



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Kleppelundvegen 2D Leil H0402, 4350 KLEPPE

**Nyoppført leilighet
2 soverom, 2 bad og romslig
stue/kjøkken!**

Kleppelundvegen 2D 402



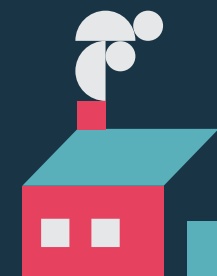
Plantegningen er ikke måltar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



Plantegning



En alliansebank i eika.



Du blir større i en mindre bank
Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business
Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk
Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.



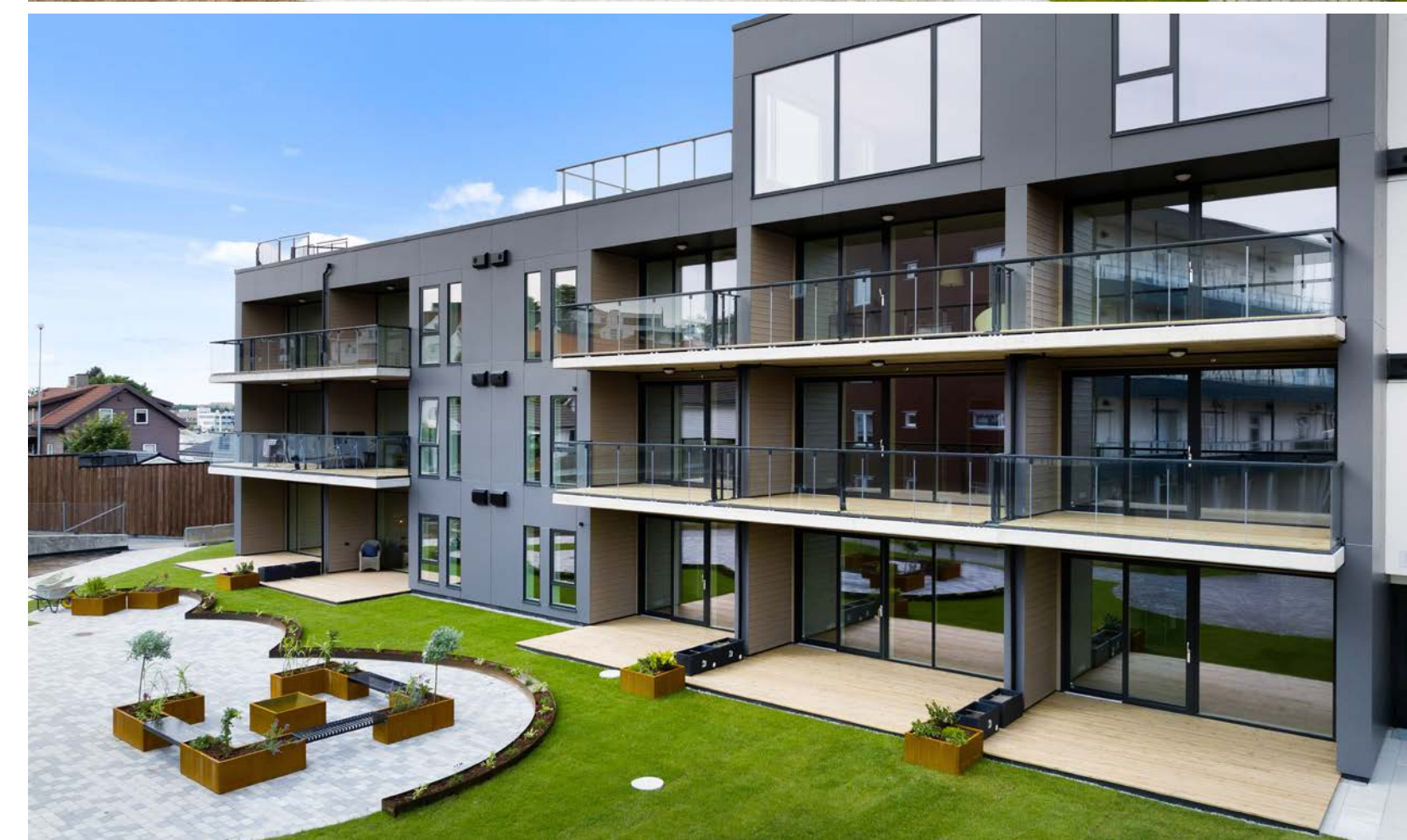
Vi støtter og sponser lokalmiljøet
Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi deler overskudd med deg
Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.

Telefon 915 03290 | jaerensparebank.no





Partner / Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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



Partner/Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 465 95 969

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

En flott leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet

Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å kunne presentere Kleppelundvegen 2D, leil. H0402 for salg. Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- En flott leilighet med sentral og attraktiv beliggenhet
- Store vindusflater som gir et lyst og innbydende uttrykk
- Stilrent kjøkken fra Norema
- Stue/kjøkken med plass til både spisebord og sittegruppe
- Flislagt bad i delikat utførelse
- Separat vaskerom kombinert bad nr. 2
- Romslig terrasse
- Heis til alle etasjer med parkering i garasjeanlegg
- Dagligvarebutikk like i nærheten
- Nærhet til flotte turområder
- Mulighet for rask overtakelse

Velkommen til en hyggelig visning!

Nøkkelfomasjon

Prisant.:	Kr 5 190 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 11 812,-	Gnr./bnr.	1/84
Total ink omk.:	Kr 5 201 812,-	Snr.	17
Felleskostn.:	Kr 2 929,-	Oppdragsnr.:	1403230262
Selger:	Kleppelundsveien AS		
Boligtype:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2023		
BRA/P-rom:	99/95 m ²		
Tomtstr.:	996 m ²		
Soverom:	2		

Velkommen inn! Lys&innbydene

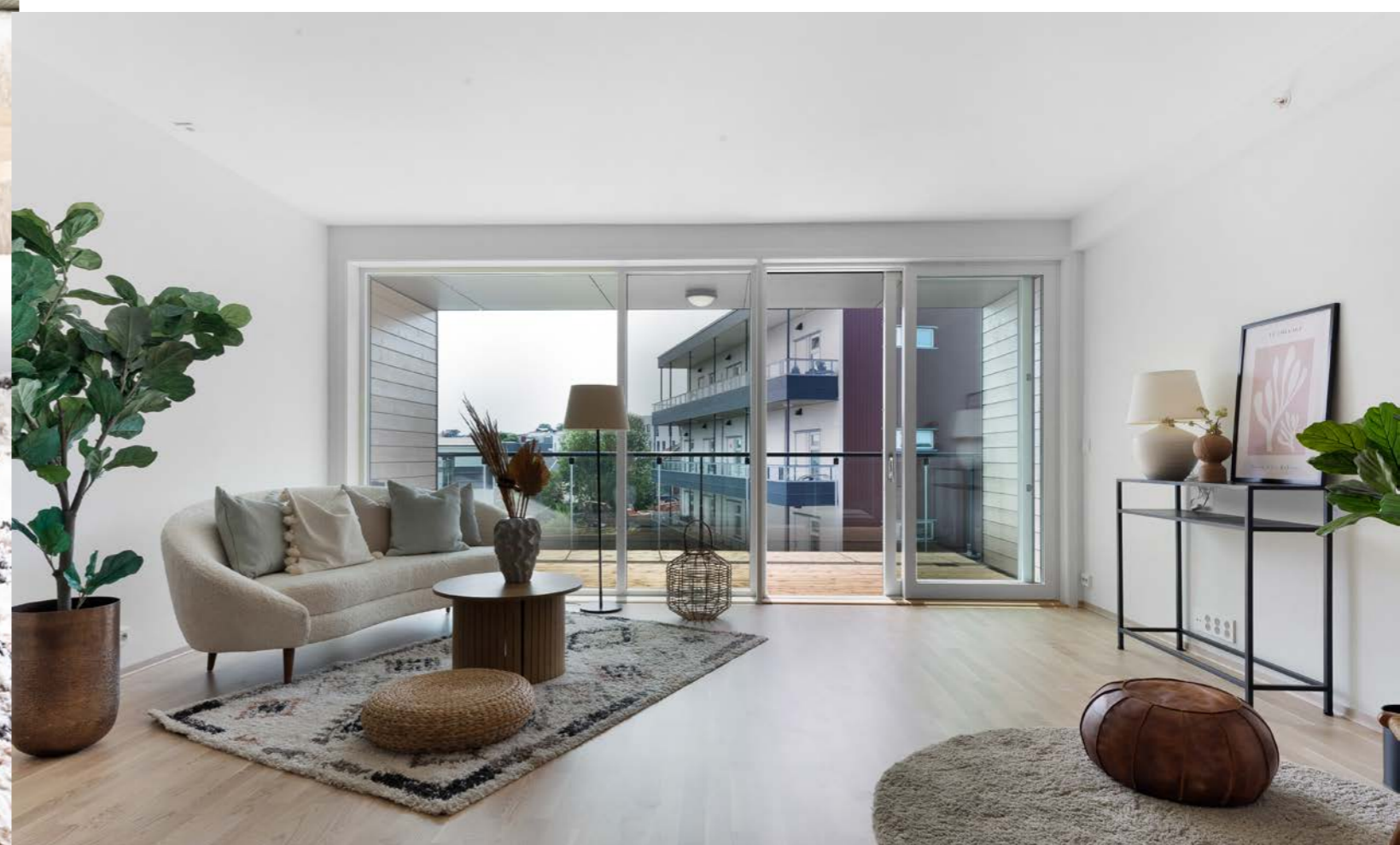
4. etasje: Entré/gang, bod, 2 soverom, bad, bad/vaskerom og stue/kjøkken.



Store vindusflater

Stue/kjøkken med plass til både spisebord og sittegruppe.





Romslig terrasse Svalgang med utsikt





Stilrent kjøkken fra Norema





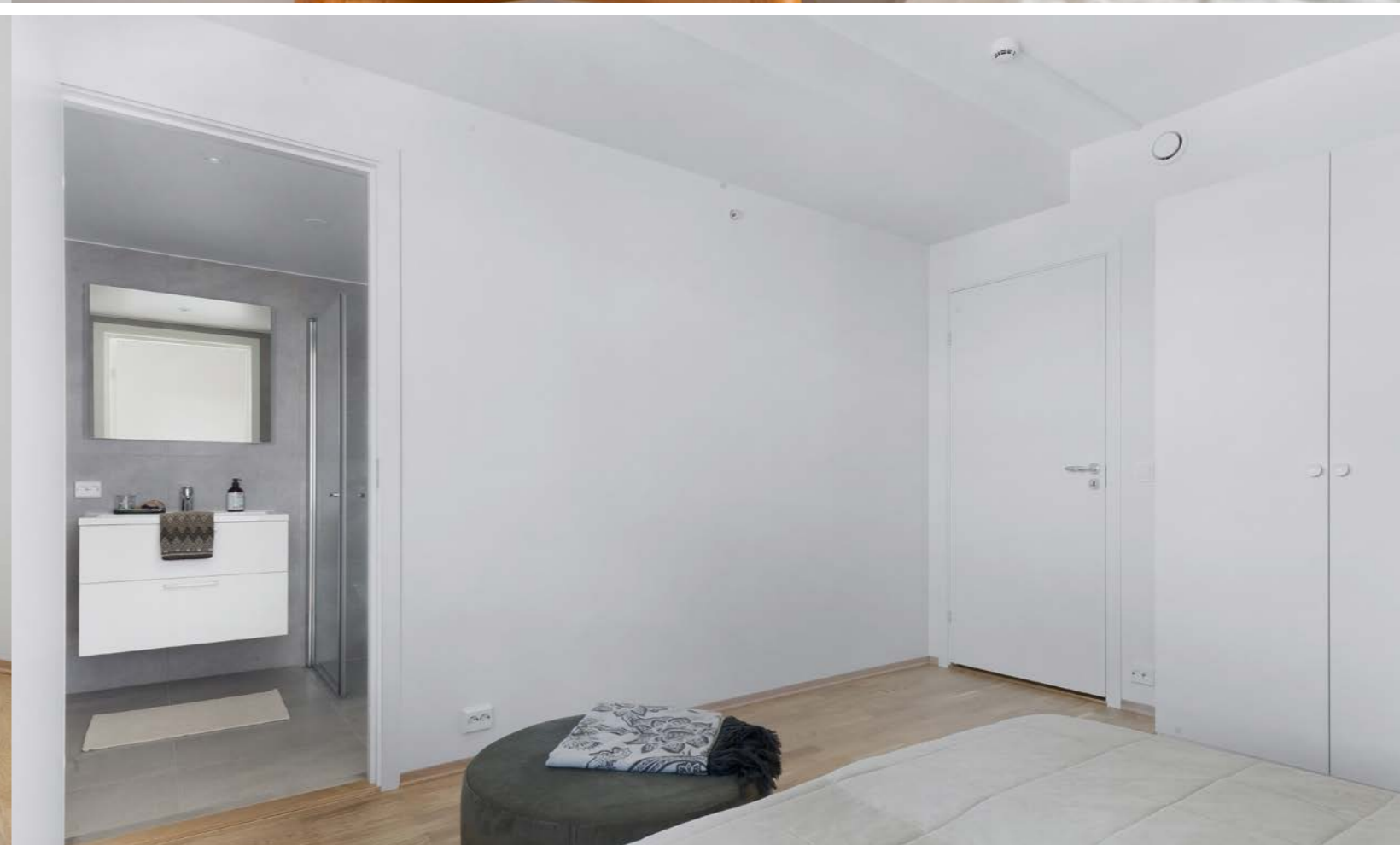
Flislagt bad i delikat utførelse

Separat vaskerom kombinert bad nr. 2.



2 soverom







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 99kvm
P-rom 95kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal
4. etasje: 99 kvm
Primærrom
4. etasje: 95 kvm Entré/gang, 2 soverom, bad, bad/
vaskerom og stue/kjøkken.
Sekundærrom
4. etasje: 4 kvm Bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

996 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.
Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med
gressplen, diverse beplantning og asfalterte
internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Svært sentralt i Klepp sentrum.

Her får du kort vei til Kiwi og Europris som ligger i
nabobygget, samt Rådhuset og Jærhagen med alle
shoppingmulighetene. Like ved ligger også
busstoppet som går til Stavanger, Bryne, Sola og til

togstoppet på Klepp stasjon. Nå har det kommet
enda flere spisesteder, så du slipper å reise langt.
Klepp kan tilby 2 kinarestauranter, Pizzabakeren,
McDonalds, BurgerKing, Jordbærpike, Slakter
Håland, Klepp Bistro, Thai mat, Jonas B, Sabi Sushi
og Bankers Pizza.

Ikke langt unna ligger den populære lysløypa i
Kleppeloen, som har treningsapparater og griller. For
den aktive, kan du trene på Arena treningssenter,
Sport 4 Your eller benytte deg av fritidstilbudene til
Klepp IL.
For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i
salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskiltet ved
fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere
veibeskrivelse.
Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs"
plakat.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse med leiligheter og forretninger.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Byggemåte

Det er ikke foretatt takstrappert da dette er en
nyoppført ubebodd leilighet. Det er foretatt
arealoppmåling av takstfirma 10.07.2023.
Eiendommen er oppført i tre og betong.

Innhold

4. etasje: Entré/gang, bod, 2 soverom, bad, bad/
vaskerom og stue/kjøkken.

Fast parkeringsplass i garasjeanlegg
Balkong på ca. 12 kvm.
Bod i garasjeanlegg på ca. 7 kvm.

Standard

Aktiv EiendomsMegling har gleden av å kunne
presentere Kleppelundvegen 2D, leil. H0402 for salg.
Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- En flott leilighet med sentral og attraktiv
beliggenhet
- Store vindusflater som gir et lyst og innbydende
uttrykk
- Stilrent kjøkken fra Norema
- Stue/kjøkken med plass til både spisebord og
sitttegruppe
- Flislagt bad i delikat utførelse
- Separat vaskerom kombinert bad nr. 2
- Romslig terrasse
- Heis til alle etasjer med parkering i garasjeanlegg
- Dagligvarebutikk like i nærheten
- Nærhet til flotte turområder

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard.
Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng,
frittstående hvitevarer samt dekodere og modem
følger i utgangspunktet ikke med i handelen.
Dekodere og modem kan være borettslagets/
aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge
med. Det gis ingen garantier i forhold til
medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Fast parkering i lukket garasjeanlegg. Felles
gjesteparkering i garasjeanlegg.

Forsikringselskap

TRYG FORSIKRING

Polisenummer

8288370

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra vedlagt rapport
fra Duo Takst AS, arealmåling datert 10.07.2023.
Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og
sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av
rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk
kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/
eller registrert/godkjent bruk. Plantegningene
vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som
illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

Fasiliteter:

- Selger og kjøper må avregne felleskostnader i den
måned overtaelse gjelder. Kjøper får giro fra den
1. i påfølgende måned.
- Garasje: Garasjeplass i egen anleggseiendom,
betales gjennom felleskostnadene til sameiet (kan
endres senere)
- Futurehome: Kollektiv avtale med Futurehome
- Aksesspunkt: Kollektiv avtale med Altibox. Ikke
innhold i avtalen. Må bestilles direkte fra Altibox for
eiers regning.
- Sameiet har inngått en avtale med Smartly om
avregning av energi og vann. Faktureres den enkelte
seksjonseiere etter forbruk. For spørsmål om
løsningen kontakt Smartly. Ved eierskifte må [https://
support.smartly.no/support/solutions/articles/](https://support.smartly.no/support/solutions/articles/)

7000033733-skjema-for-eierskifte benyttes
- Filter: Det kreves inn et beløp månedlig sammen med felleskostnadene for filterbytte.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming av leiligheten skjer gjennom varmpumpe luft-til-vann med viftekonvektor. Vannbåren gulvvarme i gulv på våtrom. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Energikarakter

B

Energifarge

Lys grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 5 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres direkte fra kommunen og er ikke inkludert i felleskostnadene.

Boligen er nyoppført og derfor ikke fastsatt og ikke fakturert. Kommunale avgifter vil faktureres hvert halvår. Det er felles vannmålere og vil derfor variere etter bruk.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes etter ferdigstilling i forbindelse med første likningsoppgjør.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Formuesverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no.

Andre utgifter

Megler er, foruten om ovennevnte kostnader, ikke kjent med andre løpende kostnader for energiforbruk, TV/internett og aktuelle forsikringer.

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.

Boenheden

Eierbrøk

98/2928

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikring av bygningen, forretningsførsel, kollektiv avtale med Altibox og Futurehome, drift og vedlikehold av

fellesarealer/garasje m.m.
Kostnadene er fordelt som følger: Felleskostnader kr 2 450,- Garasje kr 300,- Filter kr 30,- Futurehome kr 149,-

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av sameiet til enhver tid.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2929

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tårnet Kleppekrossen

Organisasjonsnummer

929485785

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold plikter eier å følge sameiets bestemmelser ift. vedtekter/husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Rogaland

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 1, bruksnummer 84,

seksjonsnummer 17 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:

1120/1/84/17:

01.03.1932 - Dokumentnr: 900066 - Erklæring/avtale KONTRAKT MED NORSK BRÆNDELSOLJE AS ANG. ANLEGG OG DRIFT AV BENSINSTASJON
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84
Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1933 - Dokumentnr: 900076 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1954 - Dokumentnr: 2326 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.1972 - Dokumentnr: 576 - Erklæring/avtale Vegvesenets betingelser vedtatt
Best. om overflatevannrør m.v.
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1974 - Dokumentnr: 316 - Best om garasje/parkering
Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

10.01.2013 - Dokumentnr: 24456 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:26

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Rettet etter tingl. § 18, jf vedtak av 26.05.2014. LSL.

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

05.03.2015 - Dokumentnr: 203213 - Bestemmelse

om parkering

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2159 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:26

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:27

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:28

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:29

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:30

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:31

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:32

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:33

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2160 Snr:34

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:6

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:9

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:11

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:13

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:14

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:15

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:17

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:18

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:19

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:20

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:22

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:23

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:24

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:25

Rettighetshaver: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2161 Snr:26

Overført fra: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:84

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2022 - Dokumentnr: 994293 - Registerenheten

kan ikke disponeres over uten samtykke fra

rettighetshaver

Rettighetshaver: Eiendomsmegler Vest AS

Org.nr: 940 434 254

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2022 - Dokumentnr: 562469 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 98/2928

14.06.2022 - Dokumentnr: 637023 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2273

Gjelder bruks- og adkomstrett til 1 stk.

parkeringsplass

14.06.2022 - Dokumentnr: 637023 - Bruksrett

Rettighet hefter i: Knr:1120 Gnr:1 Bnr:2273

Gjelder bruks- og adkomstrett til 1 stk. bod

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert

31.08.2023.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.08.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig. Eiendommen ligger i et område som også er regulert til forretning/ kontor m.m.

Gjeldende reguleringsplan Heradshuset felt B datert 16.09.2013, Plan ID 1493 datert 02.08.2013(plankart). Kopi av reguleringsplan med tilhørende bestemmelser kan fås utlevert hos megler, og vil også være vedlegg til kontrakt. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

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

Utleie er tillatt iht. vedtekter/husordensregler.

Leietager plikter å følge vedtekter og ordensregler på lik linje som eier. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

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

Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter avhendingsloven som nyoppført og ikke tatt i bruk, jf. avhendingsloven § 1-2 (2).

Boligen ble ifølge selger ferdigstilt 26.06.2023. Garanti etter bustadoppføringsloven § 12 skal stilles dersom selger gjør avtalen som ledd i næringsvirksomhet og avtalen inngås innen seks måneder etter ferdigstilling, jf. avhendingsloven § 2-11. Garantien skal tilsvare minst 3 % av kjøpesum frem til overtakelse og minst 5 % i fem år etter overtakelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på kjøpers rett til å gjøre mangel gjeldene mot selgers tidligere avtaleparter iht. avhendingsloven § 4 - 16, jf. bustadoppføringsloven § 37. Forutsetningen for å gå direkte på selgers avtaleparter er at kjøper har et mangelskrav mot selger. Kjøper må gjøres spesielt oppmerksom på reglene som ligger til grunn for dette, herunder reklamasjonsfristene.

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 og dette 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). Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen som den er, og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, (1), 2. punktum. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk

person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

5 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

10 470,- (Dokumentavgift)

11 812,- (Omkostninger totalt)

5 201 812,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 812

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført

kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Det er ikke utarbeidet egenerklærings skjema i forbindelse med salget.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Oppdragsansvarlig

Andreas Rage
Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no
Tlf: 934 94 115

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

17.02.2025





Kleppelundvegen 2D

Nabolaget Kleppevarden - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Kleppekrossen Linje X44, 52, 58, 59, 62, N94	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Klepp stasjon Linje L5	5 min 🚗 3.1 km
✈ Stavanger Sola	20 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	24 min 🚗 24.8 km

Skoler

Kleppe skule (1-10 kl.) 542 elever, 34 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 343 elever, 23 klasser	15 min 🚶 1.1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	6 min 🚗 4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	9 min 🚗 5.7 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge McDonald's Klepp	5 min 🚶
-----------------------------	---------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

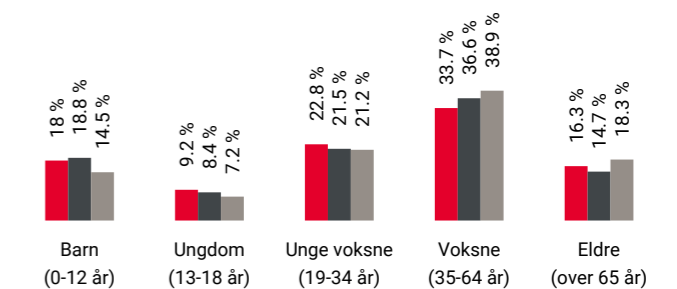


Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100



Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Kleppevarden	2 302	1 041
🟤 Kleppe/Verdalen	9 843	4 032
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Lyngmarka barnehage (1-5 år) 90 barn	10 min 🚶 0.7 km
Kleppe friluftsbarnhage (1-5 år) 84 barn	9 min 🚶 0.7 km
Markå barnehage (1-5 år) 55 barn	13 min 🚶 1 km

Dagligvare


Kiwi Klepp PostNord	2 min 🚶 0.1 km
Rema 1000 Klepp	4 min 🚶


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



 1. Egen bil



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

 Støynivået
Lite støynivå 84/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

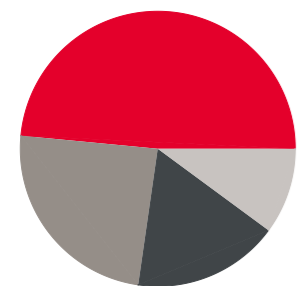
 Klepp fotball
Ballspill, fotball, friidrett 5 min 
0.4 km

 Jærhagen - Sandvolleballbane
Sandvolleyball 6 min 
0.4 km

 Arena Treningsenter Kleppe 9 min 


 Robust Trening Bryne 8 min 

Boligmasse



■ 48% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 24% blokk
■ 10% annet

Varer/Tjenester

 Jærhagen 8 min 

 Klepp apotek 3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 29% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

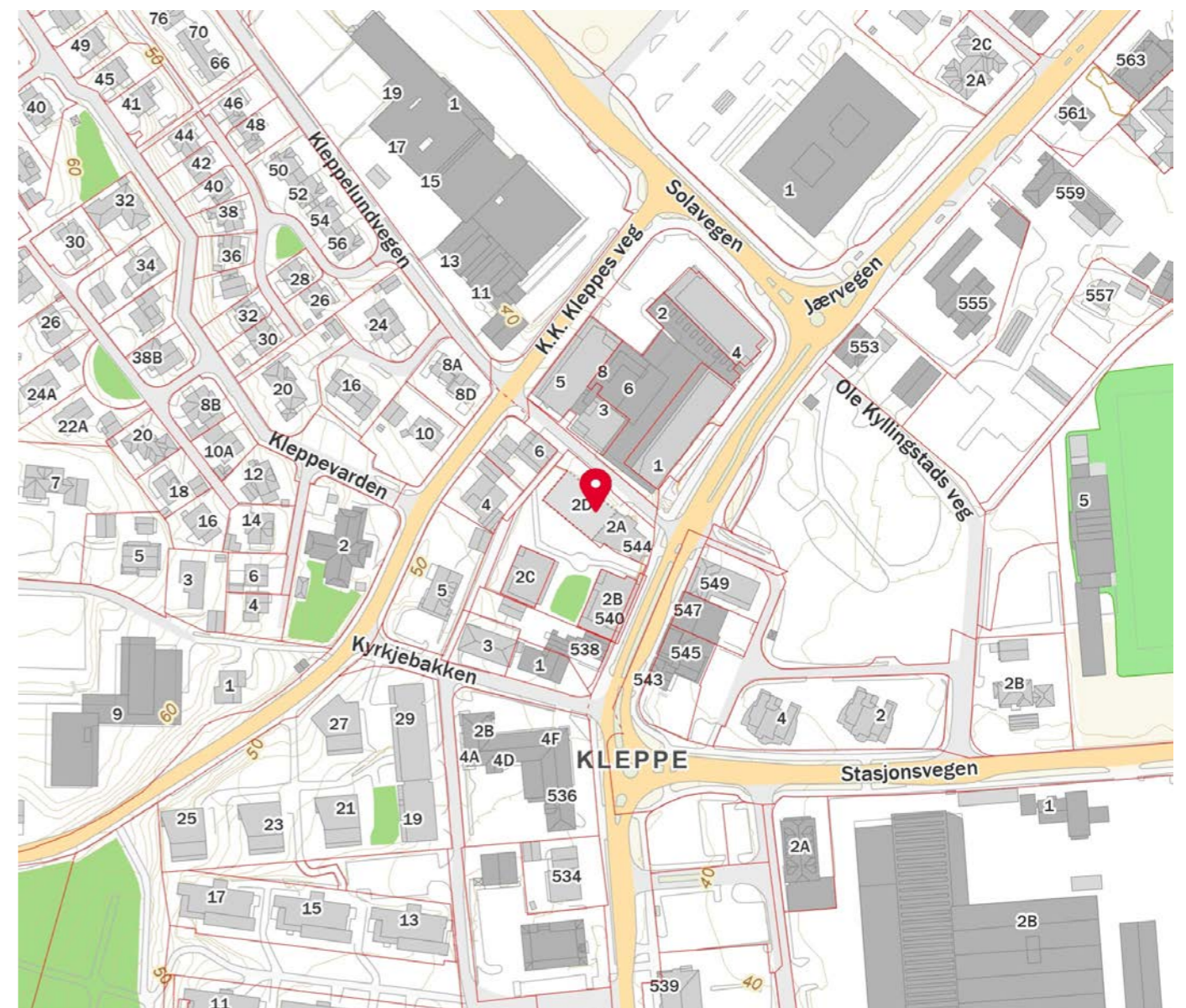
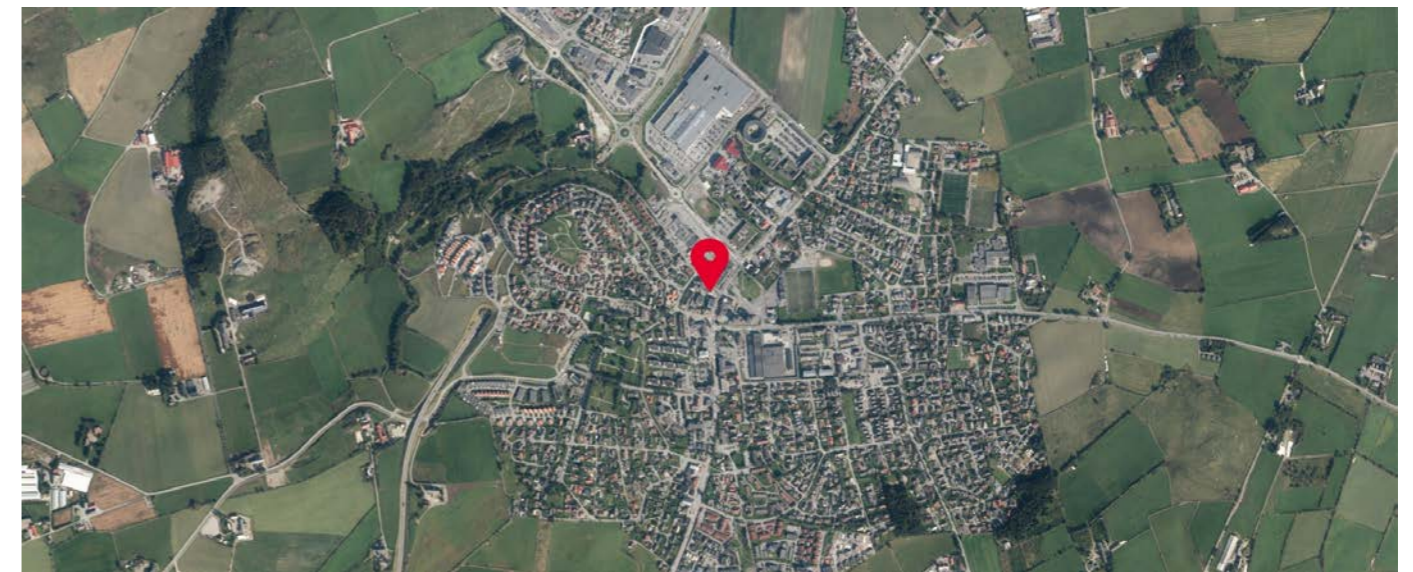


0% 46%

■ Kleppevarden
■ Kleppe/Verdalen
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Jæren Bryne kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Arealmåling

Matrikkel:
Kommune: **1120 KLEPP KOMMUNE**
Betegnelse: **Leilighet**
Adresse: **Kleppelundvegen 2D - H0402 - Leil. 305, 4350 KLEPPE**



Dato befaring: 05.07.2023
Utskriftsdato: 10.07.2023
Oppdrag nr: 20232067

Utført av autorisert medlemsforetak i Norsk takst

Duo Takst AS
Vesthagen 4, 4344 BRYNE
Telefon: 902 97 450

Sertifisert takstingeniør:
Kåre Vatland
Telefon: 902 97 450
E-post: kv@duotakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2014 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2014 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- * Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- * Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- * Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige arealer:

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige

Markedsføring:

Ved markedsføring av boliger og leiligheter skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærom- og sekundærom (P-ROM og S-ROM):

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører. For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Rapportdata	
Kunde:	Kleppelundsveien AS
Takstingeniør:	Kåre Vatland
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 05.07.2023. - Kåre Vatland. Takstmann MNT/Byggmester. Tlf. 902 97 450

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1120 KLEPP Gnr: Bnr:
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	Arealkilde: Infoland, eiendomsdata på nett.
Hjemmelshaver:	Kleppelundsveien AS
Adresse:	Kleppelundvegen 2D, 4350 Kleppe

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger	05.07.2023	Fremlagt på befaringsdagen.			

Matrikkel:
Kommune: 1120 KLEPP KOMMUNE
Adresse: Kleppelundvegen 2D - H0402 - Leil. 305, 4350 KLEPPE

Duo Takst AS
Vesthagen 4, 4344 BRYNE



Arealer og anvendelse

Leilighet
Kleppelundvegen 2D - H0402 - Leil. 305

3. etasje:
BRA 99 m² P-ROM: 95 m² S-ROM: 4 m²

Rom inndeling:

P - rom : Entre/gang, 2 soverom, bad, bad/vaskerom og stue/kjøkken.
S - rom : Bod

Balkong utgjør 12 m2.

Bod i kjeller 7 m2

BRYNE, 10.07.2023

Kåre Vatland
Takstmann MNT/Byggmester
Telefon: 400 18 702

Vedtekter for Sameiet Tårnet Kleppekrossen org. nr. 929 485 785

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tårnet Kleppekrossen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 25.05.22

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 39 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1, bnr. 84 i Klepp kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og eventuelle tilleggsdeler iht. seksjoneringsvedtaket. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser, boder og felles utomhusarealer beliggende på egne eiendommer

Lokaliseringen av seksjonseierens parkeringsplasser og sportsboder er i et garasjeanlegg opprettet som egen eiendom (anleggseiendom) med gnr. x bnr. x. I dette garasjeanlegget er det også parkeringsplasser og boder tilhørende seksjonseierne på gnr. 1 bnr 2275. Garasjeanlegget, samt det felles utomhusareal beliggende på gnr. x bnr. x, skal eies og

driftes av seksjonseierne i Sameiet Tårnet Kleppekrossen og seksjonseierne på bnr. 2276 i fellesskap.

Den nærmere regulering av det felles eierskap, drift og vedlikehold av garasjeanlegget og utomhusarealene fremgår av egne vedtekter for dette tingsrettslige sameiet. Vedtektene for det tingsrettslige sameiet inneholder også en regulering som sikrer at en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden med nedsatt funksjonsevne, kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenheter, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med smarthustjenester, kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Det er installert målere i hver enkelt seksjon for varmt tappevann, radiatoranlegg etc. Den enkelte seksjon belastes av eksternt leverandør iht målt forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten

varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- i) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Tårnet Kleppekrossen

Møtedato: 24.04.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Vinterhagen, Jærhagen 2. etasje

Til stede: 10 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, totalt 10 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Geir Kro.

Møtet ble åpnet av Rune Jonny Kjær.

1. Konstituering

A) Valg av møteleder

Som møteleder ble Geir Kro foreslått.

Vedtak: Vedtatt

B) Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene/frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Vedtatt

C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Geir Kro foreslått. Som protokollvitne ble Christoffer Hølland og Alette Vereide foreslått.

Vedtak: Vedtatt

D) Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Vedtatt

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A) Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Vedtatt

3. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 60 000.

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

4. Ordensregler for sameiet

Saksframstilling:

Styret foreslår vedlagte ordensregler skal gjelde for Sameiet Tårnet Kleppekrossen.

Ordensreglene er basert på standard regler i samfunnet og noe er korrigert for å tilpasses sameiet, f.eks §4 om søppel.

(for komplett fremstilling av saken/husordensregelen se innkallingen)

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner forslaget til husordningsreglement og vil bli lagt ut på VIBBO

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. Futurehome – avvikling/opsigelse for sameiet

Saksframstilling:

Det er kommet informasjon fra flere beboere at de ikke ønsker eller har bestilt Futurehome løsningen som er installert i boligene, som igjen påfører en månedlig kost som blir lagt på felleskostnaden. Flere kjøpere sa at de ikke var interessert i løsningen og ser ikke nytten i Futurehome. Noen har og nevnt at det var lite informasjon om mulighetene i denne løsningen og andre fikk heller ikke mulighet til å f.eks styre varmen via Futurehome. En beboer fikk og vite at løsningen ikke kostet noe for beboeren før kontraktsignering av leiligheten. Det er utbygger som har planlagt løsningen uten at alle underentreprenørene har fulgt like godt opp mot kjøperne, noe som gjør at løsningen er for mange veldig mangelfull og har en verdi lik null.

Futurehome har og kommet med en løsning der enn kan få tilgang til sitt eget strømforbruk via OSS brikke (avlesning av reelt strømforbruk i sanntid) som igjen kan sees i appen til Futurehome. Styret mener dette ikke vil være verdt kostnaden pr måned og anbefaler ikke dette forslaget for beboerne. Styret har heller ikke skrevet under på overdragelse av denne avtalen fra utbygger til Sameiet Tårnet Kleppekrossen pr dags dato.

Styrets innstilling

Styret mener at Futurehome må avvikles i den form den er idag og la det være den enkeltes beslutning om enn ønsker ordningen. En smarthub fra Futurehome kostet ca 1800kr ved innkjøp når beboerne flyttet inn og en 3 årlig avtale som utbygger har inngått er derfor en dårlig avtale, med tanke på at beboere ikke har fått mulighet til å gjøre de ønskede tiltak som kunne vært styrt via Futurehome

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å avvikle FUTUREHOME snarest mulig, med bakgrunn i at det er lav/ingen interesse for løsningen og flere ønsket heller ikke løsningen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

- A Som styremedlem for 2 år, ble Kristoffer Kåstad foreslått.
Som styremedlem for 1 år, ble Christoffer Hølland foreslått.
Vedtak: Vedtatt

- B Som varamedlem for 1 år, ble Alette Vereide foreslått.
Vedtak: Vedtatt
-

7. Valg av valgkomité

- Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått
Torleif Hodne og Inger Johanne Sundvor
Vedtak: Vedtatt
-

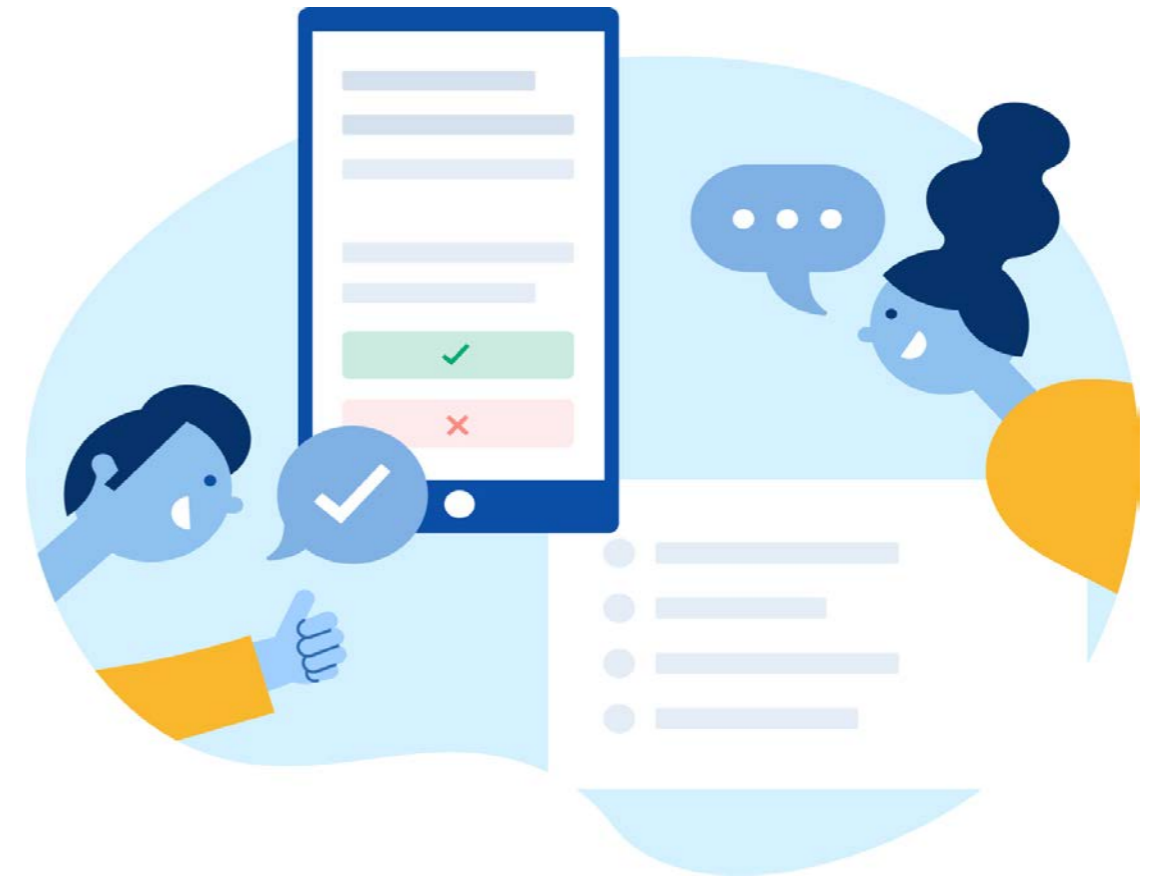
Møtet ble hevet kl.: 19.17 Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Geir Kro

Fører av protokollen
Navn: Geir Kro

Protokollvitne 1
Navn: Christoffer Hølland

Protokollvitne 2
Navn: Alette Vereide



Årsmøte 2023

Sameiet Tårnet Kleppekrossen

24. april 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Tårnet Kleppekrossen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2023 kl. 18:00, Jærhagen, Vinterhagen i 2. etg ved senterkontoret.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eierene kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierene kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Dette vil bli det første ordinære årsmøte for Sameiet Tårnet Kleppekrossen. Vi oppfordrer alle seksjonseiere å delta og benytte anledningen til å bli litt bedre kjent med hverandre.

Kom gjerne med forslag om det er saker du ønsker skal komme opp på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Ordensregler for sameiet
5. Futurehome - avvikling/oppsigelse
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tårnet Kleppekrossen

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Konstitueres på årsmøte

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1789 Tårnet Kleppekrossen Sameie 24.04.23.pdf
-

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000

Sak 4

Ordensregler for sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår vedlagte ordensregler skal gjelde for Sameiet Tårnet Kleppekrossen. Ordensreglene er basert på standard regler i samfunnet og noe er korrigert for å tilpasses sameiet, f.eks §4 om søppel.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner forslaget til husordningsreglement og vil bli lagt ut på VIBBO.

Vedlegg

2. Forslag til husordensregler Sameiet 2022 Tårnet Kleppekrossen pr 25.01.2023.pdf

Sak 5

Futurehome - avvikling/oppsigelse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksinformasjon:

Det er kommet informasjon fra flere beboere at de ikke ønsker eller har bestilt Futurehome løsningen som er installert i boligene, som igjen påfører en månedlig kost som blir lagt på felleskostnaden.

Flere kjøpere sa at de ikke var interessert i løsningen og ser ikke nytten i Futurehome.

Noen har og nevnt at det var lite informasjon om mulighetene i denne løsningen og andre fikk heller ikke mulighet til å f.eks styre varmen via Futurehome.

En beboer fikk og vite at løsningen ikke kostet noe for beboeren før kontraktsignering av leiligheten.

Det er utbygger som har planlagt løsningen uten at alle underentreprenørene har fulgt like godt opp mot kjøperne, noe som gjør at løsningen er for mange veldig mangelfull og har en verdi lik null.

Futurehome har og kommet med en løsning der enn kan få tilgang til sitt eget strømforbruk via OSS brikke (avlesning av reelt strømforbruk i sanntid) som igjen kan sees i appen til Futurehome. Styret mener dette ikke vil være verdt kostnaden pr måned og anbefaler ikke dette forslaget for beboerne.

Styret har heller ikke skrevet under på overdragelse av denne avtalen fra utbygger til Sameiet Tårnet Kleppekrossen pr dags dato.

Styrets innstilling

Styret mener at Futurehome må avvikles i den form den er idag og la det være den enkeltes beslutning om enn ønsker ordningen.

En smarthus fra Futurehome kostet ca 1800kr ved innkjøp når beboerne flyttet inn og en 3 årlig avtale som utbygger har inngått er derfor en dårlig avtale, med tanke på at beboere ikke har fått mulighet til å gjøre de ønskede tiltak som kunne vært styrt via Futurehome.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å avvikle FUTUREHOME snarest mulig, med bakgrunn i at det er lav/ingen interesse for løsningen og flere ønsket heller ikke løsningen.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styremedlemmet er med å drifter sameiet på daglig basis. Delta på styremøter og annet styrearbeid enn blir tildelt eller påtar seg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristoffer Kåstad
-

Sak 7

Valgkomité

Sameiet trenger personer som kan påta seg verv med å sitte i Valgkomité og komme forslag til kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Velges på årsmøte 2
 - Velges på årsmøte 1
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden det første årsmøte 23.05.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Jonny Kjær	Kleppelundvegen 2 A
Styremedlem	Torleif Hodne	Kleppelundvegen 2 A
Styremedlem	Kristoffer Kåstad	Kleppelundvegen 2 A

Valgkomiteen: Ingen p.t.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 482 00 006, og e-post tarnet@styrerrommet.no. Se Sameiet Tårnet Kleppekrossens hjemmeside på <https://vibbo.no/1789> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Tårnet Kleppekrossen

Sameiet består av 39 seksjoner.

Sameiet Tårnet Kleppekrossen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929485785, og ligger i KLEPP kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 84

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Tårnet Kleppekrossen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

For det siste halvåret i 2022 har styret følgende å berette.

Etter styret ble stiftet, har enn avholdt 6 stk styremøter, herav 3 digitale, der enn har gått igjennom ulike saker.

Siden det har vært et annet sameie på deler av eiendommen har styret brukt litt tid på å finne ut hvilke oppgaver som faller inn under Tårnet og hva som går under

Sentrumskvartalet Trio/Tårnet, heretter kalt «garasjesameiet».

Noen saker enn har behandlet og vedtatt er temaer som:

- Filter til ventilasjonsanlegg til hver boenhet – lavere pris pr stk.
- Få i gang viktige serviceavtaler – f.eks til heis.
- Få i gang vask av fellesområder
- Utskiftning av lyskilder i parkeringsanlegg U1 og U2 og bodareal.
- Budsjett 2023

Det var sensommer igangsatt et prosjekt med å kunne skifte ut lyskilden i garasjeanlegget fra lysstoffrør til LED belysning, der sameiene Tårnet og Trio ville redusere felleskostnadene kraftig med dagens strømpriser. Også kostnader til skifte og vedlikehold av lysstoff rørene ville bli redusert.

Det ble i 2022 laget et eget sameie for drift av garasjeanlegget og bodene i U1 og U2. Sentrumskvartalet Trio/Tårnet ble dannet på høsten og selve registreringen dro dessverre ut i tid pga juridiske årsaker.

Siden Tårnet er et nytt sameie har vi ikke endret noen avtaler, men fått på plass enkelte nye avtaler. Vi har pr 31.12.2022 ingen avtale med vaktmesterfirma i selve Tårnet men avtale med Montasjelaget for vask av fellesarealer fra U2 til og med 12 etasje, med ulike intervall for ulike deler av fellesområdene.

Styret og styreleder har vært aktivt på å få informasjon og få i gang fjernvarme avregningen, en liten oppgave som ikke var like lett.

Etter en del utfordringer hos SMARTLY/LYSE klarte styreleder å få avklart at det kun var en fjernvarmeregning som går til Kleppelundvegen 2A-D. Sameiet Trio hadde betalt fjernvarmen for hele Tårnet over flere måneder og SMARTLY/LYSE måtte gjøre en ny kalkulasjon for hele perioden fra innflytting til første regning ble sendt ut til beboerne i Tårnet og kredittere deler til Trio.

Det har ikke vært noen større uforutsette hendelser i 2022.

En del falske brannalarmer har vært utløst pga byggeaktivitet, røyking og uvedkommende som har utløst manuell melder.

Alle brannalarmer må tas seriøst uansett årsak.

Det er ikke avholdt noen sosiale sammenkomster i Sameiet Tårnet Kleppekrossen i 2022, men ser fram til å kunne planlegge noe til våren/tidlig sommer.

Sameiet Tårnet Kleppekrossen og Sameiet Trio eier og drifter et felles garasjeanlegg, Sentrumskvartalet Trio/Tårnet. Dette garasjeanlegget har vært i drift i noen år under ledelse av Sameiet Trio før Tårnet ble bygget. Sentrumskvartalet Trio/Tårnet skal styre U1 og U2 og bod arealene og har et eget styre der begge sameiene er representert med totalt 3 medlemmer.

Pr 31.12.2022 er det 2 representanter fra Tårnet og 1 fra Trio, som for øvrig har styrelederansvaret.

Det må inngås serviceavtale med overtrykksanlegg i 2023.

Styret har ikke gått igjennom noen planer om vedlikehold de neste årene p.t.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 831 786 lavere enn budsjettet og skyldes at budsjettallene gjelder for et normalt driftsår nå sameiet er helt innflyttet (både Tårnet og Vestfløyen).

Driftskostnadene er kr 910 832 lavere enn budsjettet og skyldes at budsjettallene gjelder for et normalt driftsår nå sameiet er helt innflyttet (både Tårnet og Vestfløyen).

Finanskostnader er kr 327 høyere enn budsjettet og skyldes at budsjettallene gjelder for et normalt driftsår nå sameiet er helt innflyttet (både Tårnet og Vestfløyen).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 88 213.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 263 000 til vedlikehold..

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Budsjettet er videreført fra det som er vedtatt for første ordinære driftsår.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tårnet Kleppekrossen. Budsjettet er videreført fra det som er vedtatt for første ordinære driftsår.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med et honorar på 75 000 kroner.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Tårnet Kleppekrossen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tårnet Kleppekrossen som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 14. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET TÅRNET KLEPPEKROSSEN ORG.NR. 929 485 785, KUNDENR. 1789

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap fra stiftelse 25.05.22	Budsjett 2022	Budsjett 2023
		-31.12.22	2022	2023
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	253 200	1 111 464	1 135 000
Garasjer	6	26 478	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		279 678	1 111 464	1 135 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	-8 460	-8 460
Styrehonorar		0	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	3	-10 625	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-16 000	-75 000	-75 000
Konsulenthonorar		0	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	4	-12 969	-263 000	-263 000
Forsikringer		-20 541	-120 000	-120 000
Kommunale avgifter	5	-11 396	0	0
Garasjer	6	-62 570	0	0
Kostnader sameie		0	-117 000	-117 000
Energi/fyring		-35 000	-78 000	-78 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-46 332	-46 332
Andre driftskostnader	7	-22 691	-302 332	-302 332
SUM DRIFTSKOSTNADER		-191 792	-1 102 624	-1 102 624
DRIFTSRESULTAT		87 886	8 840	32 376
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	8	327	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		327	0	0
ÅRSRESULTAT		88 213	8 840	32 376
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		88 213		

SAMEIET TÅRNET KLEPPEKROSSEN
ORG.NR. 929 485 785, KUNDENR. 1789

BALANSE

	Note	2022
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		1 830
Forskuddsbetalte kostnader		4 108
Driftskonto OBOS-banken		51 917
Sparekonto OBOS-banken		100 025
SUM OMLØPSMIDLER		157 880
SUM EIENDELER		157 880
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		88 213
SUM EGENKAPITAL		88 213
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 890
Leverandørgjeld		21 777
Annen kortsiktig gjeld	9	35 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		69 667
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		157 880
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Klepp, 10.03.2023
Styret i Sameiet Tårnet Kleppekrossen

Rune Jonny Kjær Torleif Hodne Kristoffer Kåstad

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	197 998
Oppstartskapital	38 875
Futurehome	15 186
Aksesspunkt	4 152
Filter	1 140
Avregning Altibox	-4 151
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	253 200

NOTE: 3

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 969
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 969

NOTE: 5

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 745
-----------------------	--------



Avløpsavgift	-7 651
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-11 396

NOTE: 6**GARASJER****INNTEKTER GARASJER**

Leieinntekter	26 478
SUM INNTEKTER GARASJER	26 478

KOSTNADER GARASJER

Vedlikehold	-62 570
SUM KOSTNADER GARASJER	-62 570

SUM GARASJER	-36 092
---------------------	----------------

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-16 975
Andre fremmede tjenester	-2 250
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 370
Bank- og kortgebyr	-1 096
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 691

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	161
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	141
SUM FINANSINNTEKTER	327

NOTE: 9**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Stipulert strøm 2022	-35 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 000

Annen informasjon om sameiet**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8288370. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



**HUSORDENSREGLER
for
SAMEIET TÅRNET KLEPPEKROSSEN**

Vedtatt på årsmøte 24.04.2023

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Følg kommunens anvisninger til kildesortering av alle typer avfall.

Store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henges avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Av brannhensyn skal det heller ikke lagres brennbare materialer på egen parkeringsplass.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Bæsjeposer skal ikke legges igjen utenfor inngangsdørene.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og saken kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 10. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet til sameiet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

Selskapsnummer: 1789 Selskapsnavn: Sameiet Tårnet Kleppekrossen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



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 eigeendom (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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

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.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUS-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 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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



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 salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renovert 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 eiendomsmegler. 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 risikopplysninger 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 boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

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.
5. Megleren vil oppfordre til gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.
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.
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 avgis.
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.
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.
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.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
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).
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.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

For eiendommen:

Adresse: Kleppelundvegen 2D Leil H0402
4350 KLEPPE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Jæren
Saksbehandler: Andreas Rage

Oppdragsnummer: 1403230262

Telefon: 934 94 115
E-post: andreas.rage@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 16.08.2023

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