

aktiv.

D. Carlsens veg 2, H0202, 4350 KLEPPE

**Lekker leilighet i 2. etasje med  
innglasset balkong og god  
planløsning.**





Eiendomsmegler MNEF

## Steinar Stokka

**Mobil** 46 59 59 69

**E-post** steinar.stokka@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 88 600,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 578 600,-  
**Felleskostn.:** Kr 1 890,-  
**Selger:** Edgar Kverme  
Kamilla Kverme

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2017  
**BRA-i/BRA Total** 69/76 kvm  
**Tomtstr.:** 4955.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 1, bnr. 2057  
**Snr.** 6  
**Oppdragsnr.:** 1403240412

# Lys og trivelig med solrik inneglasset terrasse. Praktisk planløsning!

Velkommen til D. Carlsens veg 2!

En fin leilighet med 2 soverom i andre etasje. Leiligheten ligger fint til med gangavstand til Klepp sentrum. God planløsning, fin utsikt og gode solforhold. Forleng sommeren i innglasset balkong.

Innhold:

1. etasje: Entre/gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom  
Innglasset balkong.

Bod i parkerings kjeller.

Kort fortalt

- God planløsning med 2 soverom
- Leiligheten ligger fint til med gode solforhold
- Innglasset balkong med fliser på gulv
- Fine fellesareal og god gjesteparkering
- Helfliset bad med vaskerom bak skyvedører
- Parkering og bod i lukket garasjeanlegg
- El-bil lader medfølger
- Heis
- Gangavstand til sentrum og bussholdeplass

Velkommen til visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 5  |
| Egenerklæring .....     | 35 |
| Nabolagsprofil .....    | 58 |
| Budskjema .....         | 80 |





# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 69 m<sup>2</sup>

BRA - e: 7 m<sup>2</sup>

BRA - b: 13 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 89 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 7 m<sup>2</sup> Bod i parkeringskjeller.

#### 2. etasje

BRA-i: 69 m<sup>2</sup> Entré/gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.

BRA-b: 13 m<sup>2</sup> Innglasset balkong.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen. Sjakter/innkassinger er medregnet i arealer. Bod i parkerings kjeller - 6,70 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal).

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

4955.6 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellesområdet er flott opparbeidet med store grøntarealer, sittegrupper, lekeplass, hekker, diverse beplantning og asfalterte internveier.

### Beliggenhet

Svært god beliggenhet på Kleppestemmen med fantastisk utsikt alle retninger. Leiligheten ligger fint til med svært gode solforhold, flere lekeplasser og flott grøntområde med fotballbane. Kleppestemmen barnehage ligger like ved.

Kleppestemmen er et nyere og populært område som ligger skjermet, men sentralt, på Klepp. Kort avstand til sentrum og kollektivtilbud like ved.

Flere gode sport- og fritidstilbud er tilgjengelig i nærområdet med blant annet fotball, håndball, sv mning, turn og treningscenter.

Dagligvarehandelen Rema 1000, J rbakeren og bensinstasjon ligger med gangavstand fra boligen, mens Kiwi, Europris og kjøpesenteret J rhagen ligger i nærområdet i Klepp sentrum.

Kollektivtransport er raskt tilgjengelig med gode bussforbindelser mot både nord og s r. Nærmeste busstopp er å finne med kort avstand fra boligen.

På Klepp har vi fått et stort utvalg med spisesteder: 2 kinarestauranter, Pizzabakeren, Slakter H land, Klepp Bistro, Jordb rpikene, Thai mat, Jonas B, Sabi Sushi, Mc Donalds, BurgerKing og Bankers Pizza.

#### **Adkomst**

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

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og boligblokker.

#### **Bygningssakkyndig**

Kåre Vatland

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggem te**

Utdrag fra takstrapport: Boligblokk oppført i tre/mur/betong. Betongdekke mellom etasjer. Flatt tak, antatt tekket med papp. Vinduer og dører med isolerglass. Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder. Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig normal brukslitasje og konstruksjon.

#### **Innhold**

1. etasje: Entre/gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom.  
Innglasset balkong.  
Bod i parkerings kjeller.

#### **Standard**

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en



tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Oppsummering av balkong, terrasse, platting:

Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av flislim under enkelte fliser mot ytterkant.

Kan utbedres

med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Noe begrenset tilkomst for kontroll på befaringsdagen. Anbefaler nærmer kontroll ved tilgang.

Oppsummering av vinduer og dører:

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Merknader:

-Stedvis noe iring i beslag/hengsler, påregnelig med smøring.

-Ytterdør tilslutter karm skjevt, påregnelig med noe trekk, ingen registrert følgeskade/  
kondensering

på befaringsdagen

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Utvendig vedlikehold besørgeres av sameiet.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av

disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:

Justeringer av ytterdør, generell smøring av hengsler og beslag.

Oppsummering av elektrisk:

El- anlegget er hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert.

Merknader:

-Samsvarserklæring for montering av el-bil lader er ikke fremvist.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av

bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales:  
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Oppsummering av overflater:  
Overflater fremstår i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Noe ujevnheter i enkelte gulv fliser, ingen behov for tiltak.
- Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe mindre vannansamling omliggende slukrist i dusj ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Oppsummering av sanitærutstyr:  
"Treg" oppsamling av vann i sisternen.  
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak.  
Ingen spesielle avvik registrert utover normal brukslitasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:  
Kontroll/utbedring av pakning/flottør.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer



og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

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

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox/fiber.

#### **Parkering**

Egen oppstillingsplass i lukket garasjeanlegg

#### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

#### **Polisenummer**

6703380

#### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Selger har leid ut leiligheten i ca. 2 år.

## Energi

#### **Oppvarming**

Varme konvektor i stue/gang, og vannbåren varme i gulv på bad/vaskerom.

#### **Energikarakter**

C

#### **Energifarge**

Grønn

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

### Kommunale avgifter

Kr 9 913

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2024 totalt kr 9 913,-. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon. Beløpet er fordelt på to terminer. Avgift for 1. termin 2024 med forfall 15. april er på kr 5 149,-. Avgift for 2. termin 2024 med forfall 15. oktober er på kr 4 764,-.

### Formuesverdi primær

Kr 824 478

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 297 912

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

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

### Tilbud lånefinansiering

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

## Boenheten

### Eierbrøk



68/2499

#### **Felleskostnader inkluderer**

Kr 1 890,- pr. måned inkluderer. Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, drift og vedlikehold, fiberaksess, byggforsikring, del av kommunale avgifter og administrasjonskostnader.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 1 890

#### **Andel fellesformue**

Kr 20 284

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Sameiet

#### **Sameienavn**

Sameiet D. Carlsensveg 2 og 4

#### **Organisasjonsnummer**

917101485

#### **Om sameiet**

- Sameiet består av to bygninger og 34 seksjoner.
- Altibox fiberaksess avtale. Seksjonseier bestiller den TV- og/eller internettpakken de ønsker.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

#### **Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

#### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

#### **Vedtekter/husordensregler**

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

#### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Følgende står i sameiets ordensregler: Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligen, uten styrets og nærmeste naboers samtykke. Uansett er det ikke tillatt med mer enn 2 dyr per leilighet. Alle hunder skal føres i bånd på sameiets område hele året. Lufting av hunden må ikke foregå i fellesarealer. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier. Hunder som lager støy, eller ved overtredelser nevnt ovenfor, kan styret pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en måned.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 1, bruksnummer 2057, seksjonsnummer 6 i Klepp kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

2015/250159/200 Tinglyst 19.03.2015 Dokumentnr. 250159 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Klepp Kommune

Org.nr: 864 969 682 inglyst 19.03.2015

Dokumentnr. 250159 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 6 Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning Sameiebrøk: 68/2499

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.02.2018.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.02.2018.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Gjeldende reguleringsplan: Kleppstemmen Formål: Boliger med tilhørende anlegg Vedtaksdato: 18.04.2005

Kommuneplan: Klepp Formål: Boliger Periode: 2022-2033

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 490 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 400 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

88 600 (Omkostninger totalt)

99 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

101 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 578 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 589 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 591 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 88 600

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 700 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørsvederlag

4 400 Opplysninger fra forretningsfører (BATE)

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

10 900 Tilretteleggingsgebyr

6 385 Eierskiftegebyr (til BATE)

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 89 050

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Steinar Stokka  
Eiendomsmegler MNEF  
steinar.stokka@aktiv.no  
Tlf: 465 95 969

**Ansvarlig megler**

Steinar Stokka  
Eiendomsmegler MNEF  
steinar.stokka@aktiv.no  
Tlf: 465 95 969

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5  
4340 Bryne  
Tlf: 517 78 000

**Salgsoppgavedato**

10.01.2025





























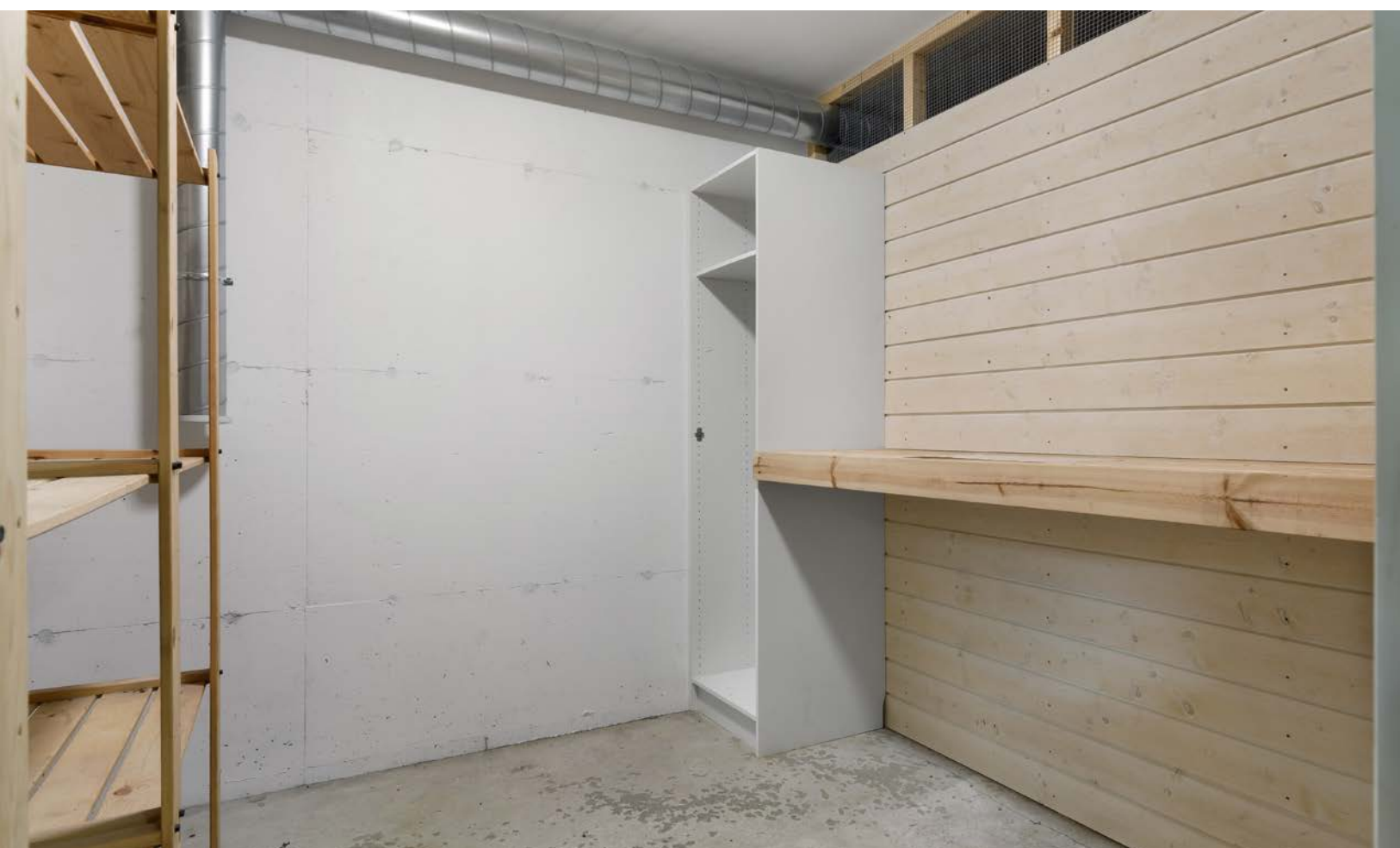










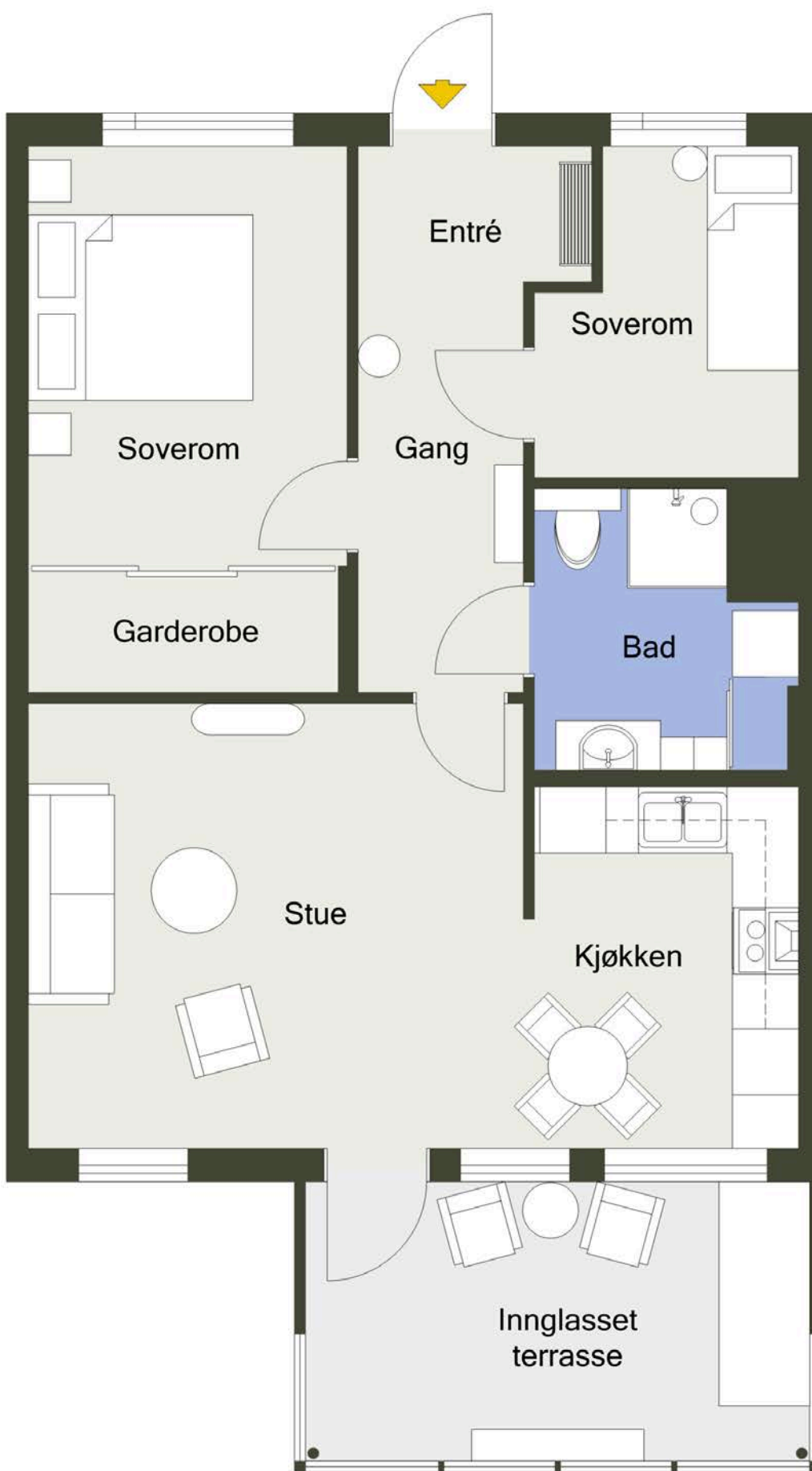












# Vedlegg



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|   |                      |
|---|----------------------|
| <b>Meglerfirma</b>  |                      |
| Aktiv EM Jæren  |                      |
| <b>Oppdragsnr.</b>  |                      |
| 1403240412  |                      |
| <b>Selger 1 navn</b>  | <b>Selger 2 navn</b> |
| Kamilla Kverme  | Edgar Kverme         |
| <b>Gateadresse</b>  |                      |
| D. Carlsens veg 2   |                      |
| <b>Poststed</b>   | <b>Postnr</b>        |
| KLEPPE  | 4350                 |
| Er det dødsbo?  |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Avdødes navn  |                      |
| Er det salg ved fullmakt?   |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| Hjemmelshavers navn   |                      |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                      |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                      |
| Når kjøpte du boligen?  |                      |
| År  | 2017                 |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                      |
| Antall år   | 7                    |
| Antall måneder  | 8                    |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                      |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                      |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?      |                      |
| Forsikringselskap   |                      |
| Polise/avtalnr.   |                      |

Document reference: 1403240412

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KK, EK

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1403240412



| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Kamilla Kverme | 619bdfd15420bdb00a69c7ff<br>094b051c6feb688d | 04.12.2024<br>19:13:33 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Edgar Kverme   | 172ef6cce1d8cfba2fdb2e36<br>257ec25f3f137f3c | 04.12.2024<br>19:14:23 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1403240412

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

# D. Carlsens veg 2 4350 KLEPPE

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

BRA: 89 m<sup>2</sup>

BRA-i: 69 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 1 BNR: 2057 SNR: 6

Kåre Vatland  
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO  
902 97 450

D. Carlsens veg 2  
4350 Kleppe

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25963>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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



## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av flislim under enkelte fliser mot ytterkant. Kan utbedres med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Noe begrenset tilkomst for kontroll på befaringdagen. Anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

##### Merknader

-Stedvis noe iring i beslag/hengsler, påregnelig med smøring.

-Ytterdør tilslutter karm skjevt, påregnelig med noe trekk, ingen registrert følgeskade/kondensering på befaringdagen

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Utvendig vedlikehold besørges av sameiet.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

##### Anbefalte tiltak

Justeringer av ytterdør, generell smøring av hengsler og beslag.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

El- anlegget er hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert.

##### Merknader:

-Samsvarserklæring for montering av el-bil lader er ikke fremvist.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden 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.

### Anbefalte tiltak

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

---

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Overflater fremstår i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Noe ujevnheter i enkelte gulv fliser, ingen behov for tiltak.

-Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe mindre vannansamling omliggende slukrist i dusj ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

### Oppsummering av sanitærutstyr

"Treg" oppsamling av vann i sisternen.

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Ingen spesielle avvik registrert utover normal brukslitasje.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Kontroll/utbedring av pakning/flottør.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
5.1.2024

Rapportdato  
6.1.2025

### Hjemmelshavere

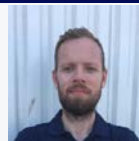
Navn: Edgar Kverme  
Navn: Kamilla Kverme

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Kåre Vatland      Telefon: 902 97 450  
Firma: Duo Takst AS      Epost: KV@DUOTAKST.NO  
Adresse: Vesthagen 4, 4344 Bryne



#### Om bygningsesakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

#### Egne premisser:

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

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis etasjesskillere, innvendig dører etc, blir kommentert ved tilvalg, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsesakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsesakkyndig sitt ansvar. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: D. Carlsens veg 2, 4350 Kleppe  
Kommunenr: 1120      Gårdsnr: 1      Bruksnr: 2057      Festenr:  
Seksjonsnr: 6      Andelsnr:  
Byggeår: 2017 - lht. brukstillatelse



Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk oppført i tre/mur/betong.  
Betongdekke mellom etasjer.  
Flatt tak, antatt tekket med papp.  
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.

Registrert anmerkninger skyldes hovedsakelig normal brukslitasje og konstruksjon.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.  
Rapport anbefales lest i sin helhet.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 89        | 69                         | 7                           | 13                         | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>89</b> | <b>69</b>                  | <b>7</b>                    | <b>13</b>                  | <b>0</b>                        |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom   | Beskrivelse S-Rom                 |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|---|-----------------------------------|
| 1. etasje                   | 69        | 65        | 4        | Entre/gang, 2 soverom, stue/kjøkken og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal) | Bod. - BRA-i (internt bruksareal) |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>69</b> | <b>65</b> | <b>4</b> |   |                                   |

## Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen. Sjakter/innkassinger er medregnet i arealer.

Bod i parkerings kjeller - 6,70 m<sup>2</sup> - BRA-e (eksternt bruksareal)

Innglasset balkong - 12,85 m<sup>2</sup> - TBA

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

| Type   | Balkong             |
|--|---------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Nei                 |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?   | Nei                 |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?  | Nei                 |
| Er det krav til rekkverk?  | Ja                  |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?  | Nei                 |
| Er balkong / terrassen tekket?   | Ja                  |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?  | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>   | <b>TG-2</b>         |
| Registrert "bom", mangelfull dekning/heft av flislim under enkelte fliser mot ytterkant. Kan utbedres med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbar behov for tiltak.<br>Noe begrenset tilkomst for kontroll på befaringsdagen. anbefaler nærmer kontroll ved tilgang. |                     |

### 6.2 Vinduer og dører

|  |     |
|--|-----|
| Beskrivelse  |     |
| Vinduer med 3-lags glass.  |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                 | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                 | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?            | Ja  |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |



**Oppsummering av vinduer og dører****TG-2**

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Merknader

-Stedvis noe iring i beslag/hengsler, påregnelig med smøring.

-Ytterdør tilslutter karm skjevt, påregnelig med noe trekk, ingen registrert følgeskade/kondensering på befaringsdagen

Normal tid før utskifting av vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Utvendig vedlikehold besørgeres av sameiet.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Justeringer av ytterdør, generell smøring av hengsler og beslag.

**6.3 Kjøkken****Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter, svart laminert benkeplate, og integrert hvitevarer. Innredning fremstår i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Mindre svelling i bunnplate ved frys, ingen utslag på fukt. Anbefaler nærmere kontroll av tilslutning av pakning.

-Enkelte fronter behøver mindre justering.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

## 6.4 Lovlighet

|   |                  |
|---|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?  | Ikke kontrollert |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?  | Nei              |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?   | Nei              |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?  | Ikke kontrollert |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?  | Nei              |
| Vinduer på soverom tilfredsstiller ikke krav til rømning. Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.<br>Overordnet krav er tilfredsstilt via ytterdører. |                  |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?   | Nei              |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?   | Nei              |

## 6.5 Avløpsrør

|  |                  |
|--|------------------|
| Type avløpsrør   | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?   | Nei              |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?   | Nei              |
| Er det sen avrenning fra tappested?  | Nei              |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?   | Nei              |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?   | Nei              |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>   | <b>TG-1</b>      |
| Avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg.   |                  |
| Ledningsnett<br>Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.<br>Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.  |                  |
| Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.<br>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. |                  |

## 6.6 Vannledninger

|   |                          |
|---|--------------------------|
| Type anlegg   | Rør i rør system, Kobber |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?   | Nei                      |
| Er det etablert fordelerskap?   | Ja                       |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?   | Nei                      |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?  | Nei                      |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?   | Nei                      |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?   | Nei                      |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?   | Nei                      |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?  | Nei                      |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?   | Ikke kontrollert         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>  |                          |
| Vannrør fra byggeår, ingen vesentlig avvik registrert på synlig opplegg.<br>Merknad:<br>-Noe begrenset tilkomst for kontroll av fordeler skap for vann på befaringsdagen.<br>-Registrert iring på rørkobling i fordeler skap, ingen registrert lekkasje. Anbefaler nærmere kontroll ved tilstrekkelig tilgang.<br><br>Ledningsnett<br>Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.<br>Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.<br>Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.<br><br>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer. |                          |

TG-1

## 6.7 Elektrisk

|  |                  |
|--|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                              | Nei              |
| Type sikringer   | Automatsikringer |
| Type anlegg  | Skjult           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja               |
| EI-bil lader installert i 2022.<br>Eier opplyser at ny taklampe vil bli montert på soverom foran salg. |                  |

|  |             |
|--|-------------|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?  | Ja          |
| Er det manglende kursfortegnelse?  | Nei         |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?   | Nei         |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?   | Nei         |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?  | Nei         |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?   | Nei         |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>   | <b>TG-2</b> |
| <p>El- anlegget er hovedsakelig fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert.</p> <p>Merknader:</p> <p>-Samsvarserklæring for montering av el-bil lader er ikke fremvist.</p> <p>Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.</p> <p>Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.</p> <p>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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |             |
| TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.  |             |

## 6.8 Vannbåren varme

|   |   |
|---|---|
| Type anlegg   | Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                             | Ukjent                                  |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?    | Nei                                     |
| Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?                  | Nei                                     |
| Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?                | Nei                                     |
| Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? | Nei                                     |



**Oppsummering av vannbåren varme**

TG-1

Varme konvektor i stue/gang, og vannbåren varme i gulv på bad/vaskerom. Ingen registrerte eller opplyste mangler tilknyttet system.  
Konvektor var ikke i bruk, og ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.  
Regulatorer er ikke funksjonstestet.  
Tilstand satt iht. alder.

**6.9 Varmesentral**

|             |       |
|-------------|-------|
| Type anlegg | Annet |
|-------------|-------|

|   |        |
|---|--------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
|---|--------|

|                                    |
|------------------------------------|
| Når var siste service på anlegget? |
|------------------------------------|

|         |
|---------|
| Ukjent. |
|---------|

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |
|------------------------------------|-----|

**Oppsummering av varmesentral**

TG-1

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.  
Tilstand satt iht. alder.

**6.10 Ventilasjon**

|                  |                       |
|------------------|-----------------------|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
|------------------|-----------------------|

|   |    |
|---|----|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
|---|----|

|                            |
|----------------------------|
| Viftemotor skiftet i 2024. |
|----------------------------|

|                                    |
|------------------------------------|
| Når var siste service på anlegget? |
|------------------------------------|

|         |
|---------|
| Ukjent. |
|---------|

|  |                     |
|--|---------------------|
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Ikke kontrollerbart |
|--|---------------------|

|   |     |
|---|-----|
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
|---|-----|

|   |     |
|---|-----|
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |
|---|-----|

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Bygningen har balansert ventilasjon fra byggeåret, ingen spesielle avvik/utilstrekkelig luft utveksling registrert.  
Kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.  
Tilstand satt iht. alder.

**6.11 Våtrom: Bad/vaskerom****Overflate****Beskrivelse av overflate**

Flis på gulv og vegg.  
Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, ventilasjons aggregat, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.  
Varme i gulv.  
Mekanisk avtrekk.  
Ca 25 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist i dusj.  
Ca 5 mm fall fra gulv ved dør til gulv ved nedsenk.  
Ca 25 mm sillikonert terskel i dør, synlig oppbrett av membran.  
Eier opplyser at skadet dusjhode/dusjslange vil bli skiftet foran salg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Overflater fremstår i normal stand iht. alder.  
Merknader:  
-Noe ujevnheter i enkelte gulv fliser, ingen behov for tiltak.  
-Gulvet har fall til sluk i dusj, men dette er mindre enn referansenivået. Noe mindre vannansamling omliggende slukrist i dusj ved spyling. Funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.  
  
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.  
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.  
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

**Membran, tettesjikt og sluk**

|   |             |
|---|-------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?   | Nei         |
| Type sluk   | Plast       |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?   | Nei         |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?   | Nei         |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?  | Nei         |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>  | <b>TG-1</b> |
| <p>Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg/tette sjikt.<br/> Synlig membran under klemring i sluk.<br/> Rørføring til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel/pakning).</p> |             |

### Sanitærutstyr

|  |             |
|--|-------------|
| Beskrivelse  |             |
| <p>Utstyr: Dusjnische, vegg hengt toalett, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin, ventilasjons aggregat, fordeler skap for vann, vannmåler og stoppekran.</p>  |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?   | Ja          |
| Er det innebygd sisterner til klosett?   | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?   | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>   | <b>TG-2</b> |
| <p>"Treg" oppsamling av vann i sisternen.<br/> Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak.<br/> Ingen spesielle avvik registrert utover normal brukslitasje.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>  |             |
| <p>Kontroll/utbedring av pakning/flottør.</p>  |             |

### Ventilasjon

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Type ventilering   | Mekanisk balansert ventilasjon |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                    | Ja                             |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                   | <b>TG-1</b>                    |
| <p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p> |                                |

### Fuktmåling

|   |    |
|---|----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
|---|----|

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Våtrom er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

## 6.12 Øvrig: Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører i hvit profilert utførelse.  
Normal brukslitasje i overflater og låskasser.  
Merknader:  
-Stedvis bruksmerker i overflater, noe svelling i nedre del av dørblad på våtrom.  
-Mindre justering av dør til stort soverom.

## 6.13 Øvrig: Etasjeskille

#### Beskrivelse

Ved enkel nivellering registreres det ca 10 mm avvik for total planhet gulv på stort soverom.  
Ved enkel nivellering registreres det ca 15 mm avvik for total planhet gulv i stue/kjøkken.  
Det ble ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Stedvis noe brukslitasje i overflater parkett, påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.  
Stedvis småriss i overgang vegg/tak, samt innvendige hjørner, påregnelig normalt.

## 6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet Ikke relevant



## 6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# Nabolagsprofil

D. Carlsens veg 2 - Nabolaget Kleppestemmen - vurdert av 39 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Nord-Braut<br>Linje 52, 58, 62, N94 | 8 min<br>0.6 km   |
| Klepp stasjon<br>Linje L5           | 7 min<br>4.3 km   |
| Stavanger Sola                      | 23 min            |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5   | 26 min<br>26.2 km |

## Skoler

|   |                 |
|---|-----------------|
| Kleppe skule (1-10 kl.)<br>535 elever, 36 klasser       | 4 min<br>2.2 km |
| Tu skule (1-7 kl.)<br>232 elever, 14 klasser            | 7 min<br>4.4 km |
| Klepp ungdomsskule (8-10 kl.)<br>341 elever, 26 klasser | 4 min<br>2.3 km |
| Bryne videregående skule<br>720 elever, 26 klasser      | 8 min<br>5.2 km |
| Øksnevad videregående skole<br>185 elever               | 8 min<br>5.4 km |

«Nytt og flott nabolag sentralt på Klepp.»



Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

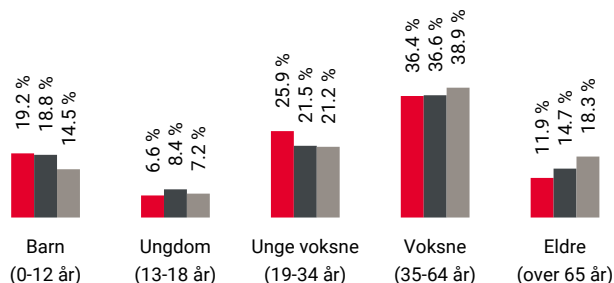
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Kleppestemmen   | 1 484     | 668           |
| Kleppe/Verdalen | 9 843     | 4 032         |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |


## Barnehager


|   |                  |
|---|------------------|
| Kleppestemmen Fus barnehage (1-5 år)<br>50 barn | 3 min<br>0.3 km  |
| Kleppe friluftsbarnhage (0-5 år)<br>88 barn     | 10 min<br>0.8 km |
| Lyngmarka barnehage (1-5 år)<br>91 barn         | 16 min<br>1.2 km |


## Dagligvare


|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Rema 1000 Klepp        | 14 min           |
| Kiwi Klepp<br>PostNord | 19 min<br>1.4 km |


## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



 Gateparkering  
Lett 87/100

 Støynivået  
Lite støynivå 87/100

 Kvalitet på barnehagene  
Veldig bra 87/100

## Sport

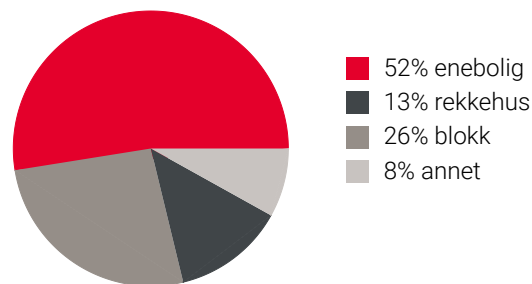
 Toreskogen 13 min   
Ballspill 1 km

 Skulehagen - ballbane 15 min   
Ballspill 1.1 km

 MOVA Klepp 26 min 

 Robust Trening Bryne 7 min 

## Boligmasse



«Vennlige, voksne folk.»

Sitat fra en lokalkjent

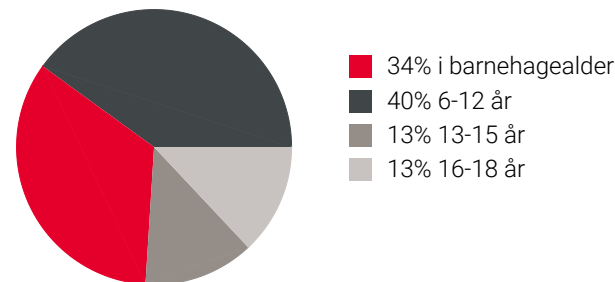


## Varer/Tjenester

 Jærhagen 25 min 

 Klepp apotek 19 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

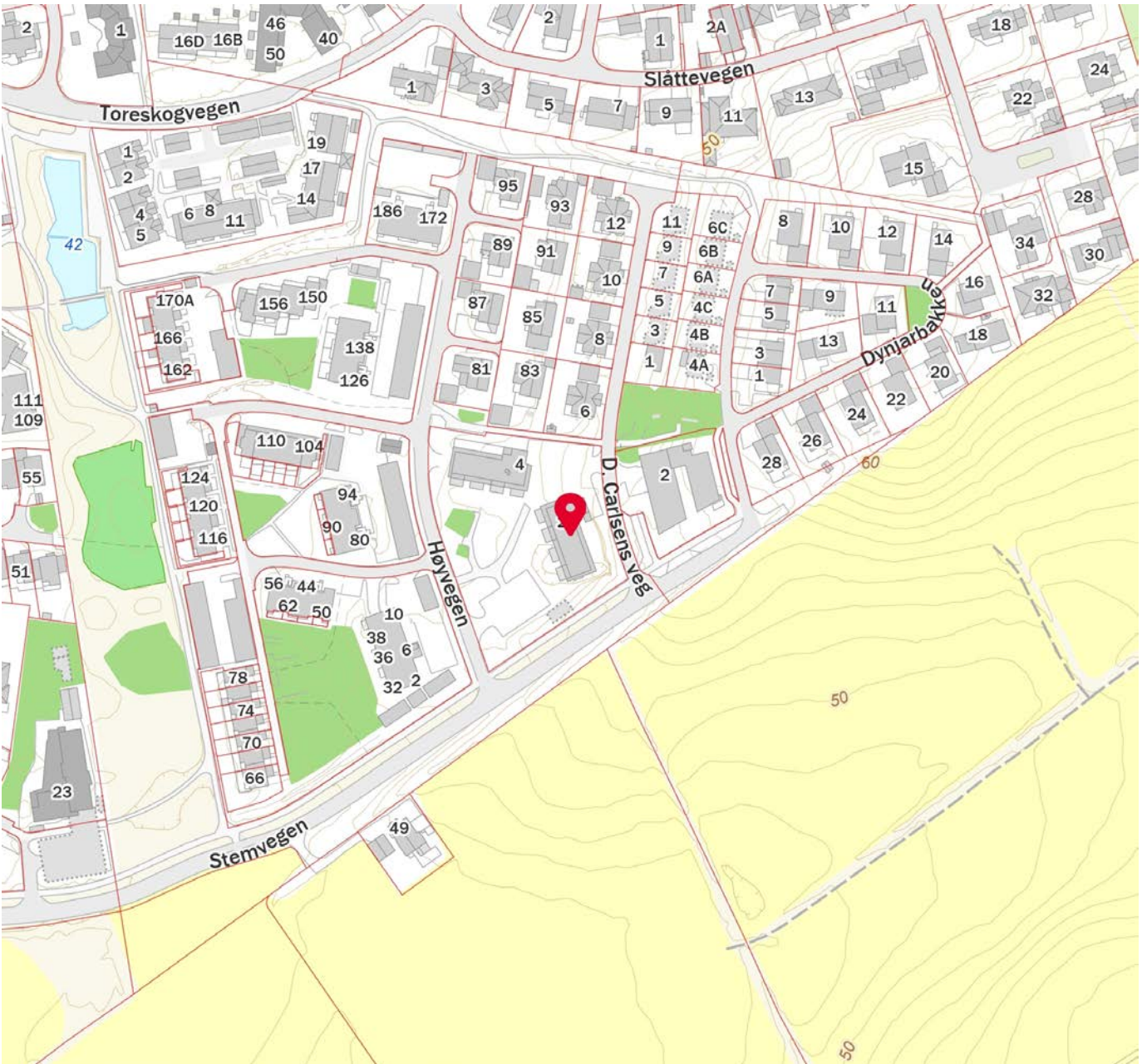



0% 46%

 Kleppestemmen  
 Kleppe/Verdalen  
 Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 32% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 2%  | 4%    |



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024









# Vedlegg 3

SNR= Seksjonsnummer



BLOKK 1

BLOKK 2

PLAN 2, ETASJE

BYGGESAKEN ER ENKELTREGULERT  
 BYGGESAKEN ER ENKELTREGULERT  
 BYGGESAKEN ER ENKELTREGULERT

NBI Seksjonstegninger ikke i målestokk.

|         |     |         |     |
|---------|-----|---------|-----|
| BLOKK 2 |     | BLOKK 1 |     |
| 1       | 2   | 1       | 2   |
| 3       | 4   | 3       | 4   |
| 5       | 6   | 5       | 6   |
| 7       | 8   | 7       | 8   |
| 9       | 10  | 9       | 10  |
| 11      | 12  | 11      | 12  |
| 13      | 14  | 13      | 14  |
| 15      | 16  | 15      | 16  |
| 17      | 18  | 17      | 18  |
| 19      | 20  | 19      | 20  |
| 21      | 22  | 21      | 22  |
| 23      | 24  | 23      | 24  |
| 25      | 26  | 25      | 26  |
| 27      | 28  | 27      | 28  |
| 29      | 30  | 29      | 30  |
| 31      | 32  | 31      | 32  |
| 33      | 34  | 33      | 34  |
| 35      | 36  | 35      | 36  |
| 37      | 38  | 37      | 38  |
| 39      | 40  | 39      | 40  |
| 41      | 42  | 41      | 42  |
| 43      | 44  | 43      | 44  |
| 45      | 46  | 45      | 46  |
| 47      | 48  | 47      | 48  |
| 49      | 50  | 49      | 50  |
| 51      | 52  | 51      | 52  |
| 53      | 54  | 53      | 54  |
| 55      | 56  | 55      | 56  |
| 57      | 58  | 57      | 58  |
| 59      | 60  | 59      | 60  |
| 61      | 62  | 61      | 62  |
| 63      | 64  | 63      | 64  |
| 65      | 66  | 65      | 66  |
| 67      | 68  | 67      | 68  |
| 69      | 70  | 69      | 70  |
| 71      | 72  | 71      | 72  |
| 73      | 74  | 73      | 74  |
| 75      | 76  | 75      | 76  |
| 77      | 78  | 77      | 78  |
| 79      | 80  | 79      | 80  |
| 81      | 82  | 81      | 82  |
| 83      | 84  | 83      | 84  |
| 85      | 86  | 85      | 86  |
| 87      | 88  | 87      | 88  |
| 89      | 90  | 89      | 90  |
| 91      | 92  | 91      | 92  |
| 93      | 94  | 93      | 94  |
| 95      | 96  | 95      | 96  |
| 97      | 98  | 97      | 98  |
| 99      | 100 | 99      | 100 |

BYGGESAKEN ER ENKELTREGULERT  
 BYGGESAKEN ER ENKELTREGULERT  
 BYGGESAKEN ER ENKELTREGULERT











BLOCK WATNE AS  
Morenefaret 1

4340 BRYNE

Saksnr  
13/1889-36

Løpenr  
5111/18

Arkivkode  
GNR 01/2057

Avd/Sek/Saksh  
LU/LU/OAN

Dykkar ref

## 2 BOLIGBLOKKER - 1/2057 - BLOCK WATNE AS - FERDIGATTEST

Søknad om ferdigattest er mottatt 07.02.2018. Igangsettingstillatelse er gitt 06.02.2014 i delegert sak 79/14.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Gjelder:</b>         | <b>2 boligblokker</b>                   |
| <b>Byggested:</b>       | <b>D. Carlsens veg 2-4, 4352 KLEPPE</b> |
| <b>Tiltakshaver:</b>    | <b>BLOCK WATNE AS</b>                   |
| <b>Ansvarlig søker:</b> | <b>BLOCK WATNE AS</b>                   |

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av det ferdige arbeidet. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

### Vedtak:

Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av pbl § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter, jf. pbl § 20-1. Bruksendring krever særlig tillatelse, jf. pbl § 20-1.

I medhold av pbl § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32 kan vedtaket påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Bestemmelsene om klage vedlegges.

Klepp kommune, 13.02.2018

Oddvar Anfindsen  
avd. ingeniør

*Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.*

Kopi til:  
Folkeregisteret  
Rogaland brann og redning IKS





## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 23.12.24 Side 1 av 2

|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Sameiet D. Carlsensveg 2 og 4 | V <sup>3</sup> r ref.: 1712/6       |
| D. Carlsens veg 2             | Type: Eierseksjonssameie            |
| 4350 KLEPPE                   | Eiere: Edgar Kverme, Kamilla Kverme |
| Organisasjonsnr: 917 101 485  | Seksjonsnr: 6                       |

### 1: Felleskostnader

|                                 |                 |  |       |
|---------------------------------|-----------------|--|-------|
| Tot. innev. m <sup>3</sup> ned: | 1 890           |  |       |
| Felleskostnader:                | Felleskostnader |  | 1 791 |
| Tilleggsytelser:                | Fiberaksess     |  | 99    |

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

### 3: Fellesgjeld

|   |   |                                     |   |
|---|---|-------------------------------------|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (l <sup>3</sup> n): | 0 | Gjeld siste <sup>3</sup> rsoppg.:   | 0 |
| Klient ajourf. l <sup>3</sup> n:        |   | Klient gj. s. <sup>3</sup> rsoppg.: | 0 |

### 4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Odd Aandal  
Adresse: D. Carlsens veg 2  
Postnr/-sted: 4350 KLEPPE  
Telefon: Mob.: 95299845  
E-post: d.carlsensveg2og4@styretmitt.no

### 5: Restanse felleskostnader pr. 23.12.2024

|                               |   |              |   |
|-------------------------------|---|--------------|---|
| Utes <sup>3</sup> ende saldo: | 0 |              |   |
| Felleskostnader:              | 0 | Restanse:    | 0 |
| Gebyr:                        | 0 | Forskudd:    | 0 |
| Rente:                        | 0 | Overdekning: | 0 |

### 6: Ligning - 2023

|               |        |           |   |                  |     |
|---------------|--------|-----------|---|------------------|-----|
| Annen formue: | 20 284 | Gjeld:    | 0 | Andre inntekter: | 514 |
|               |        | Utgifter: | 0 |                  |     |

### 7: P<sup>3</sup> lydende

|                         |  |                       |  |
|-------------------------|--|-----------------------|--|
| P <sup>3</sup> lydende: |  | Opprinnelig innskudd: |  |
| Seksjonsnr: 6           |  | Partialobligasjonsnr: |  |

### 8: Bygning/eiendom

G<sup>3</sup> rds/bruksnr: 1/2057

Bygningstype: Blokk med heis

### 9: Forsikring

|              |                 |           |         |
|--------------|-----------------|-----------|---------|
| Forsikret i: | Tryg Forsikring | Polisenr: | 7770372 |
|--------------|-----------------|-----------|---------|

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

|                         |          |                     |              |        |       |
|-------------------------|----------|---------------------|--------------|--------|-------|
| Etasje:                 |          | Fnrste innflytting: | 01.01.2018   | SSBnr: | H0202 |
| Heis:                   | Nei      | Oppvarmingstype:    | Uspesifisert |        |       |
| Parkeringstype:         | Ingen () |                     |              |        |       |
| Systeml <sup>3</sup> s: | Nei      | Antall rom:         | 0            | BRA    | 68    |
| Husdyrhold:             |          | Oppr. antall rom:   |              |        |       |
| Livslnp standard:       | Nei      | Kategori:           | Brjk 68      |        |       |
| Fasiliteter:            |          |                     |              |        |       |



## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 23.12.24 Side 2 av 2

|                               |            |                              |
|-------------------------------|------------|------------------------------|
| Sameiet D. Carlsensveg 2 og 4 | V³ r ref.: | 1712/6                       |
| D. Carlsens veg 2             | Type:      | Eierseksjonssameie           |
| 4350 KLEPPE                   | Eiere:     | Edgar Kverme, Kamilla Kverme |
| Organisasjonsnr: 917 101 485  |            |                              |

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av to bygninger og 34 seksjoner.
- Altibox fiberaksess avtale. Seksjonseier bestiller den TV- og/eller internettpakken de ønsker.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har så kalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.



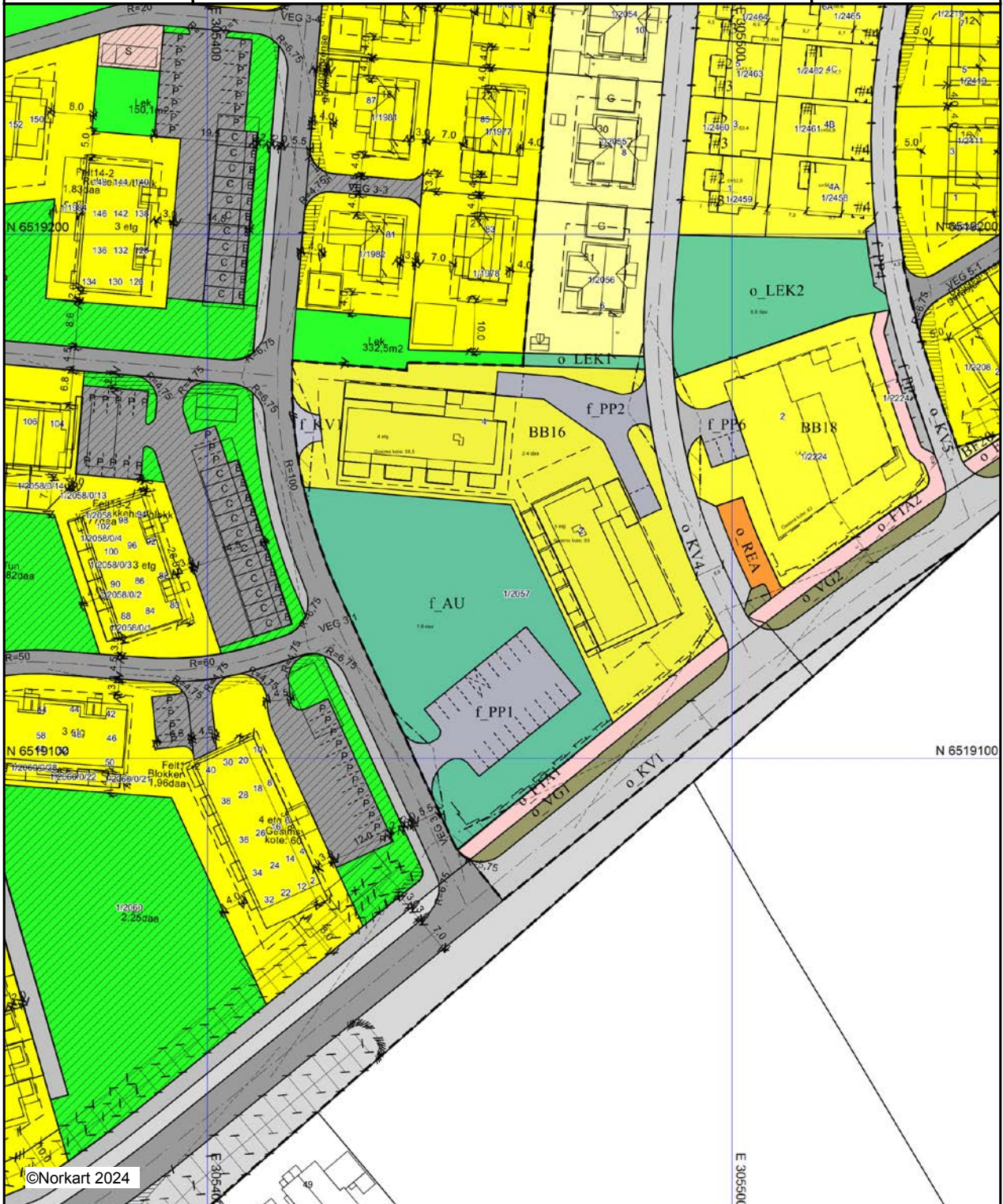
Klepp kommune

## Reguleringsplankart

Eigedom: 1/2057/0/6  
Adresse: D. Carlsens veg 2  
Dato: 23.12.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Vi gjer merksam på at opplysningane i dette dokumentet kan vera uriktige eller mangelfulle.  
Det kan ikkje rettast krav som følgje av at desse opplysningane vert nytta som grunnlag for avgjersler.

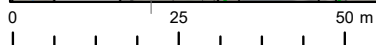


Kommune: 1120 Klepp  
Eiendom: 1120/1/2057/0/6

## Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet
- Mindre nøyaktig
- Lite nøyaktig
- Skissenøyaktighet eller uviss
- - - Omtvistet grense
- - - Vannkant
- - - Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste

Målestokk 1:1000  
Dato: 23.12.2024



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193  
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.  
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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:** D. Carlsens veg 2, H0202  
4350 KLEPPE**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Steinar Stokka**Telefon:** 465 95 969  
**E-post:** steinar.stokka@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre