtaksdato	Arkivsaksnr.	Utalssaksnr.
1	Delegerte saker - planutval	29.08.05	05/00337-7	05/183
2	Planutvalet		05/00337-7	

Det er gjort følgjande vedtak:

1. Morten Idsø får med dette byggjeløyve for bustad og garasje på Gnr. 37, Bnr. 134 i samsvar med søknad og teikningar motteke her 26.05.2005, med utfyllande dokumentasjon motteke den 16.08.2005.

Løyvet er gitt i samsvar med plan- og bygningslova § 93 og delegasjonsreglementet for Forsand kommune pkt. 3.14.

Det er sett følgjande vilkår for løyvet:

Spesielle vilkår

- Heile garasjen må oppførast med branncellebegrensande bygningsdele.
- Rom i garasjen kan ikkje nyttast som rom til varig opphald.
- Før ferdigattest vert gitt må koordinatfesta endeleg plassering av bygningane sendast Forsand kommune.
- Forsand kommune har rett til å utføra naudsynt vedlikehald og inspeksjon av kommunale VA – leidningar og kummer som ligg på eigedomen.
- Solhytten AS er godkjent som ansvarshavande i samsvar med søknad om ansvarsrett datert 26.08.2004.

R å d m a n n e n

- Brødrene Jørmeland Strand AS er godkjent som ansvarshavande i samsvar med søknad om ansvarsrett datert 12.05.2005.
- Berland Betong AS er godkjent som ansvarshavande i samsvar med søknad om ansvarsrett datert 12.05.2005.
- BM Per Høllesli er godkjent som ansvarshavande i samsvar med søknad om ansvarsrett datert 12.05.2005.
- Hellevik VVS AS er godkjent som ansvarshavande i samsvar med søknad om ansvarsrett datert 24.05.2005.

Generelle vilkår

- Byggjearbeidet skal leiast av den ansvarshavande som er godkjend av bygningsstyresmaktene. Ansvarshavande sine plikter framgår av Pbl. § 98.
- Reguleringsplanen med vedtekter for dette området må følgjast.
- Reglane om minsteavstand til veg og nabogrense må følgjast (Pbl § 70).
- Tiltakshavar (byggherren) må sjølv sjå etter at arbeidet ikkje er i strid med plan- og bygningslova med tilhøyrande forskrifter, kommunen sine vedtekter, kommunedelplan m/føresegner eller anna lovverk som t.d. jordlova, veglova, konsesjonslova, fornminnelova o.a.
- Det bør brukast metodar, materialar og utføring i samsvar med Norsk Standard. Dersom arbeidet vert utført etter andre metodar eller med andre materialar, må det kunne dokumenterast at dei løysingar som er valt er like gode som Norsk Standard.
- Bygningen, eller deler av den, må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gitt, sjå Pbl. § 99.
- Byggjeløyvet taper sitt verd dersom arbeidet ikkje er sett i gong innan 3 år. Det same gjeld dersom arbeidet vert innstilt i lengre tid enn 2 år, jamfør Plan- og bygningslova § 96.

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

Saksutgreiing:

Søknad om løyve til oppføring av bustad og garasje på gnr. 37, bnr. 134, vart motteke den 26.05.2005. Utfyllande dokumentasjon i saka vart motteke den 16.08.2005.

Gjeldande plangrunnlag for eigedomen er reguleringsplan for Kjelleberg Nord- Bergekleiva bustadfelt (99R04). Bygningane er omsøkt oppført med valmtak, mens det i reguleringsføresegnene § 6 heiter at det skal vere saltak. Det er i tidlegare byggesaker gitt

Rådmannen

løyve til bygging med valmtak, utan at bygningsrådet i kommunen har funne at det skulle krevje dispensasjon frå plan (for eksempel bustader på gnr. 37, bnr. 74 og 76). Ein finn difor ikkje å ville krevje dispensasjonshandsaming av saka.

Garasjen har eit samla bruksareal på over 50 m², og skal difor i utgangspunktet ha minst 8m avstand til annan bygning og 4m avstand til nabogrense. Då garasjen vert liggande med 1m avstand til nabogrense og 3m avstand til bustaden, må ein nytta kompenserande tiltak. I samsvar med veileining til teknisk forskrift til plan- og bygningslova vert det gitt løyve til oppføring av garasje som omsøkt, på det vilkår at heile garasjen vert oppført med branncellebegrensande deler dimensjonert etter gjeldande forskrifter.

Etter avtale mellom tiltakshavar og nabo på gnr. 37, bnr. 138, vil det verta utført grensejustering mellom eigedomane, i samsvar med grenseløp slik det går fram av innsendt situasjonskart.

Kommunale VA – leidningar som går over eigedomen er etter løyve frå kommunen lagt om. Forsand kommune føreheld seg retten til naudsynt vedlikehald og inspeksjon av kommunale leidningar og kummer.

Naboane er varsla og har ingen merknader til tiltaket.

For Rådmannen



Leiar seksjon teknisk



Bygg- og oppmålingsingeniør

Vedlegg:

- 1 Faktura for sakshandsaming
- 2 Kopi av søknad

Kopi sendt til:

BM Per Høllesli, Høllesli, 4100 JØRPELAND
Morten Idsø, 4110 FORSAND

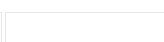
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende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

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

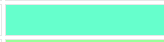
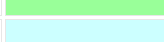
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

3. Grønnstruktur

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

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

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

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

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

Hensynssoner

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



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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
RpJuridiskLinje	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

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

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

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

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

3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		

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

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

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

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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



Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	237	Bruksnr	134	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner i vannsøylen

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner over bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner

Reguleringsplaner bunn

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	1382.89 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 4
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	1382.89 kvm
Hensynsonenavn	H310_1
Kpfare	310 - Ras- og skredfare
Areal	1355.5 kvm
Hensynsonenavn	H310_3
Kpfare	310 - Ras- og skredfare

Areal	2.36 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring
Areal	1380.54 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	99R04
Navn	Reguleringsplan for Kjelleberg Nord - Bergekleiva bustadfelt
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09/30/1999 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_99R04.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	333 - Parkeringsplass
Areal	1382.88 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Id	10R02
Navn	Reguleringsplan for Berge, Bergevik
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06/15/2010 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_10R02.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	J&S
Regform	210 - Jord- og skogbruk

Formuesverdi

Kommunenr.	1108	Gårdsnr.	237	Bruksnr.	134	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Bergekleiva 52, 4110 FORSAND								

Informasjon om formuesverdi

Det foreligger ikke opplysninger om formuesverdi i Skatteetatens register



FORBEHOLD VED UTOFFERAVING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nabolagsprofil

Bergekleiva 52

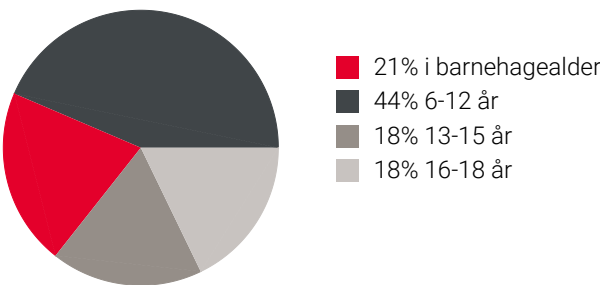
Offentlig transport

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

Skoler

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

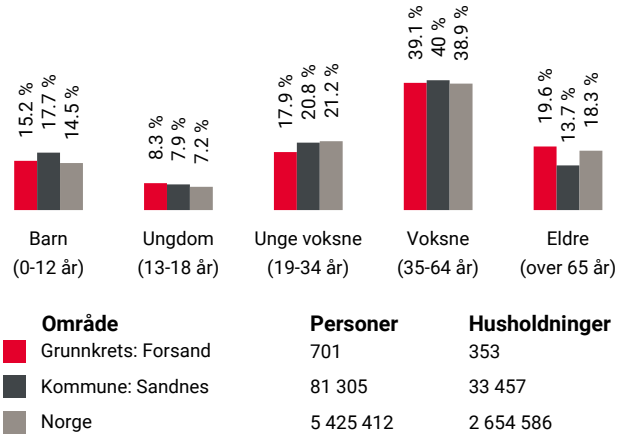
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

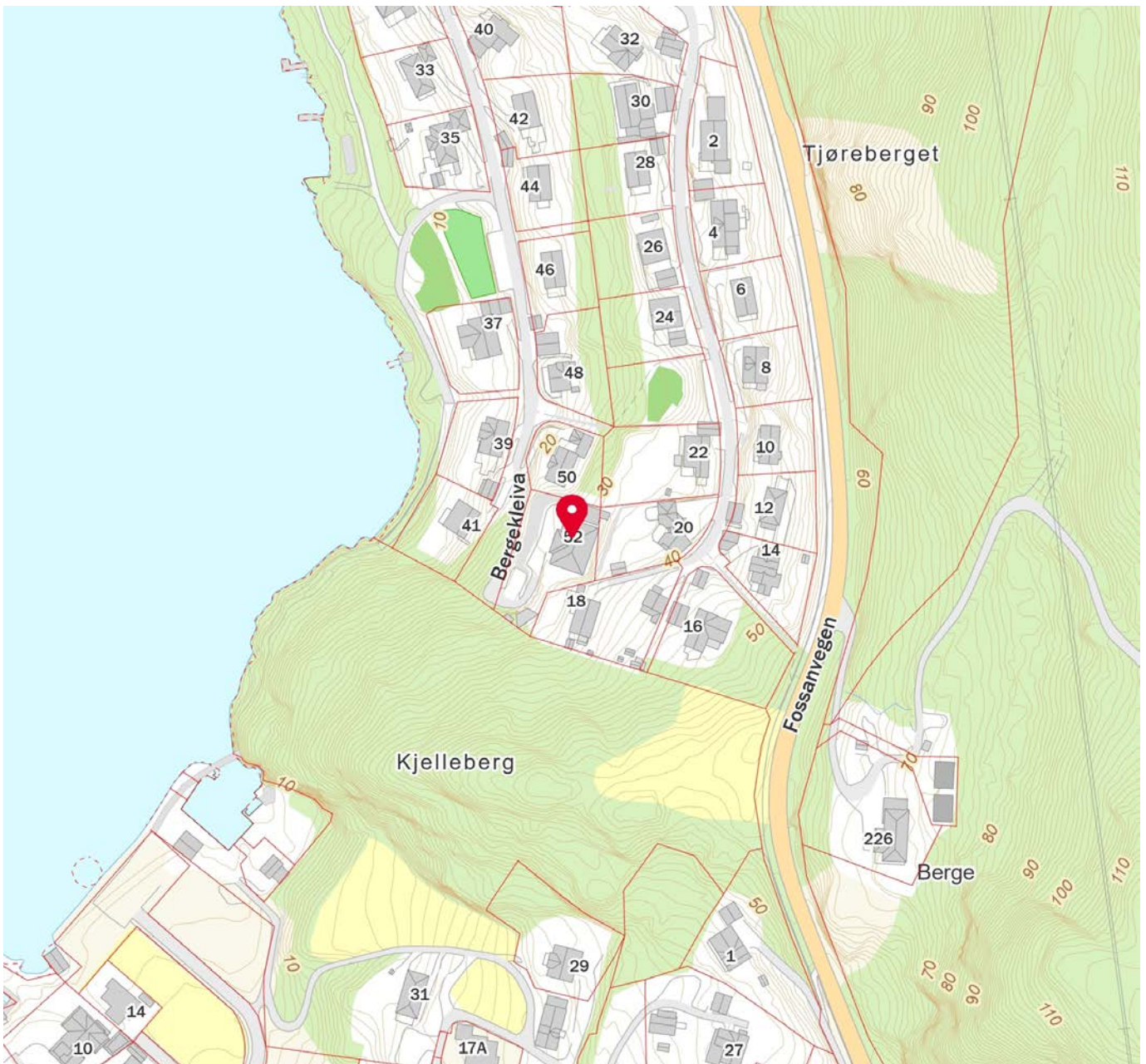
Forsand barnehage (1-5 år)	13 min 🚶 1.1 km
----------------------------	--------------------

Dagligvare

Joker Lysefjorden Post i butik	15 min 🚶 1.2 km
Coop Marked Forsand PostNord	5 min 🚶 2.7 km

Sport

⚽ Ballbinge Forsand, Nærmiljøanlegg Ballspill	12 min 🚶 0.8 km
⚽ Forsand skule Aktivitetshall, ballspill, fotball	5 min 🚶 3.3 km
🏊 Fitnesspoint Jørpeland	13 min 🚶
🏊 Akilles Treningscenter	17 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Bergekleiva 52
4110 FORSAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helene Byberg**Oppdragsnummer:****Telefon:** 906 23 272
E-post: helene.byberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre