



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 måltbar 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!

Nøkkelformasjon

Prisant.:	Kr 4 690 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 11 812,-	Gnr./bnr.	1/84
Total ink omk.:	Kr 4 701 812,-	Snr.	17
Felleskostn.:	Kr 2 820,-	Oppdragsnr.:	1403230262
Selger:	Kleppelundsveien AS		
Boligtype:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2023		
BRA/P-rom:	106/95 m²		
Tomtstr.:	996 m²		
Soverom:	2		

Velkommen inn! Lys&innbydene

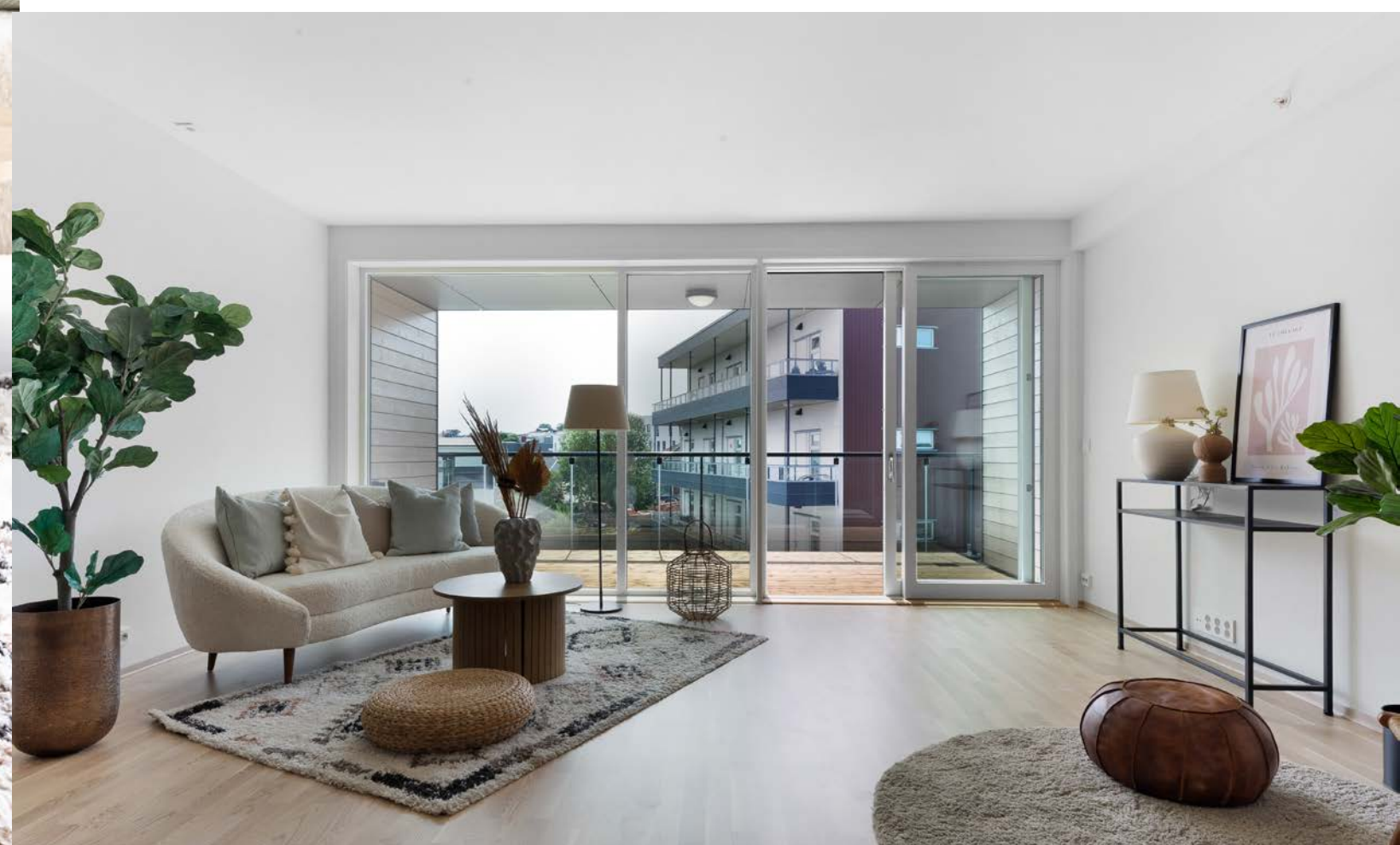
4. etasje: Entré/gang, bod, 2 soverom, bad, bad/vaskerom og stue/kjøkken.



Store vindusflater

Stue/kjøkken med plass til både spisebord og sittegruppe.





Romslig terrasse Svalgang med utsikt



Stilrent kjøkken fra Norema







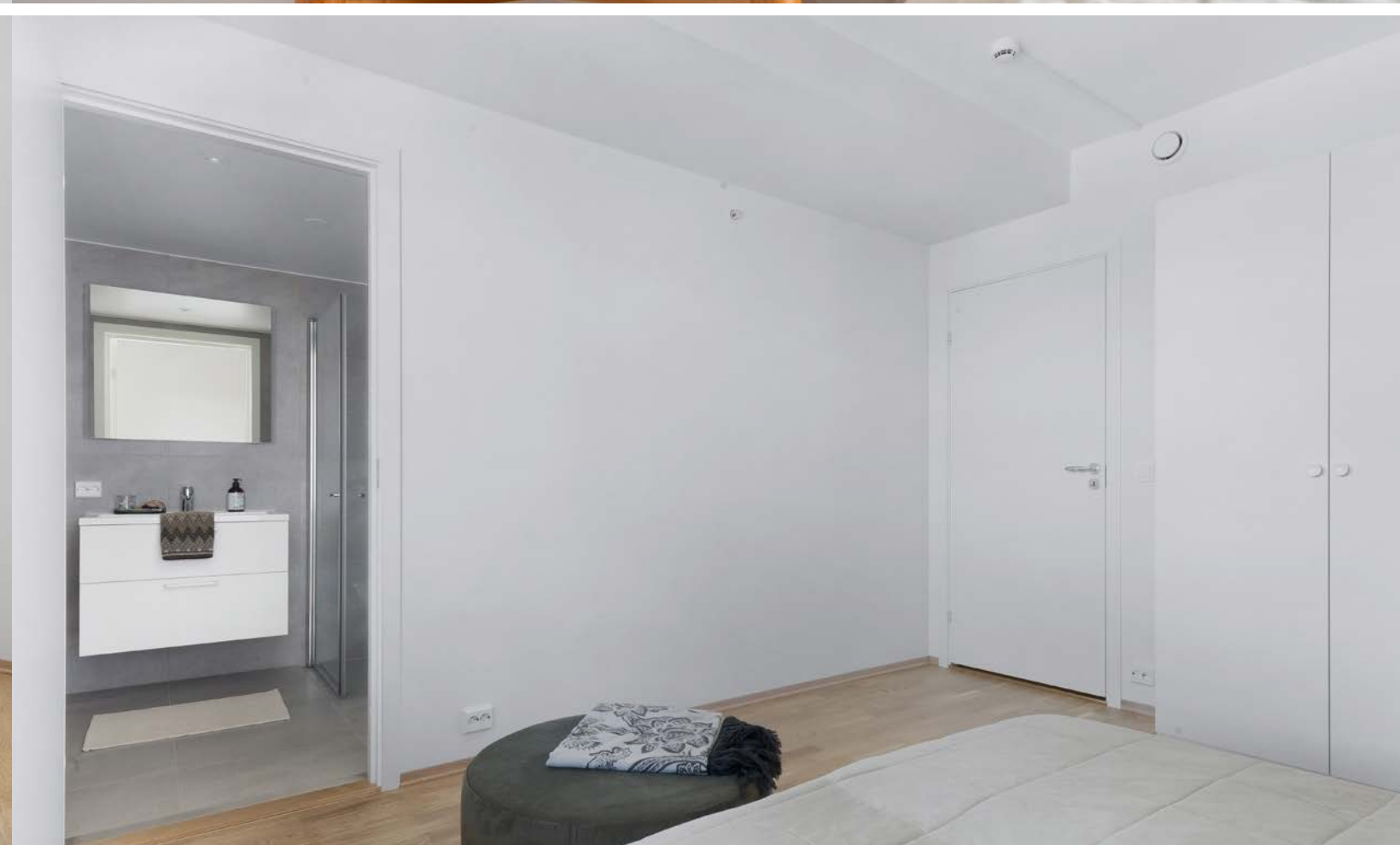
Flislagt bad i delikat utførelse

Separat vaskerom kombinert bad nr. 2.



2 soverom







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²
BRA - e: 7 m²
BRA totalt: 106 m²
TBA: 12 m²

Arealbeskrivelse

Bruksareal
4. etasje
BRA-i: 99 m² Entre/gang, bod, 2 soverom, bad/
vaskerom, bad og stue/spisestue/kjøkken

BRA-e: 7 m² Sports bod i underetasje.

TBA
13 m² (terrasse- og balkongareal)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Utvendig bod i parkeringsanlegg - på 7 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)
Bod har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Balkong - 12 m2 - TBA

Tomtetype
Felles 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, Jordbærpikene, 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 visningsskilter 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
Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:
Boligblokk oppført ringmur/grunnmur i stedstøpt betong.
Yttervegger i betong, og lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler og sementplater.
Betongdekke mellom etasjer.
Flatt tak antatt tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.
Leiligheten har ikke blitt tatt i bruk, og fremstår i god teknisk stand.
Utbygger bekrefter at bolig er oppført med faglig god utførelse. Dette danner grunnlaget for gitte Tg:0 i rapport, selv om ikke all dokumentasjon er fremlagt.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med siste rev. dato 27.03.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

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 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

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og 3. Det er registrert totalt 0 stk. TG2 og 0 stk. TG3.

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 integrerte.

Parkering
Fast parkering i lukket garasjeanlegg. Felles gjesteparkering i garasjeanlegg.
Forsikringsselskap / Polisenummer

TRYG FORSIKRING / 8288370

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold. 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 måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned.
 - Garasje: Garasjeplass i egen anleggseiendom, betales gjennom felleskostnadene til sameiet (kan endres senere)
 - 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/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 varmepumpe 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 / Energifarge
B / Lys grønn

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 4 690 000

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 ferdigstillelse 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.

Boenheten

Eierbrøk
98/2928

Felleskostnader inkluderer
Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikring av bygningen, forretningsførsel, kollektiv avtale med Altibox, drift og vedlikehold av fellesarealer/garasje m.m. Kostnadene er fordelt som følger: Felleskostnader kr 2 230,- Garasje kr 560,- Filter kr 30,-

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører. Sameiet står fritt til å fremforhandle andre avtaler

og drift av sameiet til enhver tid.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 2 820

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 sjananse 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 BRÆNDSOLSOLJE 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.

Kontraktsgrunnlag
Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med
det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg
grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder
salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers
egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som
er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold
som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke
påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av

om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter
oppfordres til å undersøke eiendommen nøye,
gjørne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som
hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe
kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av
eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i
salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring,
anbefaler vi at kjøper rådfører seg med
eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges
inn bud.

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal
avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst
2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel
ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen
ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven §
3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller
erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp
til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel

kommer først på tale når det er konstatert mangel
ved eiendommen.

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

4 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
10 470,- (Dokumentavgift)

11 812,- (Omkostninger totalt)

4 701 812,- (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 dekningssalg 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 egenerklæringsskjema 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

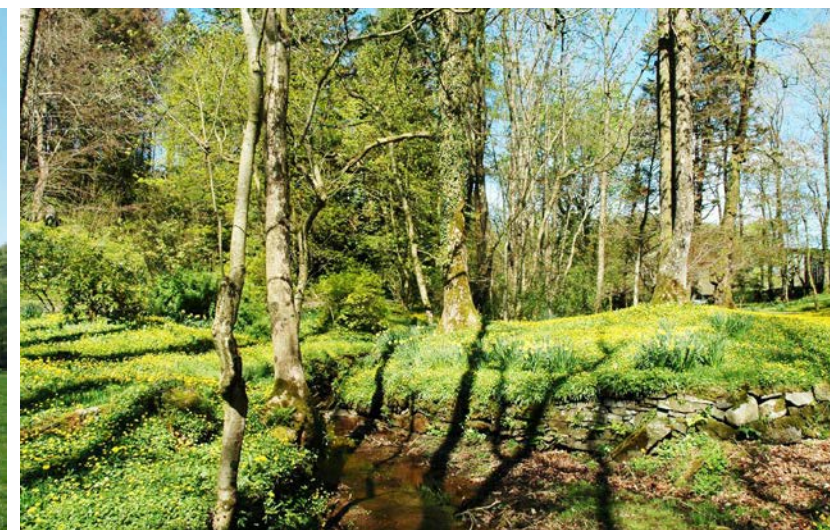
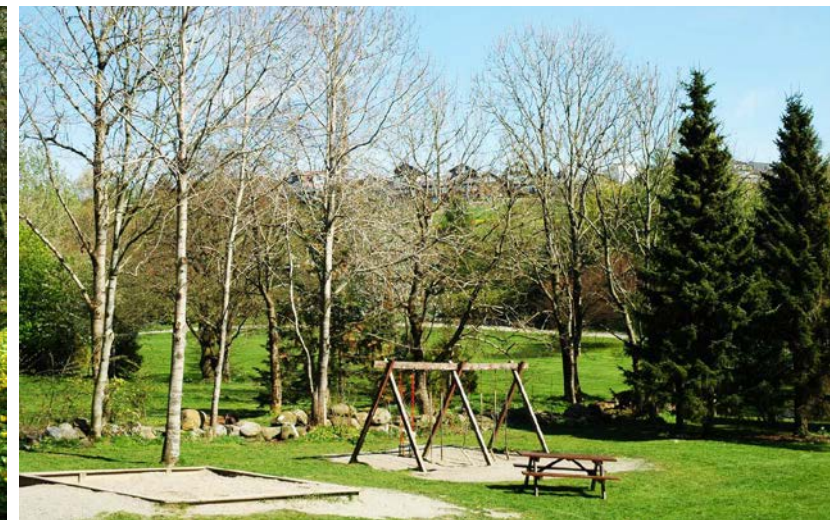
steinar.stokka@aktiv.no
Tlf: 465 95 969

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

Salgsoppgavedato

09.05.2025





Kleppelunden

Finn roen i Loen

Turveiene i Kleppelunden bukker seg fram blant en frodig fauna. Her rusler småbarnsforeldre på trilletur til lekeplassen, mens de sprekeste spurter forbi i lysløypa – lengde og tempo kan varieres etter ønske. På de åpne slettene er det fint å ta seg en pust i bakken, tilberede dagens middag på grillen eller bare nyte

naturen fra en av de mange benkene. Og kanskje dukker det opp en artist i musikkpaviljongen?

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

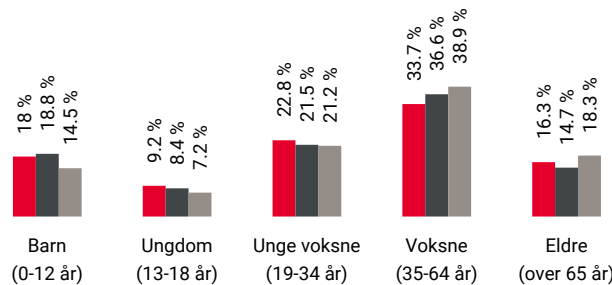
Veldig bra 76/100



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 friluftsbarnehage (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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100



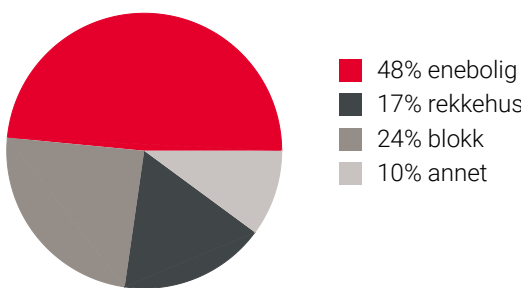
Kvalitet på barnehagene

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

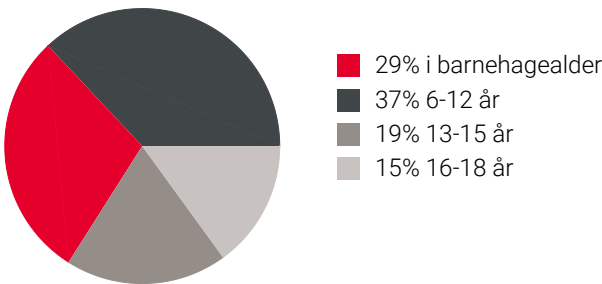
Boligmasse



Varer/Tjenester

Jærhagen	8 min
Klepp apotek	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



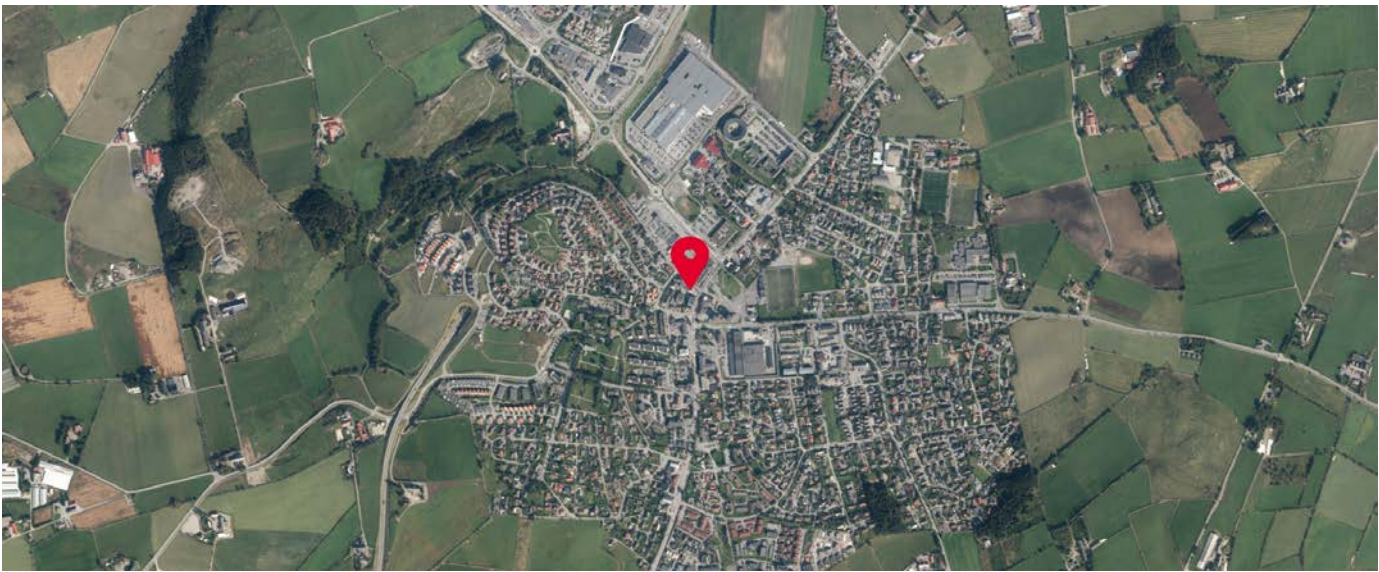
0%	46%
Kleppevarden	Kleppe/Verdalen
Norge	

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 sitatene 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

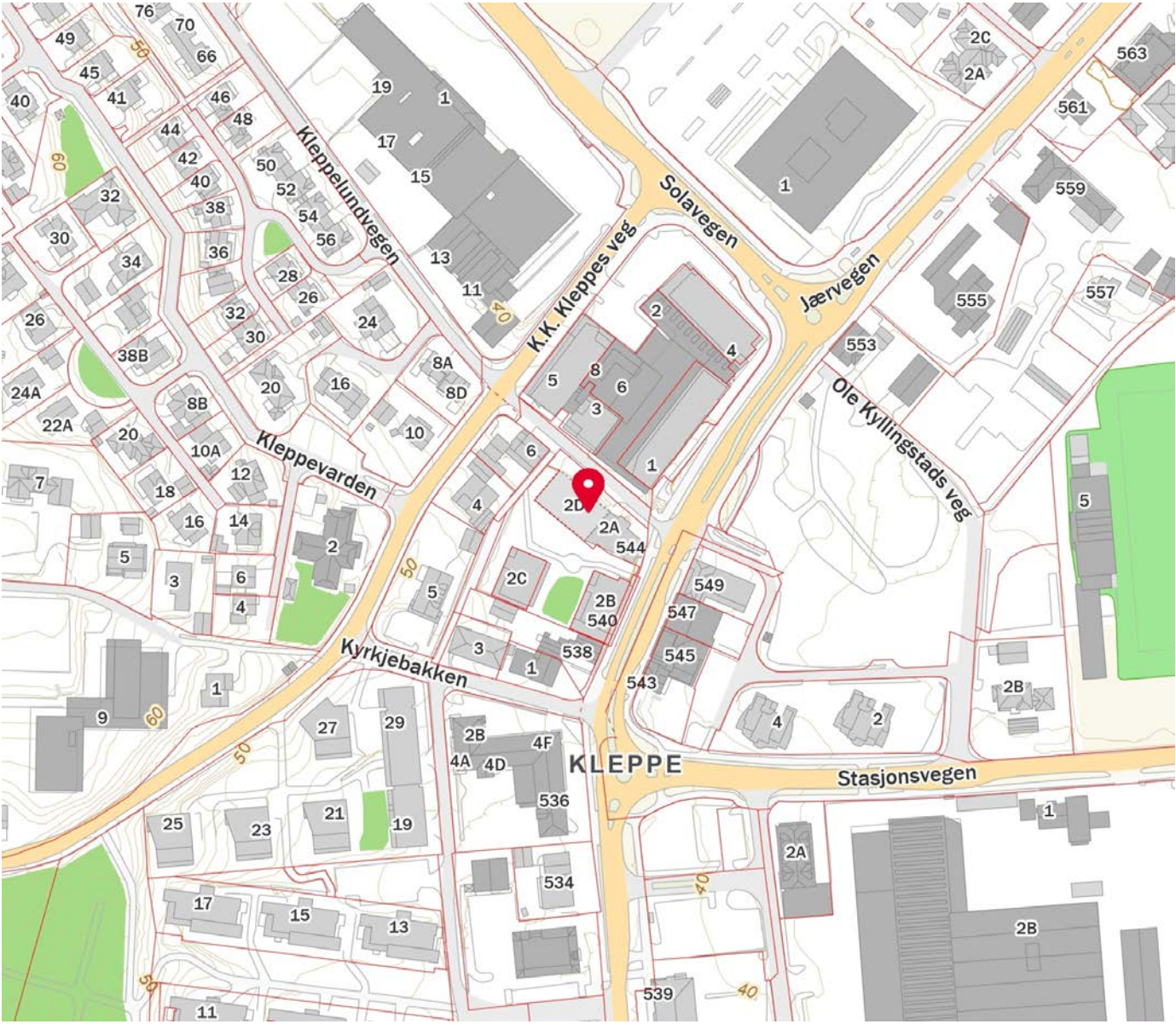
Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet 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



Kleppelundvegen 2 D 4350 KLEPPE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk
Byggeår: 2023
BRA: 106 m²
BRA-i: 99 m²



Samlet vurdering



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



GNR: 1 BNR: 84 SNR: 17

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Kleppelundvegen 2 D
4350 Kleppe

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten	Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.
Struktur og referansenivå	Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600 Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.
Takstrappen	Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering. Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/24774
Dokumentasjon på håndverkertjenester	Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.
Hvordan undersøkelsene skal skje	Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann.
Drift og vedlikehold vil normalt sett falle inn under sameiets ansvar.

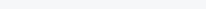
4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.10.2024	27.3.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Kleppelundsveien AS	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei			

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i NS3600, eksempelvis garasje, innvendig dører etc., blir kommentert, men ikke vurdert med tilstand.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Kleppelundvegen 2 D, 4350 Kleppe						
Kommunenr:	1120	Gårdsnr:	1	Bruksnr:	84	Festenr:	
Seksjonsnr:	17	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2023 - lht. eiendomsverdi						
Boligtype:	Leilighet i boligblokk						
Generell beskrivelse av boligen:							
Boligblokk oppført ringmur/grunnmur i stedstøpt betong.							
Yttervegger i betong, og lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler og sementplater.							

Betongdekke mellom etasjer.
Flatt tak antatt tekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten har ikke blitt tatt i bruk, og fremstår i god teknisk stand.

Utbygger bekrefter at bolig er oppført med faglig god utførelse. Dette danner grunnlaget for gitte Tg:0 i rapport, selv om ikke all dokumentasjon er fremlagt.

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	106	99	7	0	12
Totalt m²	106	99	7	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	99	95	4	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, bad og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	99	95	4		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Utvendig bod i parkeringsanlegg - på 7 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)
Bod har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Arealet må derfor betraktes som ca.

Balkong - 12 m2 - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0
Det er ikke registrert skader eller forhold på synlig del av balkong. Stedvis noe begrenset tilkomst for kontroll grunnet overliggende terrasse platting.	

6.2 Vinduer og dører

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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-0
Vinduer og dører fra byggeåret vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. Merknad: -Løs pakning i luftespalte i vindu. Tg:2. Anbefales utbedret. -Hakk i dørkarm balkongdør. Tg:2 Anbefales utbedret.	
Ellers ingen registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Ved enkel nivellering registreres det ca 6 mm avvik på total planhet gulv på soverom kjøkken. Ved enkel nivellering registreres det ca 6 mm avvik på total planhet gulv i stue/kjøkken.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Toppdekker og overflater i bolig er god stand. Tg:0. Merknader: Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.	
Merknad overflater: -Stedvis riss i overgang vegg/himling, påregnelig normalt.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og laminert benkeplate. Innredningen har ikke blitt tatt i bruk og fremstår ny. Hvitevarer ikke montert på befaringsdagen.	
Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

6.5 Lovlighet

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test. Merknad: (Lys fungerte ikke på befaringsdagen)	
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0
Vannrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-0
Vannbåren varme/radiator, og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann utover visuell besiktelse. Ingen merknader registrert. Tilstand satt iht. alder. Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år. Anbefaler jevnlig service.	

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-0
Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.10 Varmesentral	
Type anlegg	Annet
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold vil normalt sett falle inn under sameiets ansvar.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen avvik/utilstrekkelig luftutveksling registrert.	

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og vegg hengt toalett. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 44 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved nedsenk dusjnise. Terskel høyde tilfredstillende, synlig oppbrett av membran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflaterTG-1 Overflater fremstår i god teknisk stand. Merknad: -Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og slukTG-0
Ingen avvik registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vannuttak for vaskemaskin og vegg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyrTG-0 Sanitærutstyr i god stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjonTG-0 Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fuktTG-0 Bygningsdelen er ny og viser ikke tegn på slitasje, og det er lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Hulltaking ikke foretatt.	

Dokumentasjon

Frremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er opplyst bygd etter TEK 17. Alt arbeid er ansvars belagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Utbygger bekrefter bekrefter at bolig er oppført med faglig god utførelse.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnisse, servant i innredning og vegg hengt toalett. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 27 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 2 mm fall fra gulv ved dør til topp gulv ved nedsenk dusjnisse. 15-20 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Overflater fremstår i god teknisk stand. Merknad: - Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak. - Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Funksjon ivaretatt med høyde på dørterskel, forutsatt oppbrett av membran. Tiltak: -Nærmere kontroll av oppbrett av membran i dørterskel. -Riss i fuge i overgang list/gulv ved dør. Resillikoneri, ingen umiddelbar behov for tiltak. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0
Ingen avvik registrert på synlig opplegg. Membran synlig ført under klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnisse, servant i innredning og vegg hengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
Sanitærutstyr i god stand.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Tilstrekkelig avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Bygningsdelen er ny og viser ikke tegn på slitasje, og det er lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Hulltaking ikke foretatt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 17. Alt arbeid er ansvars belagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter. Utbygger bekrefter bekrefter at bolig er oppført med faglig god utførelse.	

6.14 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse	
Innvendige dører med hvit slett utførelse.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Innvendige dører med hvit slett utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Noe mindre bruksmerker i enkelte dører. -Enkelte dører tilslutter karm skjvt, påregnelig med mindre justering.	

6.15 Rom under terreng

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

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.18 Toalettrom

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

6.19 Trapp

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

6.20 Varmtvannsbereder

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

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 hoveddelenes 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, nyplantning 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 seksjonseiernes 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, sikringsskap 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 innsekter 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 bruksenhetene 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 bruksenhetene 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 bruksenhetene, 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre 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 fratre.

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 seksjonseiernes 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 forpliktes 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 seksjonseiernes 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 nærstående 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) reseksjonering: 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 til årsmøte 2024 for Sameiet Tårnet Kleppekrossen

Organisasjonsnummer: 929485785
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Vinterhagen 2 etasje, Jærhagen, Klepp.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styret foreslår Geir Kro fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak:
Geir Kro er valgt.
✓ Vedtatt.

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Protokollfører og protokollvitner velges i årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Geir Kro valgt som referent. Alette Vereide og Jenny Furnes til å signere protokollen
✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

4. Årsrapport og årsregnskap

- 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.
✓ Vedtatt.

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Styrets innstilling
Styret har holdt styrehonoraret på samme nivå som tidligere.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-
✓ Vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Rune Kjær

Følgende stilte til valg:
Rune Kjær

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christoffer Hølland

Følgende stilte til valg:
Christoffer Hølland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Alette Vereide

Følgende stilte til valg:
Alette Vereide

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Jenny Furnes
Torleif Hodne

Følgende stilte til valg:
Jenny Furnes
Torleif Hodne





Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1789

Sameiet Tårnet Kleppekrossen

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:

23. april 2024 kl. 18:00, Vinterhagen 2 etasje, Jærhagen, Klepp.

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.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Tårnet Kleppekrossen

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Geir Kro fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Geir Kro er valgt.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Protokollfører og protokollvitner velges i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i årsmøtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Styrets innstilling

Styret har holdt styrehonoraret på samme nivå som tidligere.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Rune Kjær

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Hølland

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

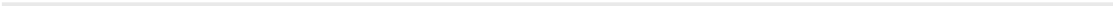
- Alette Vereide

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte

Vedlegg

1. 17899 Tårnet valnemnd innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Rune Jonny Kjær	Kleppelundvegen 2 A
Styremedlem	Christoffer Hølland	Kleppelundvegen 2 A
Styremedlem	Kristoffer Kåstad	Kleppelundvegen 2 A
Varamedlem	Alette Vereide	Kleppelundvegen 2 A

Valgkomiteen		
Inger Johanne Sundvor		Kleppelundvegen 2 A
Torleif Hodne		Kleppelundvegen 2 A

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo eller på e-post tarnet@styrerommet.no

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på 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 Miglena Todorova. Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

- Det har vært avholdt 8 styremøter igjennom året der enn har mest gjennomgått saker som gjelder driften av sameiet.

- Styret fikk avsluttet FUTUREHOME 19 måneder før kontraktperioden egentlig skulle opphøre og løp da ut 2023. Alle kostnader til Futurehome AS ble avsluttet i regnskapsåret 2023. Dette var et vedtak på forrige årsmøte.
- Styret vedtok å få installert en kabel fra heisen til UPS (backup systemet), en kostnad på nesten 30 000,- kr som burde ha vært tatt av utbygger som er med å hindrer unødvendig stans i heisdriften om det skulle bli veldig varmt i været. Vi hadde en driftsstans og nødreperasjon sensommer som kommer i tillegg til nevnte kost. Annen fordel er at heisen og tilbakefører strøm til nettet, noe som er gunstig.
- Styret har ellers behandlet generelle saker som omhandler driften.
- Større vedlikeholdsprosjekter har ikke vært diskutert i Tårnet
 - Det har vært mindre vedlikeholdsprosjekter, men det har vært i hovedsak på Sentrumskvartalet Trio/Tårnet.
- Det har vært jobbet med å få i gang enkelte avtaler på ulike vedlikehold av f.eks sprinkleranlegg på fellesområder, røykventilasjon som har drøyet igjennom året.
- Styret har løpende kontakt med Sameiet Trio (blokk 2B og 2C) om Sentrumskvartalet Trio/Tårnet.
 - Sameiene vil fra 1. mai gå over til OBOS, noe som gjør det enklere for sameiene og videreformidle samme informasjon igjennom VIBBO, da vi har etablert «NABOLAGET»
- Det har igjennom høsten og vinteren vært en del lekkasjer i blokka. Dette er i utgangpunktet forsikringssaker og er litt mer komplisert med tanke på ansvarsforholdene.
- Styret vil og nå starte å hente inn tilbud på vasking av fellesområdet og mappeskift.
- Sameiet har ikke avholdt noen sosiale sammenkomster i 2023.
- Sentrumskvartalet Trio/Tårnet hadde Klepp IL gutter 12 som holdt en ryddedugnad på vegne av begge sameiene høsten 2023 der sentrumskvartalet sponset de med kr 4000 kr + kostnader for kast av søppel.
- Sameiet har ikke klart å få i gang innkreving av forbruksvann fra innflytting til 31. desember 2023. Styret jobber med å få inn tallgrunnlag og en løsning på dette som vil fungere framover.

Sommeren 2023 var Vestbygget ferdig og det har kommet flere nye naboer til sameiet. 2024 vil bli det første fulle driftsåret for sameiet.

Fremtidige planer:

- Styret må nå starte prosessen med planlegging på framtidig vedlikehold av bygningsmassen for de neste årene. Siden garasjeanlegget og bodanlegget er i sentrumskvartalet, er det en del avklaring som må til for at det ikke blir dobbel planlegging.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak flyttinger i 2023.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, konsulenthonorar og andre driftskostnader..

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 391 876.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i KLEPP kommune

Det er tatt høyde for en økning på 4,8%

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Tårnet Kleppekrossen.

Lån

Sameiet Tårnet Kleppekrossen har ingen lån.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er blitt justert med 2%

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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

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 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.

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.

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



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, 7. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	768 894	253 200	1 135 000	1 099 000
Garasjer	10	119 560	26 478	0	0
Andre inntekter	3	172	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		888 626	279 678	1 135 000	1 099 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	0	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	0	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-10 625	-7 500	-11 500
Forretningsførerhonorar		-78 000	-16 000	-75 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-3 375	0	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-58 139	-12 969	-263 000	-329 000
Forsikringer		-67 792	-20 541	-120 000	-90 000
Kommunale avgifter	9	-29 605	-11 396	0	-35 000
Garasjer	10	-120 353	-62 570	0	-167 700
Kostnader sameie		0	0	-117 000	-14 040
Energi/fyring		0	-35 000	-78 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-50 660	0	-46 332	0
Andre driftskostnader	11	-104 622	-22 691	-302 332	-248 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-589 006	-191 792	-1 102 624	-1 069 200
DRIFTSRESULTAT		299 620	87 886	32 376	29 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 043	327	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 043	327	0	0
ÅRSRESULTAT		303 663	88 213	32 376	29 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		303 663	88 213		

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		315	1 830
Forskuddsbetalte kostnader		7 293	4 108
Driftskonto OBOS-banken		232 450	51 917
Sparekonto OBOS-banken		203 251	100 025
SUM OMLØPSMIDLER		443 309	157 880
SUM EIENDELER		443 309	157 880

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		391 877	88 213
SUM EGENKAPITAL		391 877	88 213

GJELD

KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 181	12 890
Leverandørgjeld		8 500	21 777
Annen kortsiktig gjeld	13	9 752	35 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 433	69 667

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		443 309	157 880
--------------------------	--	---------	---------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Klepp, 05.03.2024
Styret i Sameiet Tårnet Kleppekrossen

Rune Jonny Kjær Kristoffer Kåstad Christoffer Hølland

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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	688 065
Futurehome	47 902
Oppstartskapital	34 325
Filter	10 516
Avregning Futurehome	-11 914
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	768 894

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	172
SUM ANDRE INNTEKTER	172

NOTE: 4 PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 375
SUM KONSULENTHONORAR	-3 375

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 094
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 898
Kostnader dugnader	-1 147
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-58 139

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-9 225
Avløpsavgift	-20 380
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-29 605

NOTE: 10

GARASJER

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter	119 560
SUM INNETEKTER GARASJER	119 560

KOSTNADER GARASJER

Ekstra innbetaling	-39 000
Felleskostnader	-106 280
Stipulert, avsatt strømkostnad 2022, reversert	35 000
Strømkostnad 2022, fakturert 2023	-3 332
Vedlikehold	-6 741
SUM KOSTNADER GARASJER	-120 353

SUM GARASJER

-793

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-98 616
Andre fremmede tjenester	-604
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-195

Gaver	-914
Bank- og kortgebyr	-2 713
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-104 622

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	817
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 226
SUM FINANSINNTEKTER	4 043

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feil innbetaling, tilbakebetales 2024	-9 752
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 752



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 forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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.

Årsmøtet i Tårnet 23/4 2024

Innstilling frå valnemnda:

Desse står på val:

Leiar: Rune Jonny Kjær.

Styremedlem Christoffer Hølland.

Varamedlem Alette Vereide.

Valnemnda innstiller:

Leiar for 2 år: Rune Jonny Kjær.

Styremedlem for 2 år: Christoffer Hølland.

Varamedlem for 1 år:Alette Vereide.

Valnemnd for årsmøtet 2025: Årsmøtet vel desse utan forslag frå valnemnda.

Tårnet 12/2 2024

Torleif Hodne

(sign.)

Inger Johanne Sundvor

(sign.)

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24
Selskapsnummer: 1789 Selskapsnavn: Sameiet Tårnet Kleppekrossen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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



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 renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplys-ningene 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 påreg-nelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

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 eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. 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, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
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 orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forplik-tet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendom-men dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

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: 09.05.2025

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