

A modern dining room interior featuring a dark round table, light grey upholstered chairs, a large black vase with dried flowers, a black pendant lamp, and a black sideboard with a floor lamp and a potted plant.

aktiv.

Eskervegen 15, 4341 BRYNE

**Nyere og moderne leilighet
med flotte kvaliteter.
Lukket parkering og heis**



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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 950 000,-
Omkostn.: Kr 125 100,-
Total ink omk.: Kr 5 075 100,-
Felleskostn.: Kr 2 464,-
Selger: Alf Petter Furås
Anne Brit Furås

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 82/89 kvm
Tomtstr.: 3784.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 504
Snr. 24
Oppdragsnr.: 1403250310

Flott leilighet på Tjøtta/Tjøttagård, kun et steinkast fra Bryne sentrum.

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Eskervegen 15 for salg.

En delikat leilighet i 2. etasje med god planløsning og moderne uttrykk. Her bor man i et nyere byggefelt med nærhet til dagligvarebutikk, M44, togstasjon, turområder mm.

Verdt å legge merke til:

- Lekkert kjøkken fra HTH med integrerte hvitevarer.
- 2 flislagte bad
- Ekstra takhøyde i stue og hovedsoverom
- Hovedsoverom med eget bad og god skaplass
- Parkering i lukket anlegg med el-billader og sportsbod
- Vestvendt og overbygget veranda med gode solforhold
- Mulighet for innglassing av veranda
- Praktisk bod på veranda
- Entré med skyvedørsgarderobe
- Heis
- Plisségardiner i flere vinduer
- Et nyere og attraktivt boligområde på Tjøtta

Innhold:

2. etg: Entré/gang, 2 soverom, 2 bad, stue/kjøkken med utgang til veranda



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	41
Tilstandsrapport	46
Energiattest	63
Nabolagsprofil	153
Budskjema	162

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 89 m²

TBA: 14 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5.5 m² Bod garasje

2. etasje

BRA-i: 82 m² Entre/gang, 2 soverom, 2 bad, stue/kjøkken.

BRA-e: 1.5 m² Bod terrasse

TBA

14 m² (terrasse- og balkongareal)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Terrasse/plattinger er ca 14 m² - TBA

Bod terrasse - ca 1,5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Bod garasje - ca 5,5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

3784.9 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

Tomten er pent opparbeidet med kombinasjon av asfalterte gangstier, grusstier, plen og bed med beplantning.

Beliggenhet

Eskervegen 15 har en flott og attraktiv beliggenhet på Tjøtta/Tjøttagård like ved Bryne sentrum i Klepp kommune. Herfra har du gangavstand til det meste, alt fra M44 og Bryne sentrum til veldrevne Kåsen idrettslag med flotte fasiliteter og nye Tu skole. Vardheia ungdomsskole sto ferdig august 2021 som et toppmoderne bygg. Lokale dagligvarebutikker Coop Extra på begge sider av Fv44 sørger for at en kan ta dagligvarehandelen på vei hjem.

Leiligheten er tilknyttet Tu skole krets med sin barneskole som stod ferdig i 2015 og sin splitter nye ungdomsskole i Vardheia. For småbarnsfamilier finner man Tjøttaparken FUS barnehage som nærmeste barnehagetilbud.

Like ved Tu skole ligger veldrevne Kåsen IL. Her tilbys det aktiviteter for alle aldersgrupper; fotball, håndball, barneidrett og bingo bare for å nevne noe. Kåsen har et flott anlegg med idrettshall, innendørs fotballhall, gressbane og kunstgressbane.

Eiendommen ligger i nærheten til flotte turmuligheter med blant annet Klepps høyeste punkt Tinghaug, Sandtangen og den flotte turvegen langs Frøylandsvatnet med midgardsormen som midtpunkt.

Et godt tilbud på offentlig kommunikasjon like i nærheten, med mulighet for både tog og buss. Slik kan du enkelt komme deg til både nord og sør. Bryne togstasjon og bussterminalen ligger i gang avstand fra eiendommen.

For flere detaljer se vedlagt 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

Nyere boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger/rekkehus og blokkbebyggelse.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk i betongkonstruksjon.

Etasjeskillere er betong.

Balkongene er utført i betongkonstruksjon med påliggende terrassegulv av treverk.

Vinduer og dører er med isolerglass.

Taket er flatt.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 28.08.2025 av Simen Sabalis for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

Leiligheten har en praktisk og funksjonell planløsning med flotte kvaliteter som blant annet hvitpigmentert parkett på gulv i tørre rom, to flislagte bad, lysmalte overflater med listefri overgang til tak, ekstra takhøyde i stuen og overbygget veranda med gode solforhold.

Man tar heisen eller trappene til andreetasjen av bygget og videre inn til inngangspartiet med hoveddøren.

Entré/gang med skyvedørsgarderobe for oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen bidrar til en smart planløsning og enkel adkomst til leilighetens 2 soverom, bad og den åpne kjøkken-/stueløsningen.

Den åpne løsning mellom stue og kjøkken gir en svært god romfølelse med fine muligheter til å møblere i ulike soner. Kjøkkenet har en smart plassering i rommet som gir en fin utnyttelse av arealene. Beige kjøkkeninnredning med slette skapdører og sort laminert benkeplate med mørke detaljer på kjøkkenhåndtak. Delikat kjøkkeninnredningen fra HTH som har god benk- og skaplass. Ett flott kjøkken med detaljer som stor vaskekum, god belysning under overskap og integrerte hvitevarer. Fra stuen er det utgang til overbygget veranda med bod. Et hyggelig samlingspunkt til både familie og venner.

Badene er flislagt med tidløst materialvalg. Innredet med servant i baderomsmøbel, overhengende speil med belysning og vegghengt toalett. Det største badet har adkomst via hovedsoverommet og det andre er et kombinert vaskerom med klargjort

vannuttak for etablering av dusjsone om ønskelig.

Hovedsoverommet er lyst og luftig med plass til en stor dobbeltseng, rommet har også en romslig garderobe og dirkete adkomst til eget bad. Soverom nr. 2 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.

Standard

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

Det er registrert totalt 0 stk. TG2 og 0 stk. TG3.

Innbo og løsøre

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

Pendellampe i stue og soverom, samt hyllereol i bod i garasjeanlegg medfølger ikke i handelen.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Leiligheten/sameiet er tilknyttet fiberaksess/fellesavtale fra Klepp Energi som leverandør av internett og TV.

Parkering

Egen biloppstillingsplass til en bil med tilhørende sportsbod i felles lukket garasjeanlegg i underetasjen følger seksjonen.

Det er installert elbillader tilhørende denne leiligheten, strøm betales av seksjonseier etter målt forbruk.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP0005050309

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.

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk oppvarming. Det er varmekabler i gulv på bad. Viftekonvektor (fra fellesanlegg).

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Energikarakter / Energifarge

B / Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 950 000

Kommunale avgifter

Kr 7 247

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2024 utgjør totalt kr. 7 247,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp og renovasjon. Det er montert felles vannmålere.

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

Eiendommer i Klepp kommune betaler årsavgift for vann og kloakk etter forbruk.

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

82/2427

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikring av bygningen, forretningsfører og revisor, TV og/eller internett (Fiberaksess fra Klepp Energi), vaktmestertjenester, energi/strøm, honorar til styret, drift og vedlikehold, m.m.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader: kr 2 365,-

TV-pakke: kr 99,-

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

Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter.

Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 464

Andel fellesformue

Kr 10 410

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Tjøtta Terrasse

Organisasjonsnummer

831 330 112

Om sameiet

Eierseksjonen hører til boligsameie. Sameiet består av 29 boligseksjoner på eiendommen gnr. 18 bnr. 504 i Klepp kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:

- Parkering i lukket anlegg
- Fiberaksess fra Klepp Energi
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter.

Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Sameiet skal over til ny forretningsfører Viden ila. høsten 2025.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det ingen vedtektsfestede bestemmelser ang. dyrehold. Den som holde dyr er ansvarlig for at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Dyr skal alltid være under eiers kontroll på sameiets område og dyreekskrement skal fjernes øyeblikkelig. Hunder holdes i bånd.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Du er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene/vedtektene. Eier/leietager plikter å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 504, seksjonsnummer 24 i Klepp kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Dokumentnr. 1668 - Tinglyst 27.05.1958 -Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:504

Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 3574 - Tinglyst 06.06.1973 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:1120 Gnr:18 Bnr:504
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 471497 - Tinglyst 08.05.2023 Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Tjøtta Terrasse AS
Org.nr: 922 807 760
Gjelder denne registerenheten med flere

Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Tjøtta Terrasse AS
Org.nr: 922 807 760
Rett til 6 parkeringsplasser
Rett til 4 boder
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

Dokumentnr. 243810 - Tinglyst 07.03.2023 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 82/2427

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.02.2024

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.02.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse.

Reguleringsplan: Områderegulering Tjøtta B27 og B29, Id 6270, Ikrafttredelse
15.12.2014

Kommuneplan: Kommuneplan Klepp kommune 2022-2033 arealdelen, Id 2022001,
Ikrafttredelse 27.03.2023
Iflg. kommuneplan for Klepp kommune 2022-2033 ligger eiendommen i hensynssone
H190.

Langhusene trinn 3 (nabotomt mot øst) er under prosjektering og det må påregnes fremtidig utbygging på denne tomten. Nærområdet generelt er under utvikling og byggeaktivitet i området må forventes.

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: Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Leietager plikter å følge vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie. Iht. sameiets vedtekter er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn ikke tillatt.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke 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, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

123 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

125 100 (Omkostninger totalt)

136 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

138 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 075 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 086 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 088 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 125 100

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

05.09.2025

Velkommen til Eskervegen 15!

Presentert av Andreas Rage, Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Velkommen inn!

Innhold:

2. etg: Entré/gang, 2 soverom, 2 bad, stue/kjøkken
med utgang til veranda

Entré/gang med skyvedørgarderobe for
oppbevaring av sko og yttertøy. Gangen bidrar til
en
smart planløsning og enkel adkomst til leilighetens
2 soverom, bad og den åpne
kjøkken-/stueløsningen.





Vestvendt og overbygget veranda med gode solforhold



Et hyggelig samlingspunkt for familie og venner



Praktisk bod på verandaen



Utgang fra stuen



Utsikt fra veranda



En tiltalende leilighet med et moderne preg som man kan flytte rett inn i



Leiligheten har en god planløsning med møbleringsmuligheter i ulike soner







Stilfullt og delikat

Ett flott kjøkken med detaljer som stor vaskecum, belysning under overskap og god benk-/skapsplass.



Kjøkkenet er utstyrt med Villavent kjøkkenvifte,
Waterguard lekkasjesikring og komfyrvakt.





Hovedsoverom

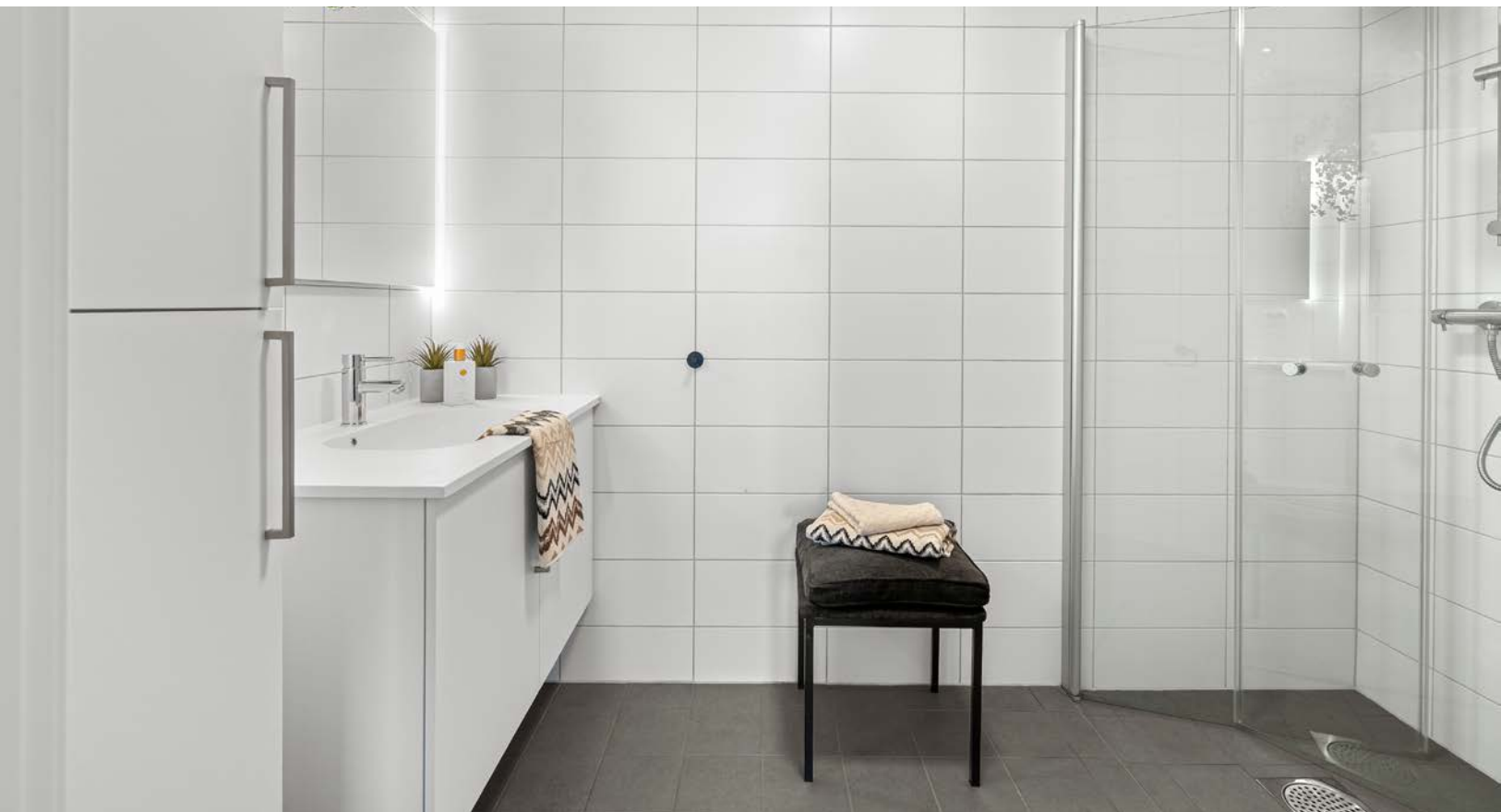


Hovedsoverom med eget bad og god skaplass





Bad tilknyttet hovedsoverom



Badet er fliselagt med kontraster i fargevalg på gulv og vegg. Varme i gulv

Baderomsinnredning med god skaplass.
Vegghengt toalett og dusjhørne med innfellbare
dusjdører.





Soverom 2



Soverom 2 med skyvedørsgarderobe



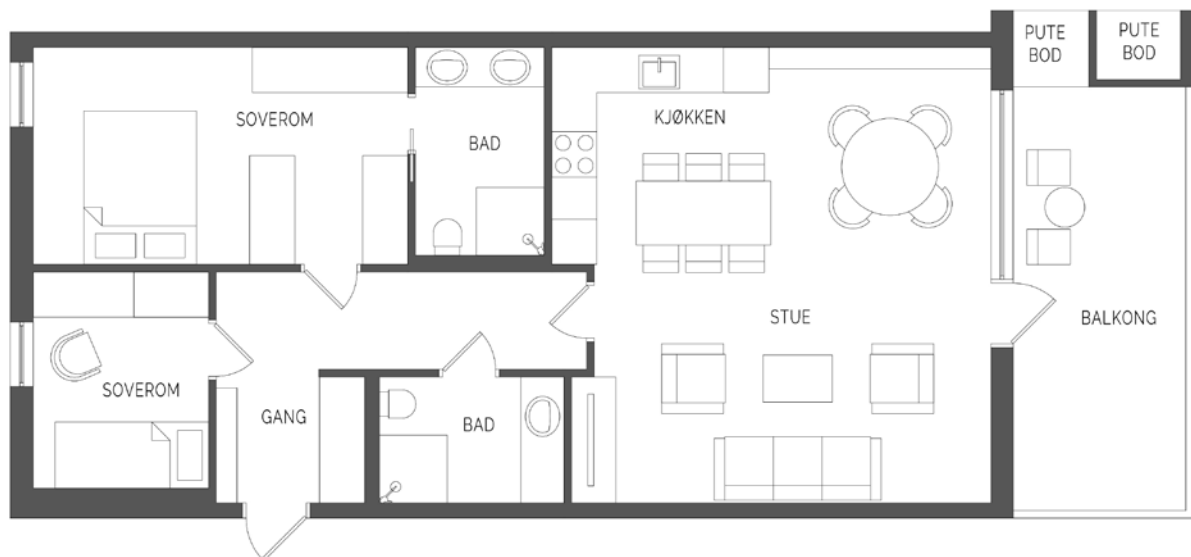
Tidløs baderomsinnredning og
overhengende speil med lys



Det er opplegg for dusj på bad/vaskerommet



Bad kombinert vaskerom med fliser på gulv og vegg



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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





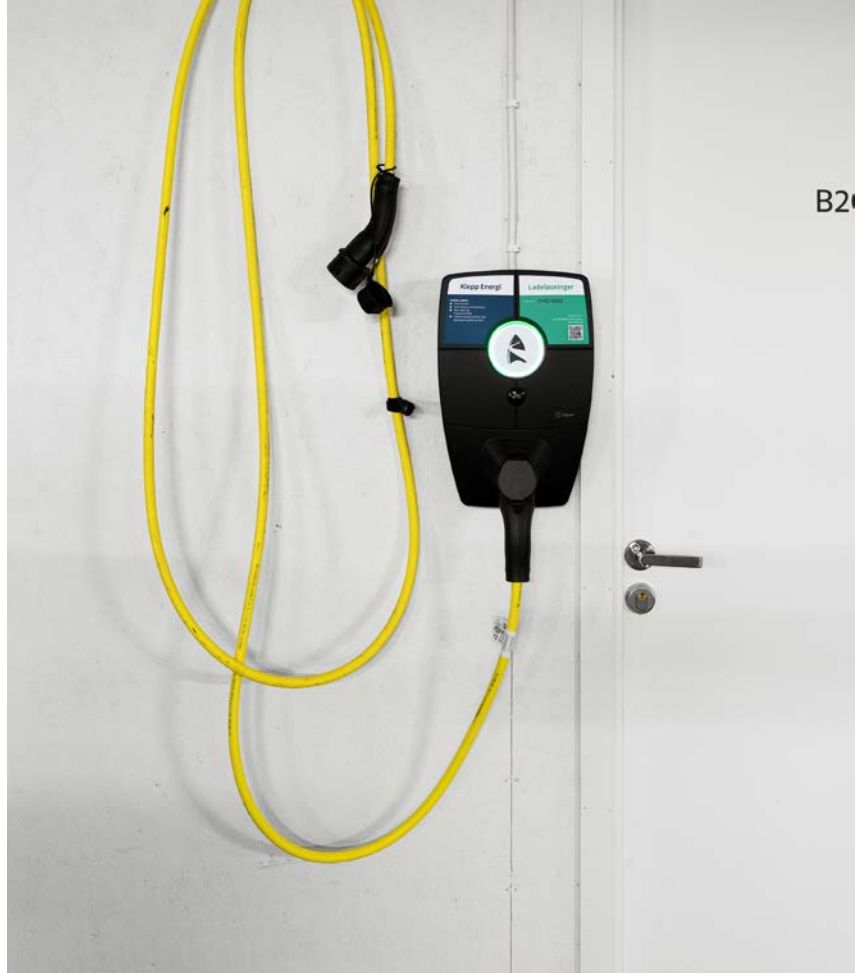
Attraktiv beliggenhet på Tjøtta i Klepp kommune like ved Bryne sentrum



Tomten er pent opparbeidet med grusstier, plen og bed med beplantning



Parkering i lukket anlegg med
el-billader og sportsbod





Coop Extra sørger for at en kan ta dagligvarehandelen på vei hjem



Tjøttaparken FUS barnehage

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250310	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anne Brit Furås	Alf Petter Furås
Gateadresse	
Eskervegen 15	
Poststed	Postnr
BRYNE	4341
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF
Polise/avtalensr.	SP0005050309

Document reference: 1403250310

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ved overtagelse av ny leilighet i november 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader i felles garasje

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250310

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250310

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Furås	af0be57f86b6ec6ac10f7a da7a5e9871d1271402	14.08.2025 07:47:12 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alf Petter Furås	e16a9a7ca8ce955e65218 e7e548c0173dc007ef2	14.08.2025 07:47:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1403250310

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

Eskervegen 15 4341 BRYNE

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2023

BRA: 89 m²

BRA-i: 82 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

20

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 18 BNR: 504 SNR: 24

Simen Sabalis
Duo Takst AS

simen@duotakst.no
41365416

Eskervegen 15
4341 Bryne

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/35127>

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.8.2025

Rapportdato
2.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Alf Petter Furås**
Navn: **Anne Brit Furås**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Simen Sabalis** Telefon: **41365416**
Firma: **Duo Takst AS** Epost: **simen@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 av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Eskervegen 15, 4341 Bryne**

Kommunenr: **1120**

Gårdsnr: **18**

Bruksnr: **504**

Festenr:

Seksjonsnr: **24**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0201**

Byggeår: 2023 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er oppført som en leilighetsblokk i betongkonstruksjon. Etasjeskillere er betong. Balkongene er utført i betongkonstruksjon med påliggende terrassegulv av treverk. Vinduer og dører er med isolerglass. Taket er flatt.

Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk 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 golvareal (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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	89	82	7	0	14
Totalt m²	89	82	7	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	82	0	Entre/gang, 2 soverom, 2 bad, stue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	82	82	0		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Terrasse/plattinger er ca 14 m² - TBA

Bod terrasse - ca 1,5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

Bod garasje - ca 5,5 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontroller eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Balkongene er utført i betongkonstruksjon med påliggende terrassegulv av treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Betong terrasse med imp. terrassebord montert oppå. Ikke beiset/oljet. Lite/ingen vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Fremtidig behov for beis/olje behandling av terrassebord for videre hold. Utvendig bod via terrasse. Dør til bod er noe stri å lukke.	

6.2 Vinduer og dører

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Vinduer og terrassedør er med 3-lags isolerglass. Konstruksjonene fremstår i god stand uten registrerte avvik. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare vedlikeholdstiltak.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Større og mindre ujevnheter i gulv kan forekomme i boliger, og skyldes i flere tilfeller varierende krymp/svinn i betongen.
Det ble på befaringsdagen ikke avdekket unormal avvik.

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på 5 mm avvik på total planhet.

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-1

Kjøkkeninnredningen har grå, slette skapfronter og sort laminert benkeplate. Innredningen fremstår uten vesentlige tegn til slitasje. Ingen synlige fuktmerker eller skader ble registrert. Kjøkkenet er utstyrt med Villavent kjøkkenvifte, Waterguard lekkasjesikring og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenvifte har tilfredsstillende effekt ved enkel funksjonstest.

6.5 Lovlighet

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
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Avløpsrør fra byggeår, ingen synlige avvik eller feil. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	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-1
Vannledninger er utført som rør-i-rør-system med sentralfordelerskap. Det ble ikke registrert synlige avvik. Anlegget vurderes å være i normal teknisk stand i forhold til alder og bruk.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Elektrisk anlegg er nytt fra 2023. Det er utført kontroll i forbindelse med ferdigstilling av bygget. Dokumentasjon på det elektriske anlegget er ikke fremlagt. Ingen avvik er registrert, og anlegget vurderes å være i tilfredsstillende stand.	

6.9 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Leiligheten er tilknyttet felles varmesentral i byggets kjeller, basert på sentralt varmepumpeanlegg. Drift og vedlikehold av anlegget ivaretas normalt av sameiet, og dokumentasjon på service/vedlikehold er ikke fremlagt for leiligheten. Ingen avvik er registrert ved kontroll inne i leiligheten. Anlegget er kontrollert visuelt, ingen spesielle avvik registrert.	

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
373	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder plassert i byggets tekniske rom i kjeller. Berederen forsyner flere boenheter og er derfor underlagt sameiets ansvar for drift og vedlikehold. Dokumentasjon på service er ikke fremlagt i forbindelse med denne rapporten. Ingen avvik er registrert i leiligheten knyttet til varmtvannsforsyningen. Forventet teknisk levetid for beredere i rustfritt stål er normalt 20–40 år.	

6.11 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	2023
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-1
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg produsert i 2023. Anlegget ble kontrollert visuelt uten at det ble registrert feil eller mangler. Aggregatet fremstår i normal stand i forhold til alder, og det er ikke observert forhold som gir grunn til bemerkning.	



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? 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? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk i dusjsone ved enkel funksjonstest. Målt høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 27 mm.

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-1

Membran/tettesjikt er skjult konstruksjon og kan ikke vurderes visuelt. Det ble ikke observert avvik ved sluk, og anlegget fremstår i henhold til alder og utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett, dusj, servant i innredning,



Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr i fra byggeår, normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Ved hulltaking fra tilstøtende rom registreres ingen fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.13 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er registrert tilfredsstillende fall til sluk i dusjsone ved enkel funksjonstest. Målt høydeforskjell fra gulv ved dør til sluk er 32 mm. Membran/tettesjikt er skjult konstruksjon og ikke mulig å kontrollere visuelt.

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-1

Membran/tettesjikt er skjult konstruksjon og kan ikke vurderes visuelt. Det ble ikke observert avvik ved sluk, og anlegget fremstår i henhold til alder og utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: vegghebbt toalett, opplegg for dusj, opplegg for vaskemaskin, servant i innredning.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyr i fra byggeår, normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk er testet med papir og det registreres tilfredsstillende sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Ved hulltaking fra tilstøtende rom registreres ingen fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

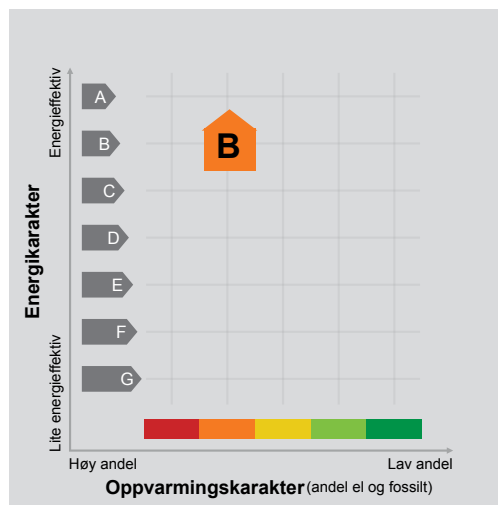
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Eskervegen 15
Postnummer	4341
Sted	BRYNE
Kommunenavn	Klepp
Gårdsnummer	18
Bruksnummer	504
Seksjonsnummer	24
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300958254
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-155349
Dato	14.08.2025



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

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

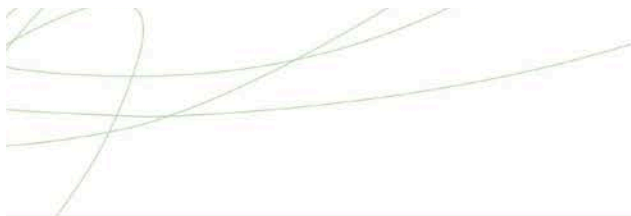
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av
- Tiltak utendørs

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 2023
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 82
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

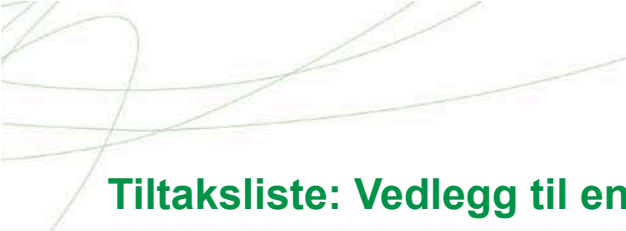
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk luftvarme

For luftvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring.

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

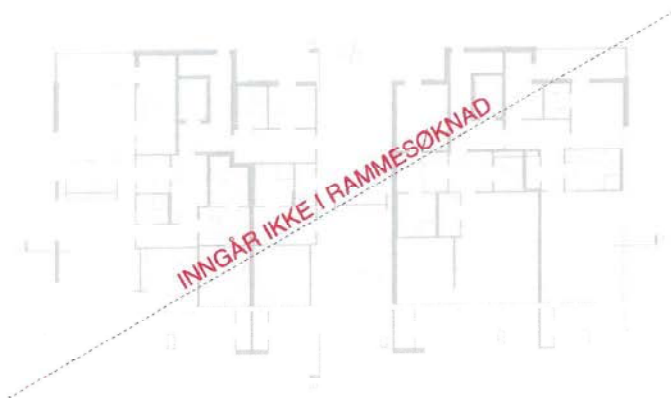
Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

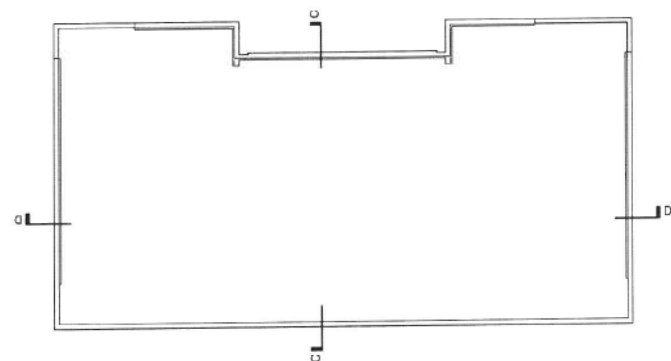
Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

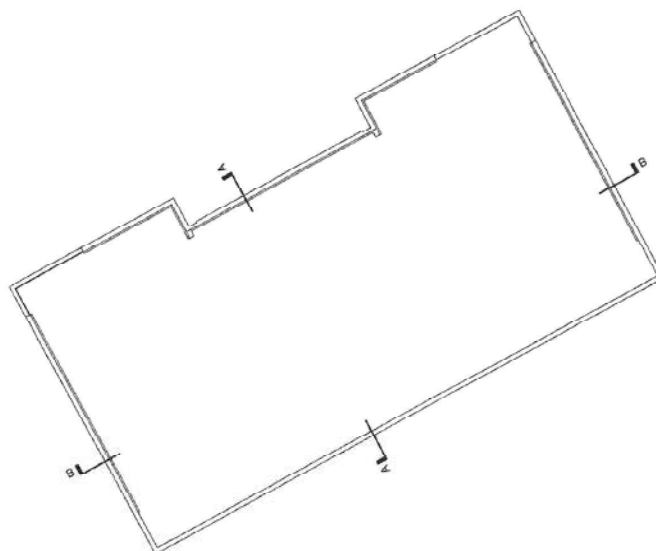
BYGG C



BYGG B



BYGG A



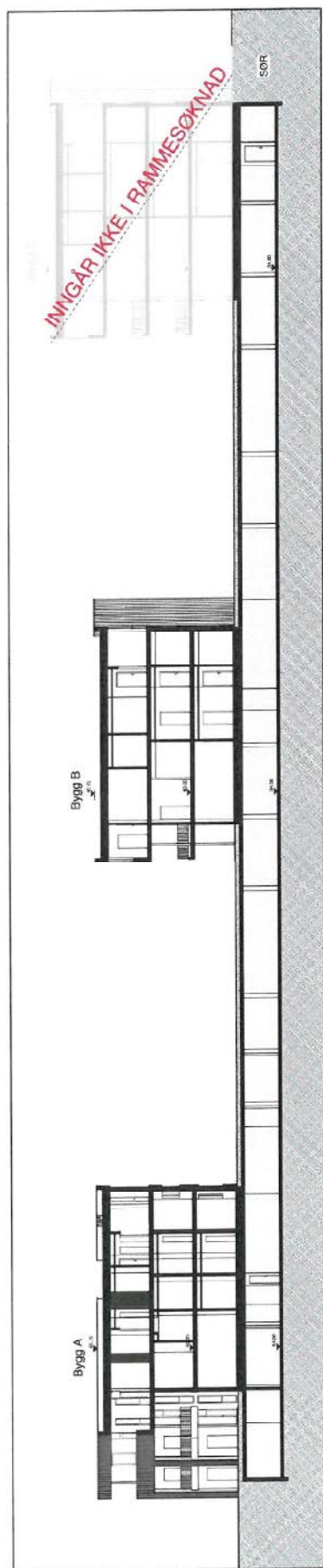
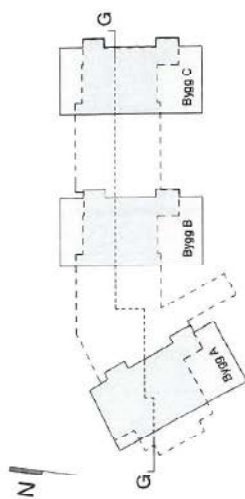
Prosjekt	Byggetype	Bygghøyde	Bygghøyde
TJØTTA TERRASSE	Byggetype	30-50m	30-50m
Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde
30-50m	30-50m	30-50m	30-50m

Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde
30-50m	30-50m	30-50m	30-50m
Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde
30-50m	30-50m	30-50m	30-50m

Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde
30-50m	30-50m	30-50m	30-50m
Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde
30-50m	30-50m	30-50m	30-50m

Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde
30-50m	30-50m	30-50m	30-50m
Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde	Bygghøyde
30-50m	30-50m	30-50m	30-50m

ramp

[illegible]



Seksjoneringstegninger for gnr. 18 bnr. 504 i Klepp

Side 3 av 7





Seksjoneringstegninger for gnr. 18 bnr. 504 i Klepp

Side 7 av 7





KLEPP KOMMUNE

IGANG TOTALENTREPRENØR AS
Orstadvegen 128A
4353 KLEPP STASJON

Dykkar ref.

Vår ref.
21/02943-36

Saksbehandlar
Oddvar Anfinsen

Dato
09.02.2024

Ferdigattest – Boligblokk A og B med garasjekjeller - gnr./bnr. 18/504

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 08.12.2023. Igangsettingstillatelse er gitt hhv. 29.11.2021, 02.03.2022 og 12.10.2022 i delegert sak. Ferdigmelding sanitæranlegg er godkjent 21.04.2023. Ferdigmelding avkjørsel er godkjent 24.04.2023.

Gjelder:

Boligblokk A, 15 boenheter og boligblokk B, 14 boenheter med garasjekjeller

Byggested:

Eskervegen 13, 15, 17 og 19, 4341 Bryne

Tiltakshaver:

Tomtespesialisten AS

Ansvarlig søker:

Igang Totalentreprenør AS

Vedtak:

Ferdigattest gis for ovennevnte tiltak i medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10.

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

Vurdering:

Sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av arbeidet er gjennomført av kontrollansvarlig. Den ansvarlige har bekreftet overfor kommunen at arbeidet er utført i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl).

Skilt med adressenummer skal være satt opp på en godt synlig plass fra adkomstvei før bygning tas i bruk.



Med blikk for alle

Klagerett:

Dette er et vedtak fattet etter fullmakt. Du kan klage på vedtaket innen tre uker etter at du har mottatt dette vedtaket, jf. pbl §1-9 og forvaltningsloven (fvl) §§28,29 og 32. En eventuell klage skal sendes til Klepp kommune. Se også vedlegg "orientering om klage".

Oddvar Anfindsen
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
ROGALAND BRANN OG REDNING IKS
TOMTESPESIALISTEN AS



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 613713349
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
864969682

Navn
KLEPP KOMMUNE

Adresse
Postboks 25, 4358 KLEPPE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
922807760

Navn
TJØTTA TERRASSE AS

Bruksenhe

Adresse
Hetlandsgata 12, 4344 BRYNE

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
1120

Gnr
18

Bnr
504

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1120	18	504	0	1	66 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	2	47 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	3	83 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	4	83 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	5	47 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	6	66 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	7	115 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	8	83 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	9	83 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	10	47 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	11	66 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	12	82 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	13	83 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	14	113 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	15	137 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	16	66 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	17	47 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	18	83 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	19	83 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei



23.02.2023 13:07

Side 1 av 2

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1120	18	504	0	20	47 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	21	66 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	22	115 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	23	82 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	24	82 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	25	47 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	26	66 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	27	178 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	28	128 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei
1120	18	504	0	29	136 / 2427	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Klepp	Postboks 25	4358 KLEPPE

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Tjøtta Utbyggingselskap AS, v/Tjøtta Terrasse AS	997 106 075		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Hetlandsgata 12	4344	BRYNE	

2. Opplysninger om eiendommen			
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.
1120	KLEPP	18	504
			Festenr.

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
997 106 075	Tjøtta Utbyggingselskap AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)															
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.															
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.															
Seksjonsnummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal						
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)				Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.						
	N = næringsseksjon								B = tilleggsareal i bygning						
	SB = samleseksjon bolig								G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)						
	SN = samleseksjon næring								BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)						
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	66	B	13	B	83	B	25	B	47	B	37			49
2	B	47	B	14	B	113	B	26	B	66	B	38			50
3	B	83	B	15	B	137	B	27	B	178	B	39			51
4	B	83	B	16	B	66	B	28	B	128	B	40			52
5	B	47	B	17	B	47	B	29	B	136	B	41			53
6	B	66	B	18	B	83	B	30				42			54
7	B	115	B	19	B	83	B	31				43			55
8	B	83	B	20	B	47	B	32				44			56
9	B	83	B	21	B	66	B	33				45			57
10	B	47	B	22	B	115	B	34				46			58
11	B	66	B	23	B	82	B	35				47			59
12	B	82	B	24	B	82	B	36				48			60
Sum tellere: 2427				Nevner = 2427											

Dato	Innsenderens underskrift



5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.
--

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal i) ☒ det er fastsatt vedtekter. Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365
--

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt Hjemmelshaver(ne) erklærer at: ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------

8. Vedlegg som skal følge søknaden	
a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger	
☒	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter		
Sted og dato Bryne 13.12.22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Tjøtta Utbyggingselskap AS, v/Tjøtta Terrasse AS, Svein Myklebust og
Sted og dato Bryne 13.12.22	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver Leif Undheim
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 1120	Kommunens navn KLEPP	Gårdsnr. 18	Bruksnr. 504	Festenr.
Dato 22/2-23	Underskrift 	Stempel 		

Dato	Innsenderens underskrift
------	--------------------------



4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjonsnummer		Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)											
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															
Dato				Innsenderens underskrift															



NORKART



Klepp 1120-18/504

GRUNNEIENDOM

Eskervegen 13

Antall eiendommer/boretter: 1/0

Eierforhold

1/1 TJØTTA UTBYGGINGSSKAP AS S-997106075 (E)

Hetlandsgata 12, 4344 Bryne

Seksjoneringstegninger for gnr. 18 bnr. 504 i Klepp

Side 1 av 7



Seksjoneringstegninger for gnr. 18 bnr. 504 i Klepp

Side 2 av 7



ramp

Skala 1:50

0 5m 10m

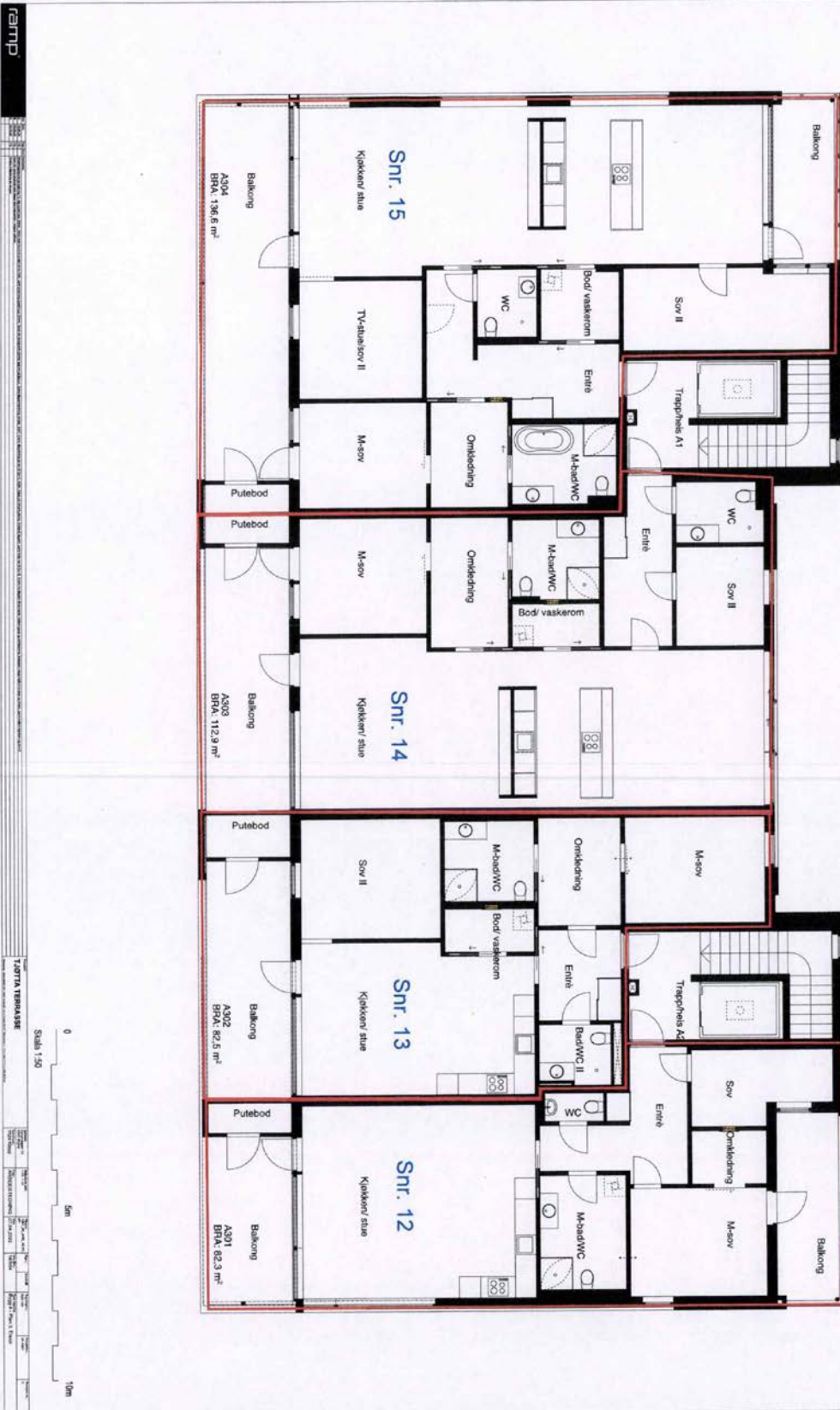
Seksjoneringstegninger for gnr. 18 bnr. 504 i Klepp

Side 3 av 7



Seksjoneringstegninger for gnr. 18 bnr. 504 i Klepp

Side 4 av 7



Seksjoneringstegninger for gnr. 18 bnr. 504 i Klepp

Side 5 av 7



ramp

TATTU TIRREASSE

Scale 1:50

Seksjoneringstegninger for gnr. 18 bnr. 504 i Klepp

Side 6 av 7



ramp

0 10m

Skala 1:50

0 10m

Skala 1:50

0 10m

Skala 1:50

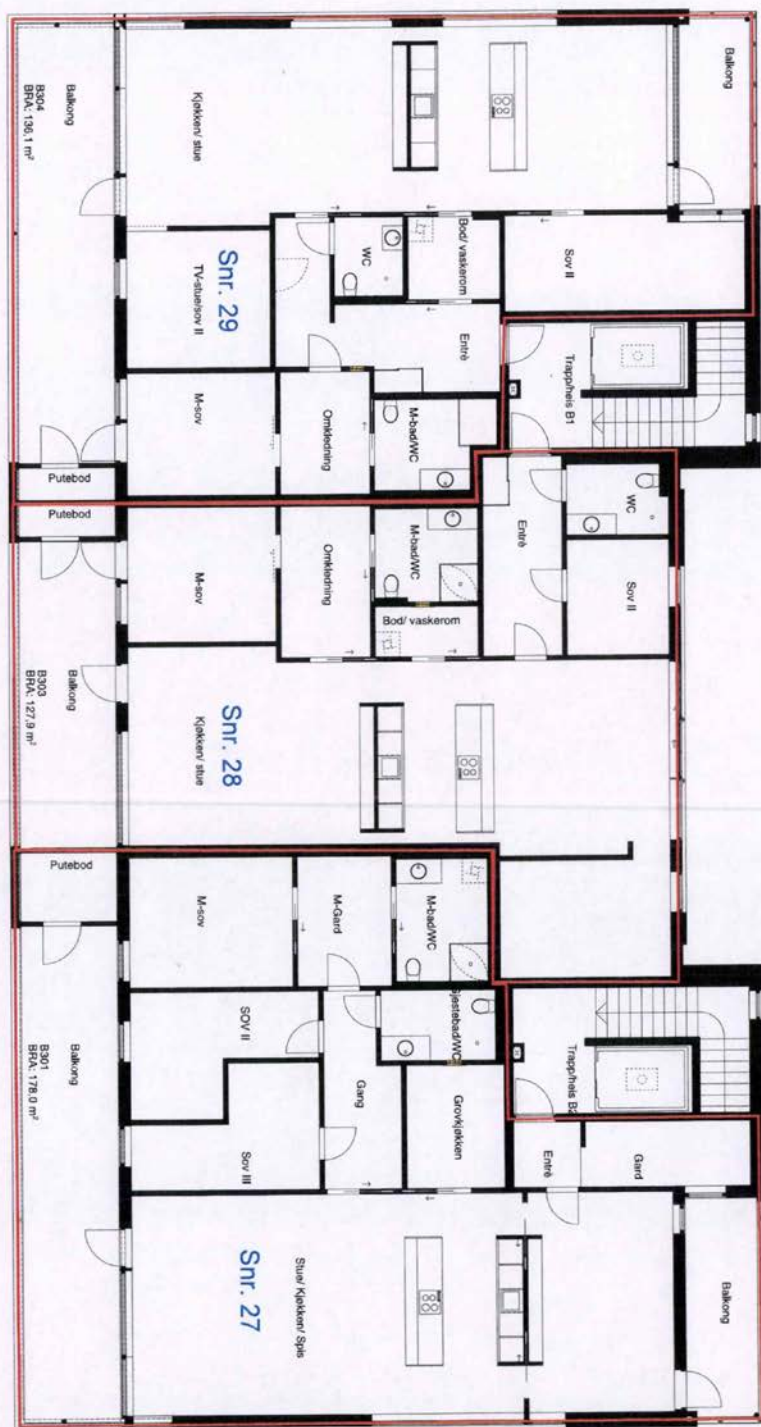
0 10m

Skala 1:50

0 10m

Seksjoneringstegninger for gnr. 18 bnr. 504 i Klepp

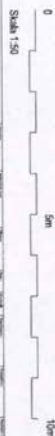
Side 7 av 7



camp

Prosjekt: 2023/243810/200
Dokument: 2023/243810/200
Side: 7 av 7

1:500



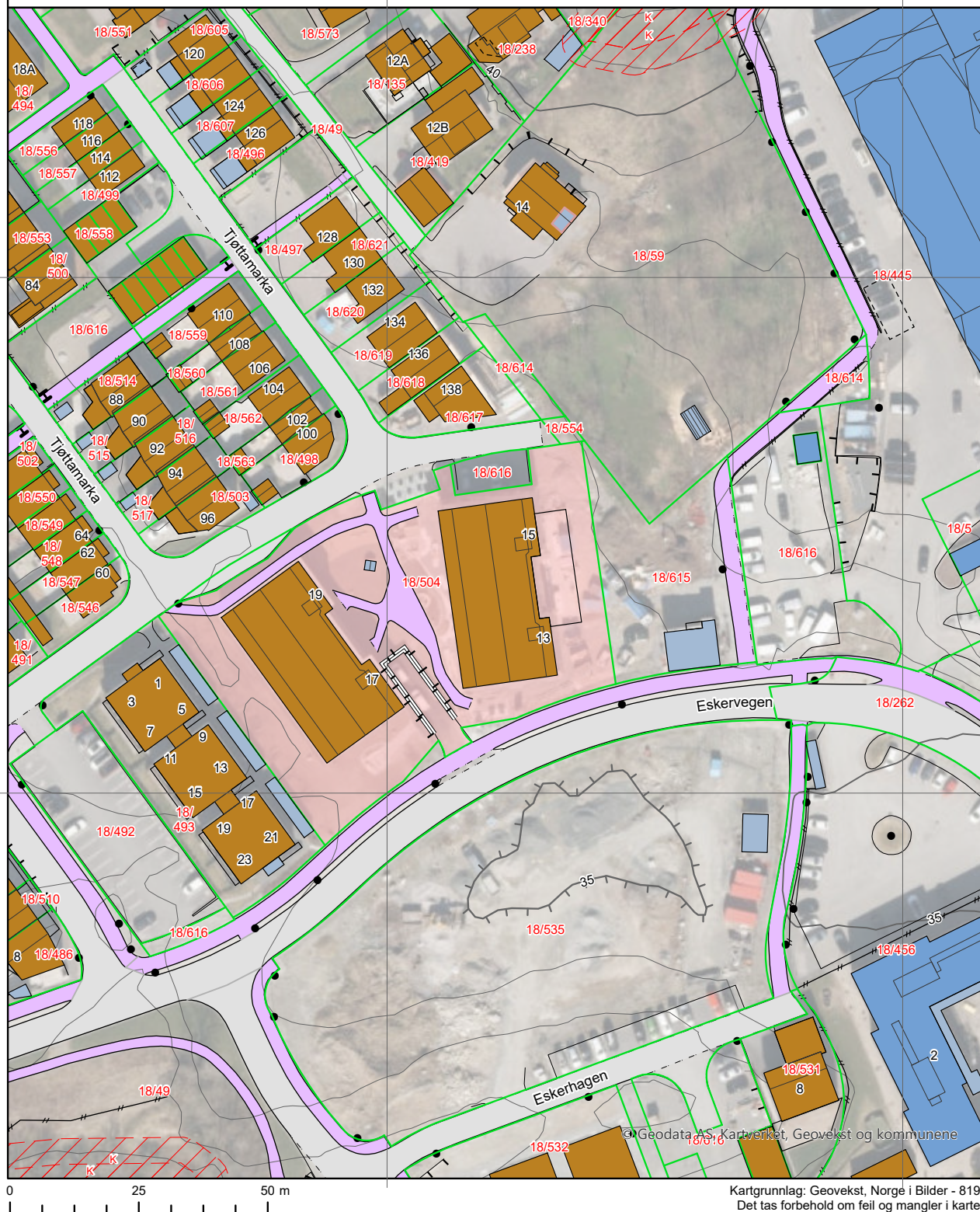
Kommune: 1120 Klepp
Eiendom: 1120/18/504/0/24

Eiendomsgrenser

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



Målestokk 1:1000
Dato: 13.8.2025



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

Kommune: 1120 Klepp

Eiendom: 1120/18/504/0/24

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet

— Mindre nøyaktig

— Lite nøyaktig

— Skissenøyaktighet eller uviss

— Omtvistet grense

— Vannkant

— Vegkant

— Fiktiv grenselinje Målestokk 1:1000

— Teigdelelinje

— Punktfeste



Dato: 13.8.2025



0 25 50 m

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

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø
	VegKjørende

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring
	BygningTiltak, nybygg
	BygningTiltak, riving
	SamferdselTiltak
	Andre tiltakstyper/ spesifiseringer



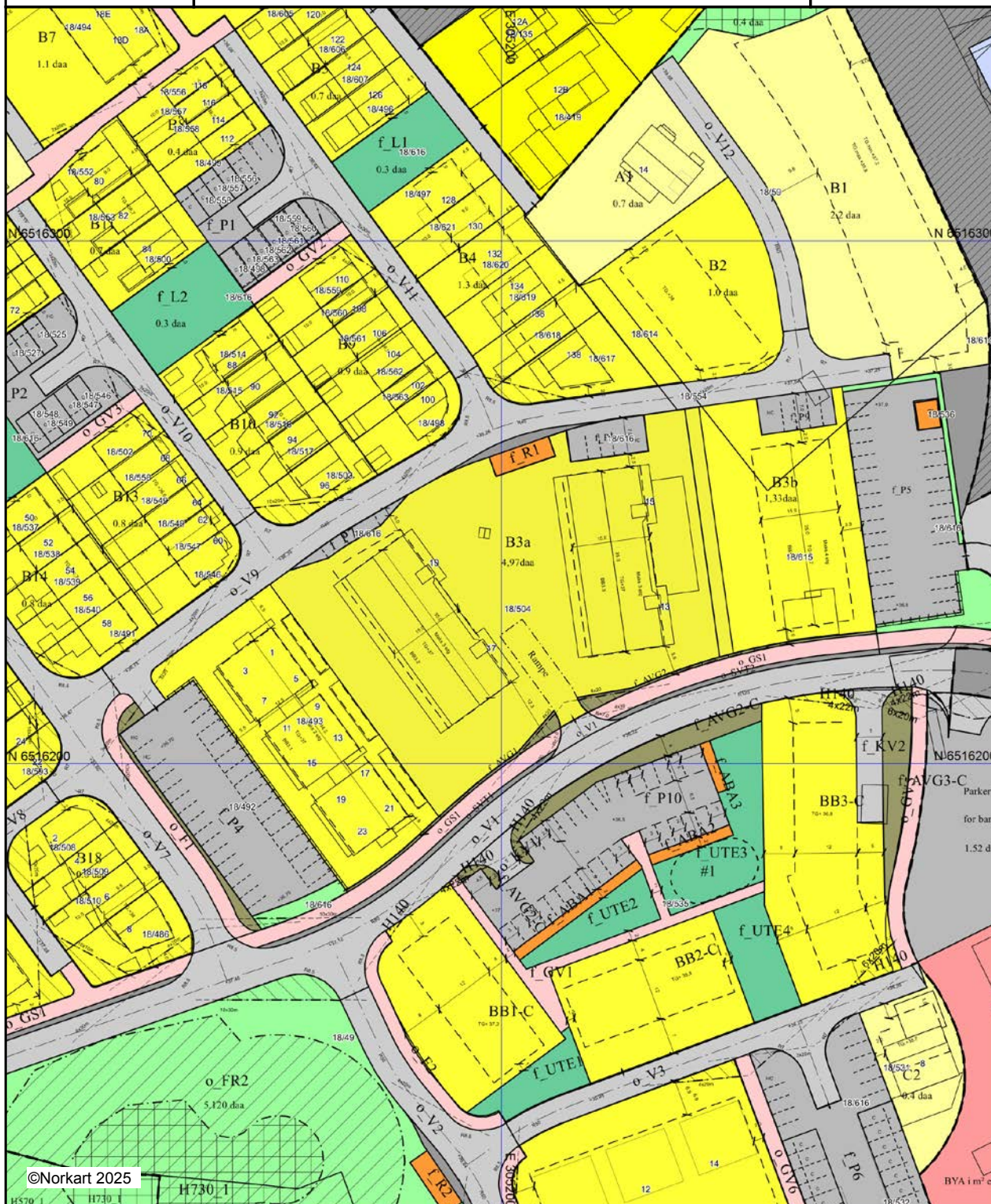
Klepp kommune

Reguleringsplankart

Eigedom: 18/504/0/24
Adresse: Eskervegen 15
Dato: 13.08.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.ledd)		
	Område for bustader med tilhøyrande anlegg	Abc Påskrift feltnavn
	Område for forretningar	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 25,1.)		
	Område for jord- og skogbruk	Abc Påskrift areal
Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 25,1.)		
	Kjøreveg	Abc Påskrift utnytting
	Anna veggrunn	Abc Påskrift breidde
	Gang-/sykkelveg	Abc Påskrift radius
	Gangveg	Abc Påskrift kotehøgde
Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.ledd)		
	Parkbelte i industristok	Abc Påskrift plantilbehør
	Friluftsområde (på land)	Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift
Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.ledd)		
	Felles avkjørsel	
Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2008 §12-1)		
	Bustader - frittliggjande småhus	
	Bustader - konsentrert småhus	
	Bustader - blokker	
	Forretningar	
	Barnehage	
	Andre typar bygningar og anlegg	
	Energianlegg	
	Renovasjonsanlegg	
	Andre kommunaltekniske anlegg	
	Uteoppfallsareal	
	Leikeplass	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras		
	Veg	
	Kjøreveg	
	Fortau	
	Gang-/sykkelveg	
	Gangveg/gangareal/gågate	
	Annan veggrunn - tekniske anlegg	
	Annan veggrunn - grøntareal	
	Parkering	
	Parkeringsplassar	
Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)		
	Grøntstruktur	
	Friluftsområde	
Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12-6)		
	Sikringsone - Frisikt	
	Angittomsynsone - Bevaring kulturmiljø	
	Bandlegging etter lov om kultuminne	
Reguleringsplan- Føresegnsområde (PBL2008 §12-7)		
	Føresegnsområde	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PBL2008		
	Sikringssonegrense	
	Angittomsyngrense	
	Bandleggingsgrense noverande	
	Føresegnsgrense	
	Regulert høgde	
Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008		
	Regulerings- og utbyggingsplanområde	
	Planen si avgrensing	
	Formålsgrænse	
	Regulert tomtegrænse	
	Eigedomsgrense som skal opphevast	
	Byggjegrænse	
	Bygningar som skal fjernast	
	Regulert senterlinje	
	Frisiktslinje	
	Regulert kant kjørebane	
	Regulert parkeringsfelt	
	Regulert støyskjerm	
	Regulert støttemur	
	Målelinje/avstandslinje	
	Vegstengning/ fysisk spere	
	Avkjørsel	



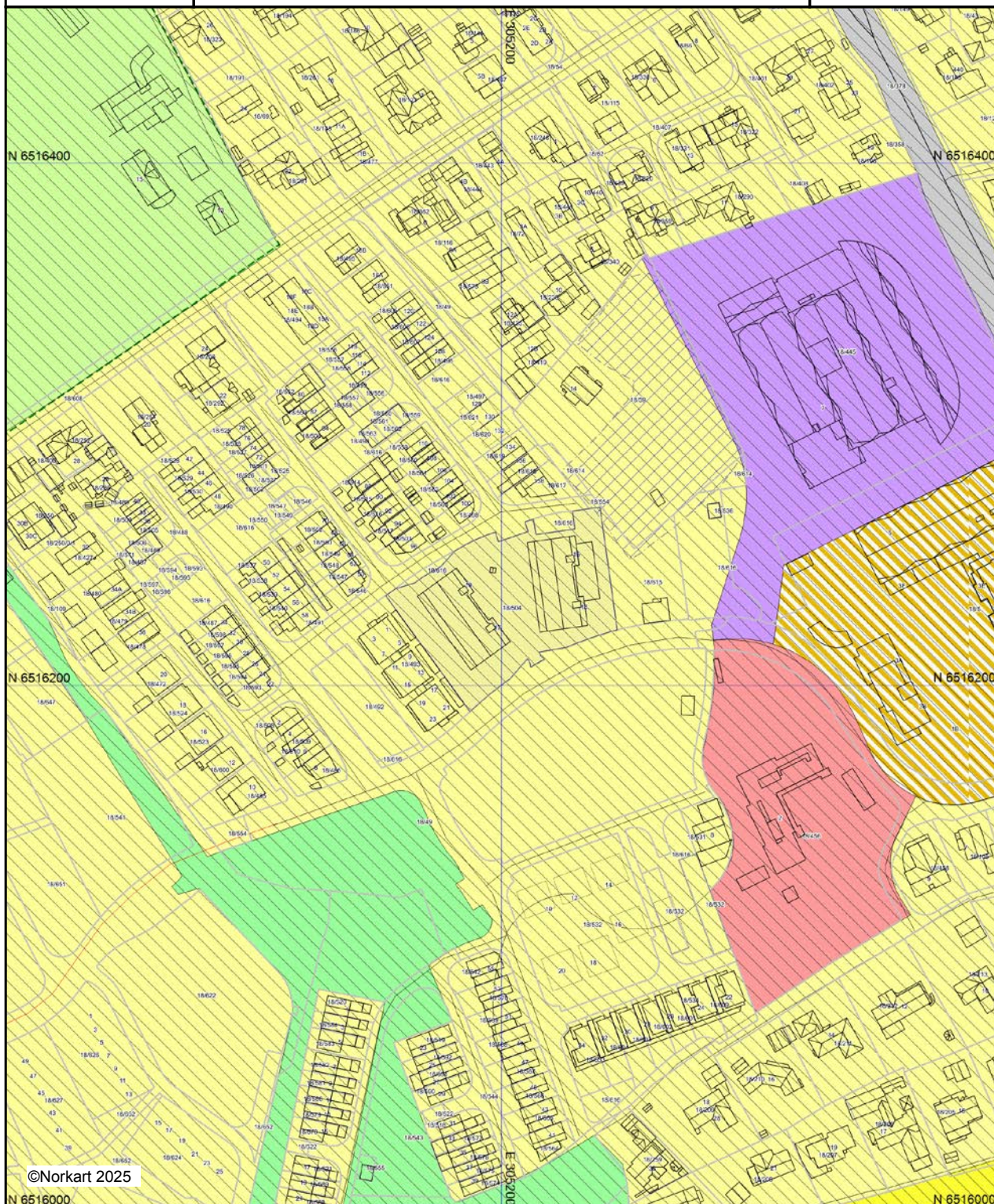
Klepp kommune

Kommuneplankart

Eigedom: 18/504/0/24
Adresse: Eskervegen 15
Dato: 13.08.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-7)

-  Bygninger og anlegg - framtidig
-  Bustader - noverande
-  Bustader - framtidig
-  Offentleg eller privattenesteyting - noverande
-  Næringsbygninger - noverande
-  Kombinert byggje- og anleggsformål - framtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

-  Køyreveg - noverande

Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

-  Friområde - noverande
-  Friområde - framtidig

Kommuneplan-Landbruks-, natur- og friluftformål o

-  LNFR-areal - noverande

Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensynsone - omsyn VassdragH560

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Sikringssonengrense
-  Angitt omsynsgrense
-  Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planen si avgrensing
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Tilkomstveg - noverande
-  Tilkomstveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - noverande

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET TJØTTA TERRASSE

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Sist revidert 18.03.2025

Innhold

1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
2 Rettslig råderett	3
2-1 Rettslig råderett	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	3
3-1 Rett til bruk	3
3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler	4
3-4 Enerett til bruk	4
4-1 Organsiering	4
4-2 Rettslig disposisjonsrett	4
4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	4
5 Vedlikehold	5
5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	5
5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	5
6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	6
6-1 Felleskostnader	6
6-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse	6
6-3 Heftelsesform	6
7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold	6
7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38	6
7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39	7
8 Styret og dets vedtak	7
8-1 Styret - sammensetning	7
8-2 Styrets oppgaver	7
8-3 Representasjon og fullmakt	7
9 Årsmøtet	7
9-1 Myndighet	7
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	7
9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	8
9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	8
9-5 Møteledelse og protokoll	8
9-6 Stemmerett og fullmakt	8
9-7 Beslutninger på årsmøtet	8

10 Elektronisk kommunikasjon	9
11 Ugildhet og mindretallsvern	9
11-1 Ugildhet	9
11-2 Mindretallsvern	10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Tjøtta Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst. Vedtektene er sist korrigert 29.03.23

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 29 boligseksjoner på eiendommen gnr. 18 bnr. 504 i Klepp kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod
- parkeringsplasser

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller årsmøtet, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Utbygger disponerer 6 p-plasser og 3 4 boder til fordel for Tjøtta Terrasse trinn 2, gnr. 18 bnr. (opprettes i forbindelse med Sameiet Tjøtta Terrasse 2) i Klepp, jmf. vedlagt erklæring.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Dyreholdet skal ikke være til ulempe for de øvrige seksjonseierne av eiendommen.

4 Parkering

4-1 Organsiering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet Tjøtta Terrasse trinn 1 og 2 disponerer gjesteparkeringsplasser som i reguleringsplanen er benevnt Fp7_8_ og 9 og de er gnr. 18 bnr. 49 i Klepp.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene og boder er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass som er seksjonert som tilleggsdel, kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for en reseksjonering.

4-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne

vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(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. 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 karmar
- 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) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv/internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne av styret. Avregning av energi belastes etter forbruk. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseienes 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 tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Det skal bestrebes at alle blokkene er representert i styret.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøtet skal velge valgkomite med minimum to medlemmer samt et varamedlem. Det skal bestrebes at alle blokker i sameiet er representert i valgkomitèen.

8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

8-3 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Styret innkaller årsmøtet skriftlig med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og valgkomité

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

9-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

10 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

11 Ugildhet og mindretallsvern

11-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

11-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13 Overgangsregler

Prosjektet er planlagt gjennomført i 3 byggetrinn, trinn 1 og trinn 2 er Sameiet Tjøtta terrasse. Trinn 3 vil bli organisert i et eget eierseksjonssameie (Sameiet Tjøtta terrasse 2).

Inntil hele utbyggingsprosjektet Tjøtta Terrasse er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med selgers planer og med endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige og innvendige fellesarealer for adkomst i forbindelse med utbygging av trinn 3.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger og utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelsen bortfaller uten behandling i årsmøte når alle byggetrinn i prosjektet er innflyttet, og dette bekreftes av utbygger. Utbygger dekker ikke felleskostnader for drift av garasjeanlegget med unntak av forsikringskostnader eller felleskostnader for seksjoner i de andre byggetrinnene før ferdigstilling. Utbygger står fritt til å leie ut p-plasser som tilhører seksjonene i senere byggetrinn innenfor de 3 utbyggingstrinnene.

14 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Bilag

- Parkering-bodplan
- Reguleringskart
- Erklæring om p-plasser og boder for Tjøtta Terrasse trinn 2

Sameiet Tjøtta Terrasse



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Tjøtta Terrasse.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

Tirsdag 18.03.2025, kl. 18:00

Bryne Kro og Hotel

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Innglassing

6 Beplanting hekk

7 Etablere biloppstillingsplass

8 Endring av vedtekter

9 Valg

- 9.1 Valg av leder for 2 år
- 9.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 9.4 Valg av valgkomité
- 9.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Tjøtta Terrasse

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 43 500. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innglassing

Nye momenter siden ekstraordinært årsmøte i august:

- 3 seksjonseiere som stemte "feil" i ekstraordinært årsmøte
- Krav om ny behandling fra en seksjonseier
- Tomtespesialisten vil legge til rette for innglassing i Blokk 3

Forslag til vedtak: · Sameiet gir anledning for innglassing for de som ønsker det.

· Sameiet vil gå videre med prosessen med innglassing av terrasser. Det innebærer at styret ber Ramp arkitekter utarbeide søknad til kommunen, og at styret får fullmakt til å gå i forhandlinger leverandører og inngå avtale med én av disse.

· Kostnader, stipulert til totalt ca kr 60 000 ifbm søknadsprosessen vil bli belastet sameiets arbeidskapital.

· Ved innglassing av terrassene må det benyttes Lumon-system som er rammefritt.

· Den enkelte seksjonseier vil være ansvarlig for montering og vedlikehold av innglassingen.

· Det vil bli utarbeidet en formingsveileder for innglasset terrasse

6. Beplanting hekk

Styret har innhentet tilbud fra Bate og Varhaug Park & Hage der sistnevnte har det beste tilbudet på planting av hekk mot Eskervegen (ca 30 m) og nord på samme område (ca 19 m).

- Hekk mot sør, 30 meter kr 23 750

- Hekk mot nord, 19 meter kr 18 750

Alle priser inkl. mva

Forslag til vedtak: Forslag til vedtak fra styret:

Årsmøte avventer å starte beplantning av hekk, og ber det nye styret å jobbe videre med denne saken.

1993 Sameiet Tjøtta Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		820 569	269 672	839 936
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		30 888	11 877	34 452
Andre driftsinntekter		1 000	0	0
Sum inntekter		852 457	281 549	874 388
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	33 089	0	49 634
Forretningsførerhonorar		48 936	28 546	51 500
Tilleggstjenester forretningsfører		13 850	0	13 850
Revisjonshonorar	2	18 024	0	9 000
Vaktmestertjenester		95 298	68 829	127 000
Drift og vedlikehold	3	248 133	29 343	246 400
TV og/eller internett		0	0	34 452
Forsikringer		112 216	49 859	123 500
Kommunale avgifter		56 232	9 396	67 500
Energi/strøm		24 000	12 596	60 000
Administrasjonskostnader		7 912	5 987	14 000
Sum kostnader		657 689	204 556	796 836
Driftsresultat		194 768	76 993	77 552
Finansielle poster				
Renteinntekter		11 630	712	0
Netto finanskostnader		-11 630	-712	0
Resultat	4	206 397	77 705	77 552

1993 Sameiet Tjøtta Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		32 154	29 287
Forskuddsbetalt strøm		176 856	62 979
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		509 461	153 733
Sum omløpsmidler		718 471	245 999
SUM EIENDELER		718 471	245 999

1993 Sameiet Tjøtta Terrasse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		284 103	77 705
Sum egenkapital	5	284 103	77 705
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 321	5 977
Innbetalt strøm		352 999	91 000
Leverandørgjeld		32 062	30 369
Annen kortsiktig gjeld		47 986	40 948
Sum kortsiktig gjeld		434 368	168 294
Sum gjeld		434 368	168 294
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		718 471	245 999

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Sigmund Rolfsen
Styreleder

Morten Aamodt
Styremedlem

Marita Therese Moe
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	29 000	0
Arbeidsgiveravgift	4 089	0
Sum personalkostnader	33 089	0

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	49 000	2 248
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	17 326	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	45 834	659
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	2 694	561
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	133 280	25 875
Sum	248 133	29 343

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	206 397	77 705
Endring arbeidskapital	206 397	77 705
Omløpsmidler	718 471	245 999
Kortsiktig gjeld	434 368	168 294
Arbeidskapital	284 103	77 705

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	284 103	206 398	77 705
Sum Egenkapital	284 103	206 398	77 705

Resultat og balanse med noter for Sameiet Tjøtta Terrasse.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Tjøtta Terrasse

Styreleder	Sigmund Rolfsen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Morten Aamodt (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Marita Therese Moe (sign.)	25.02.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Tjøtta Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Tjøtta Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 ansvarlige 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlige 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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansund	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: UPKZM-F575Z-2VG06-AE55Q-NQKKQ-BZF6T



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UPKZM-F575Z-2VG06-AE55Q-NQKKQ-BZF6T

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-26 19:26:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: UPKZM-FS75Z-2VG06-AE55Q-NQKKQ-BZF6T

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ÅRSBERETNING FOR 2024

Styret for Sameiet Tjøtta Terrasse har i 2024 bestått av:

Leder	: Sigmund Rolfsen
Styremedlem	: Morten Aamodt
Styremedlem	: Marita Therese Moe
Varamedlemmer	: Birger Justinius Heigre og Arne Gabrielsen

Styret har avholdt 4 styremøter i løpet av 2024, i tillegg til flere arbeidsmøter. Det er også avholdt 1 ekstraordinært årsmøte i 2024.

På det ekstraordinære årsmøtet var innglassing av terrasser på sakslisten. Styrets positive innstilling til innglassing fikk ikke det nødvendige 2/3-dels flertallet.

I løpet av 2024 har styret fått på plass navneskilt både ved hovedinngangene og ved inngang til hver leilighet.

I oktober ble det gjennomført 1-års befaring på fellesområdene sammen med Igang og utbygger.

Det ble i fjor inngått en frivillig abonnementsavtale med Filtergrossisten for levering av filtre til både privat og til fellesanlegg.

Det ble også inngått en avtale med Igang om kompensasjon for biloppstillingsplasser som var for smale.

I fjor høst foretok Bate lusing/barking i bed og rundt trær.

I august fikk vi melding fra Bate om at de ville fase ut manuell måleravlesning av vann og energi. Styret vedtok derfor å inngå en avtale med Lyse Energiservice om automatisk måleravlesning. Dette vedtaket medførte krav om ekstraordinært årsmøte som ble avholdt januar 2025.

Økonomi

Sameiet har en tilfredsstillende arbeidskapital for å kunne betale fakturaer og utføre vedlikehold. Fellesinntektene har ført til at sameiet har opparbeidet en god buffer, og resultatet for 2024 ble på ca kr 230 000. Likvidetsdiagrammet hos Bate viser at vi nå er i grønn sone.

Februar 2025

For styret

Sigmund Rolfsen
Styreleder

STYRHONORAR FOR 2024

Protokoll fra styremøte 11.12.23

Styret vedtar følgende fordeling av styrehonorar for 2024 og fremover:

Styreleder kr 23 500

Styremedlem kr 10 000

Prinsipp om 50% til styreleder og 25% til styremedlemmer

PROSESSEN MED INNGLASSING

Bakgrunn

Årsmøtevedtak våren 2024 ang. innglassing:

Årsmøtet ber styret om å undersøke interesse hos beboere om disse sakene. Styret vil avholde arbeidsmøte og arbeide videre med dette.

Forutsetninger for innglassing

Høsten 2023 var vi i kontakt med Ramp Arkitekter om muligheter for innglassing av terrasser. De var positive, men ville være involvert i prosessen.

12.04.24 var vi i kontakt med Klepp kommune om mulighetene for å innglasse terrassene i Langhusene. Svaret fra kommunen (Frank Hui) mottok vi 15.04.24:

Viser til samtale 12.04.2024.

Innglassing av balkong i flermannsbolig er søknadspliktig med krav om ansvarlige foretak. Dvs. at dere må ta kontakt med et firma som kan stå som ansvarlig søker for hele søknadsprosessen. I reguleringsbestemmelse § 4.1.2 utforming, heter det:

«Hvert delfelt skal ha en helhetlig arkitektonisk utforming. Det vil si at alle boliger innen ett delfelt skal ha felles takløsning, lik taktekking, lik hovedkledning og vinduer (eks. stående kledning).

Underordnede bygningselementer som carport/garasjer, boder, levegger, terrasser, rekkverk og skjermvegger skal samsvare med boligens utforming.»

Anbefaler at dere tar kontakt med ansvarlig arkitekt til å utarbeide prinsippsskisser for innglassing av balkonger, slik at reguleringsplanens krav til utforming blir ivaretatt. Kan ikke se at innglassing av balkong er i strid med plan, slik at dette bør være en kurant sak forutsatt at bestemmelse 4.1.2 blir ivaretatt.

I april 2023 var vi i kontakt med Lie Blikk om deres mulighet for å levere og montere glassvegger.

De er interessert og kan levere følgende produkt: [Innglassing for balkong og terrasse \(lumon.com\)](https://lumon.com)

Dette produktet og Lie Blikk som leverandør ble forelagt Ramp Arkitekter, og vi fikk 29.04.24 følgende tilbakemelding fra arkitekten:

Hei dere.

Leverandøren ser i utgangspunktet kurant ut, så lenge innglassingen er rammefri, det må være en forutsetning.

Tiltaket må også sjekkes ut i forhold til brannkonsept (brannkrav endres når balkong innglasses) og om areal utnyttelsen overskrides.

Dette kan vi selvsagt bistå med å utrede, da opprettes sak og kunde for videre arbeid.

Mvh Hanne

RAMP AS

Krav om brannkonseptet har vi forelagt for lgang, og de har kommet tilbake med følgende melding:

Svar fra Rønnaug 23.05.24:

Tilbakemelding i fra brannkonsulent i Konsepta:

Ved innglassing av balkonger aktualiseres følgende:

- *Ettersom evakuering skjer via balkonger må man sikre at glassfelt utføres slik at ytelseser for rømningsvindu ivaretas:*
 - o *Høyde og bredde minst 0,6 og 0,5 m, sum til sammen minst 1,5 m*
 - o *Være topp- eller sidehengslet*
 - o *Kunne åpnes uten bruk av verktøy*
 - o *Avstand fra golv til underkant vindu maksimalt 1,0 m*
 - o *Ikke kunne blokkeres av solavskjerming*
 - o *Brannvesenet må kunne nå aktuelle åpningsfelt med stige bil*
- *Det må sikres at sprinklerdekning og brannalarmdekning er tilfredsstillende også etter innglassing. Sprinklerdekning er bekreftet ok. Venter tilbakemelding fra Kreatel vedr brannalarmdekning, melder tilbake.*
- *Brannskillevegger mellom balkonger og balkongdekker med brannmotstand (ivaretatt)*

Tenker at krav til glassfelt mht evakuering må sjekkes ut av leverandør. Brannkonsulent anbefaler at det utarbeides et eget mini-brannkonsept hvis man tenker å gå videre med dette, hører i fra dere om det er ønskelig,

Kontroll av endringer i arealutnyttelse og godkjenning fra kommunen forutsetter vi at Ramp bistår dere med.

Svar fra Rønnaug 05.06.24:

Ved spørsmål om brannalarmdekning har jeg fått tilbakemelding fra prosjekterende:

Normalt vil det ikke være krav om dekning i innglasset balkong da det er spesifisert hvilke rom som skal dekkes i bolig og leilighetsbygg. Det er stue/kjøkken og område utenfor soverom som må ha dekning. Så hvis det ikke foreligger en beskrivelse eller at RIBr har spesifisert at denne plassen skal dekkes er det ikke et krav.

*Er da bekreftet av brannkonsulent at det ikke er noen tilleggskrav i fra dem vedr
brannalarmdekning, så dekning er da ok ved innglassing slik som den er etablert i dag.*

Tilbud

29.04.24 tok vi også kontakt med Trappeteknikk med forespørsel om de kan levere ihht. Kravene fra arkitekt, og dagen etter fikk vi positivt svar fra denne leverandøren.

07.05.24 var både Lie Blikk og Trappeteknikk på befaring. Da viste det seg at begge disse firmaene leverer samme produkt (Lumon).

Derfor tok vi kontakt også med Bøcon og Farstad.

07.05.24 mottok vi et tilbud fra Trappeteknikk som et eksempel (A201 og B201):

Innglassing fra gulv til tak (montert på innsiden av rekkverket)

Foldedører som går i et spor

Aluminiums profiler pulverlakkert i ral 9005 svart

12 mm herdet glass

Ferdig montert

Pris : 140 952 kr inkl. mva.

Tillegg solgardiner : 27 122 kr inkl. mva.

Vi ha 8 til 10 uker leverings tid

Det blir ca 18 000 kr inkl. mva.pr løpemeter for innglassing fra gulv til tak

15.05.24 mottok vi følgende tilbakemelding fra Farstad:

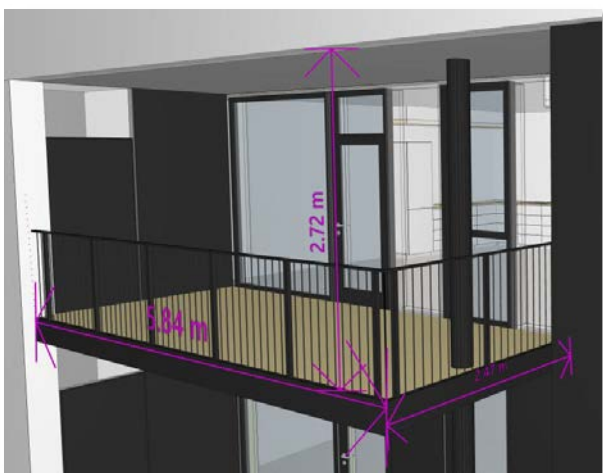
Hei ! viser til befaring dag samt. Tlf. samtale. Vedr. innglassing av terrasser.

Vi er skeptisk til leveranse av rammeløse felter pga. vindutsatt område samt høyde på ca 275 cm.

Anbefaler skyvefelt m rammer lik leveranse til soleglad (naboblokker).

Dermed blir produktet fra Farstad uaktuelt (skyvedører med rammer).

17.06.24 mottok vi følgende tilbud fra Lie Blikk:



Pos.nr	Beskrivelse	Mengde	Enh	Enh pris	Beløp Kalkulert
	Lumon innglassing på balkong Innglassing festes på bakside av eksisterende rekkverk. Tatt utgangspunkt i balkong som er 5,84m x 2,47m høyde 2,70m	1,0	stk	116 500	116 500,00
	Kranbil per balkong.	1,0	stk	2 950	2 950,00
	Totalt eks. mva				119 450,00
	Merverdiavgift 25.0%				29 862,60
	Totalt ink. mva				149 313,00

Alle priser er eks. mva. Prisene er gitt på basis av NS8415.

Tilbudet er å forstå som et samlet tilbud.

Alle beslag er beregnet synlig festet, montert på ferdig underlag levert av annen entreprenør.

Prisene forutsetter rasjonell fremdrift med kontinuerlig drift gjennom utførelse av dette anbud. Tilkost, herunder lift/ stillas er ikke medtatt i enhetspriser, forutsettes holdt av annen entreprenør.

Dette tilbudet er betydelig over tilbudet fra Trappeteknikk.

Søkeprosessen

Etter telefonisk kontakt med Lie Blikk og Trappeteknikk angående søknad om innglassing, er tilbakemeldingen fra begge leverandørene at de ikke kan påta seg denne oppgaven.

Da kontaktet vi Rønnaug som sa at de kunne ta jobben med å søke, men at Igang måtte kontakte Ramp, og da foreslo hun at vi tok dette direkte med Ramp.

27.06.24 mottok vi følgende svar fra Hjørdis Vatsvåg, Ramp på vår henvendelse:

Det er lite hensiktsmessig å sende i én søknad pr balkong, og jeg tror heller ikke kommunen ønsker dette. Det blir mye dyrere for dere (flere søknader betyr mer arbeid, i tillegg til at det er

gebyrer for hver søknad), og kommunen vil gjerne se helheten i prosjektet. Vi anbefaler derfor på det sterkeste at det sende én samlet søknad for innglassing av alle balkongene der det ønskes, evt én søknad pr felt/bygg, dersom dere ikke ønsker en samlet søknad for flere bygg.

Tidsmessig kan vi anslå rundt 20-30 timers arbeid for selve søknaden, og tilbyr dette på medgått tid. Det betyr at det kan gå færre timer, og det kan gå flere. Det er avhengig av både antall nabomerknader som kommer inn, og hvorvidt det blir mye dialog mellom oss og kommunen. Slik tilbakemeldingen er fra kommunen, ser jo dette ut til å kunne gå uten de helt store utfordringene. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det som regel er krav om sprinkler på balkonger dersom de skal glasses inn.

Eventuell prosjektering er ikke med i timeestimatet.

Vi har en timerate på 1350,- eks mva. Vi kan starte søknadsprosessen etter sommerferien.

28.06.24 mottok vi pris fra Klepp kommune (Frank Hui) på søknadsgebyr:

Etter gebyrregulativ 2024 tas det fasadeendring kr. 3 400 pr. blokk, ved innglassing av balkong. Dvs. hvis innglassingen omfatter 2 blokker blir det kr. 6800.

Det gjøres oppmerksom på at dette gjelder for 2024, og at det kan komme endringer for 2025.

Dette gebyret er videreformidlet til Ramp.

Ekstraordinært årsmøte august 2024

Styrets positive innstilling til innglassing fikk ikke nødvendig 2/3-dels flertall, og falt.

VEDTEKTSENDRING

8-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

Det skal bestrebes at alle blokker i sameiet er representert i styret

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøtet skal velge valgkomité med minimum to medlemmer samt ett varamedlem. Det skal bestrebes at alle blokker i sameiet er representert i valgkomiteen.

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og valgkomité

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/seksjonseier.

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- ☐ tidsubestemt
- ☐ begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Tjøtta Terrasse tirsdag 18.03.2025 kl. 18:00 - Bryne Kro og Hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Sigmund Rolfsen ble valgt til møteleder og Marita Moe ble valgt til sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Alf Petter Furås ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Fysisk møte:

Det var 18 seksjonseiere og 1 godkjente fullmakter representert. Totalt 19 stemmeberettigede.

Vedtak:

Det er 19 stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 43500kr
Styret foretar selv den interne fordelingen.

(Styreformann kr 23500)

(styremedlem kr 10000)

5. Innglassing

Nye momenter siden ekstraordinært årsmøte i august:

- 3 seksjonseiere som stemte "feil" i ekstraordinært årsmøte
- Krav om ny behandling fra en seksjonseier
- Tomtespesialisten vil legge til rette for innglassing i Blokk 3

Vedtak:

- Ved avstemming var det 2 beboere som stemte imot forslaget. 17 Beboere stemte for.

Vedtak: Sameiet gir anledning for innglassing for de som ønsker det.

- Sameiet vil gå videre med prosessen med innglassing av terrasser. Det innebærer at styret ber Ramp arkitekter utarbeide søknad til kommunen, og at styret får fullmakt til å gå i forhandlinger leverandører og inngå avtale med én av disse.

- Sameitets beboere ble enige om at kostnader til prosjektet begrenses til maks kr 70 000 ifbm søknadsprosessen og vil bli belastet sameiets arbeidskapital.

- Ved innglassing av terrassene må det benyttes Lumon-system som er rammefritt.

- Den enkelte seksjonseier vil være ansvarlig for montering og vedlikehold av innglassingen.

- Det vil bli utarbeidet en formingsveileder for innglasset terrasse

6. Beplanting hekk

Styret har innhentet tilbud fra Bate og Varhaug Park & Hage der sistnevnte har det beste tilbudet på planting av hekk mot Eskervegen (ca 30 m) og nord på samme område (ca 19 m).

- | | |
|---------------------------|-----------|
| - Hekk mot sør, 30 meter | kr 23 750 |
| - Hekk mot nord, 19 meter | kr 18 750 |

Alle priser inkl. mva

Vedtak:

Forslag til vedtak fra styret:

Årsmøte avventer å starte beplantning av hekk, og ber det nye styret å jobbe videre med denne saken.

Sameiet er enige i forslaget.

7. Etablere biloppstillingsplass

Styret har innhentet tilbud på opparbeidelse av biloppstillingsplass på siden av nedkjørsel til garasjeanlegg fra både Bate og Varhaug Park & Hage der sistnevnte har gitt det beste tilbudet.

- Opparbeidelse av vaskeplass	kr 42 500
-------------------------------	-----------

Alle priser inkl. mva

Rigging kommer i tillegg

Vedtak:

Forslag til vedtak fra styret:

Årsmøtet avventer å starte med opparbeidelse av biloppstillingsplass. og ber det nye styret om å jobbe videre med denne saken.

Sameiet er enig i forslaget.

8. Endring av vedtekter

Endringer av punkt 8-1 Styrets sammensetning og punkt 9-4 Saker som skal behandles av ordinært årsmøte.

Vedtaks:

Styrets forslag til vedtak (endringer vedlagt)

8-1: Styret- sammensetning

(1) Det skal bestrebes at alle blokker er representert i styret.

(4) Årsmøtet skal velge valgkomite med minimum to medlemmer samt ett varamedlem. Det skal bestrebes at alle blokker i sameiet er representert i valgkomiteen.

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Velge styremedlemmer og valgkomite

Vedtak godkjent av sameiet på årsmøte.

9. Valg

9.1 Valg av leder for 2 år

Valgkomiteen la frem forslag:

Styreleder: Sigmund Rolfsen

Styremedlem Arne Gabrielsen

Varamedlem: Helene Stokka

Varamedlem: Harald Røed

Vedtak:

Sigmund Rolfsen ble valgt til leder for 2 år

9.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Arne Gabrielsen ble valgt til styremedlem for 2 år.

9.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Helene Stokka og Harald Røed ble valgt til varamedlem for 1 år.

9.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Arne Thrana og Juni Irene Røed utgjør boligselskapets valgkomité.

Vara: Gunhild Thrana.

9.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Sigmund Rolfsen i 2 år

Styremedlem : Marita Moe i 1 år

Styremedlem : Arne Gabrielsen i 2 år

Varamedlem : Helene Stokka i 1 år

Varamedlem : Harald Røed i 1 år

Etter årsmøtet var formelt avsluttet, ønsket det sittende styret at det var noen beboere i sameiet som tok på seg oppdrag å være en del av en sosialkomité.

Leif Undheim fra Tomtespesialisten opplyste at de vil bidra med kr 1000 til sosialkomiteen.

Liv Aamodt, Sigrun Øvrebø og Helen Stokka utgjør sosialkomité for ett år.

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Sameiet Tjøtta Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sigmund Rolfsen (sign.)	21.03.2025
Sekretær	Marita Therese Moe (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Alf Petter Furås (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Morten Aamodt (sign.)	23.03.2025

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tjøtta Terrasse.

Tirsdag 21.01.2025, kl. 18:00

Garasjeanlegget

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

1.4 Registrering av frammøtte

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Automatisk måleravlesning

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret

Sameiet Tjøtta Terrasse

2. Automatisk måleravlesning

Møtet avholdes pga at 4 seksjonseiere har krevd ekstraordinært årsmøte

Forslag til vedtak: 1:Styret innstilles til å annullere avtalen med Lyse.

2:Det opprettes en arbeidsgruppe som får mandat å evaluere alternative løsninger inkludert eksisterende løsning.

Styrets innstilling: 1: Årsmøtet gir styret sin støtte til vedtaket som er gjort, og avtalen med Lyse opprettholdes.

2: Årsmøtet har tillitt til at styret behandler saker de har mandat til i fremtiden.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Tjøtta Terrasse tirsdag 21.01.2025 kl. 18:00 - Garasjeanlegget.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Det kom forslag fra fremmøtte at Sigmund Rolfsen eller Morten Aamodt ble møteleder.

Vedtak:

Morten Aamodt ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslo Marita Moe.

Vedtak:

Marita Moe ble valgt til sekretær.

1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Arne Gabrielsen sa seg villig til å undertegne samme med møteleder.

Vedtak:

Arne Gabrielsen ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

19a/Madland, 19c/Eigestad, 17d/Rolfsen, 19d/Stangeland, 17f/Gabrielsen, 17g/Undheim/Tomtespesialisten, 19g/Aase, 19h/Aamodt, 13a/Nedrebø, 13c/Øvrebø, 15a/Sandvik, 15b/Pedersen, 13d/Stokka, 15d/Furås, 15e/Stangeland, 15f/Nordaker, 13f/Heigre, 15g/Moe-Rosland, 15h/Thrana.

Vedtak:

Det var 19 seksjonseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 21 stemmeberettigede.

Dessuten møtte Siv Tone Meling og Kristine Edvardsen fra Bate boligbyggelag.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Automatisk måleravlesning

Møtet avholdes pga at 4 seksjonseiere har krevd ekstraordinært årsmøte.

Det ble anledning til å stille spørsmål for fremmøtte. Styret med støtte fra Bate informerte om styrets mandat og plikter juridisk.

Vedtak:

Styret har mandat til å inngå avtalen med Lyse om automatisk måleravlesning.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Tjøtta Terrasse

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Aamodt (sign.)	15.02.2025
Sekretær	Marita Therese Moe (sign.)	21.02.2025
Protokollvitne	Arne Gabrielsen (sign.)	26.01.2025
Protokollvitne	Morten Aamodt (sign.)	15.02.2025

Nabolagsprofil

Eskervegen 15 - Nabolaget Tjøtta/Braut - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bryne Kro & Hotell Linje 52, 58, 62, N94	5 min 0.4 km
Bryne stasjon Linje F5, L5	17 min 1.5 km
Stavanger Sola	29 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	33 min 28.4 km

Skoler

Tu skule (1-7 kl.) 227 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Klepp ungdomsskule (8-10 kl.) 321 elever, 25 klasser	11 min 5.5 km
Bore ungdomsskule (8-10 kl.) 237 elever, 18 klasser	14 min 8.3 km
Bryne videregående skule 720 elever, 26 klasser	21 min 1.9 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	12 min 7.8 km

Ladepunkt for el-bil

Community by Shell Recharge Eskerv... 4 min
Recharge Shell Bryne 9 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Naboskapet

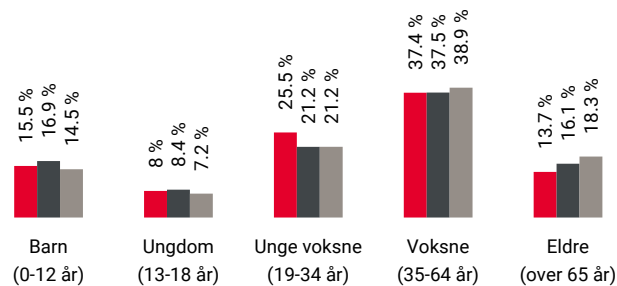
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Tjøtta/Braut	1 018	428
Bryne	13 261	5 739
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tjøttaparken Fus barnehage (0-5 år) 139 barn	2 min 0.2 km
Markå barnehage (1-5 år) 49 barn	9 min 0.8 km
Barnehagen i Bryne Kyrkje (1-5 år) 20 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Kåsen	2 min
Coop Extra Bryne	7 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Gateparkering

Lett 85/100



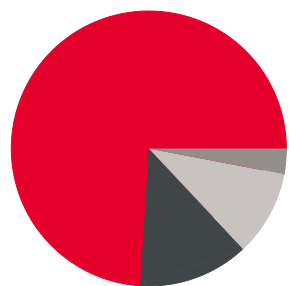
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Kåsen stadion	5 min	
	Ballspill, fotball, friidrett	0.5 km	
	Tu skule	8 min	
	Fotball	0.7 km	
	Robust Trening Bryne	15 min	
	EVO Bryne	19 min	

Boligmasse



74% enebolig
13% rekkehus
3% blokk
10% annet

«Det er ein triveleg plass nerme sjøen
og med god luft rundt deg»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Brynesenteret

12 min



Boots apotek Bryne

13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



34% i barnehagealder
32% 6-12 år
13% 13-15 år
21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



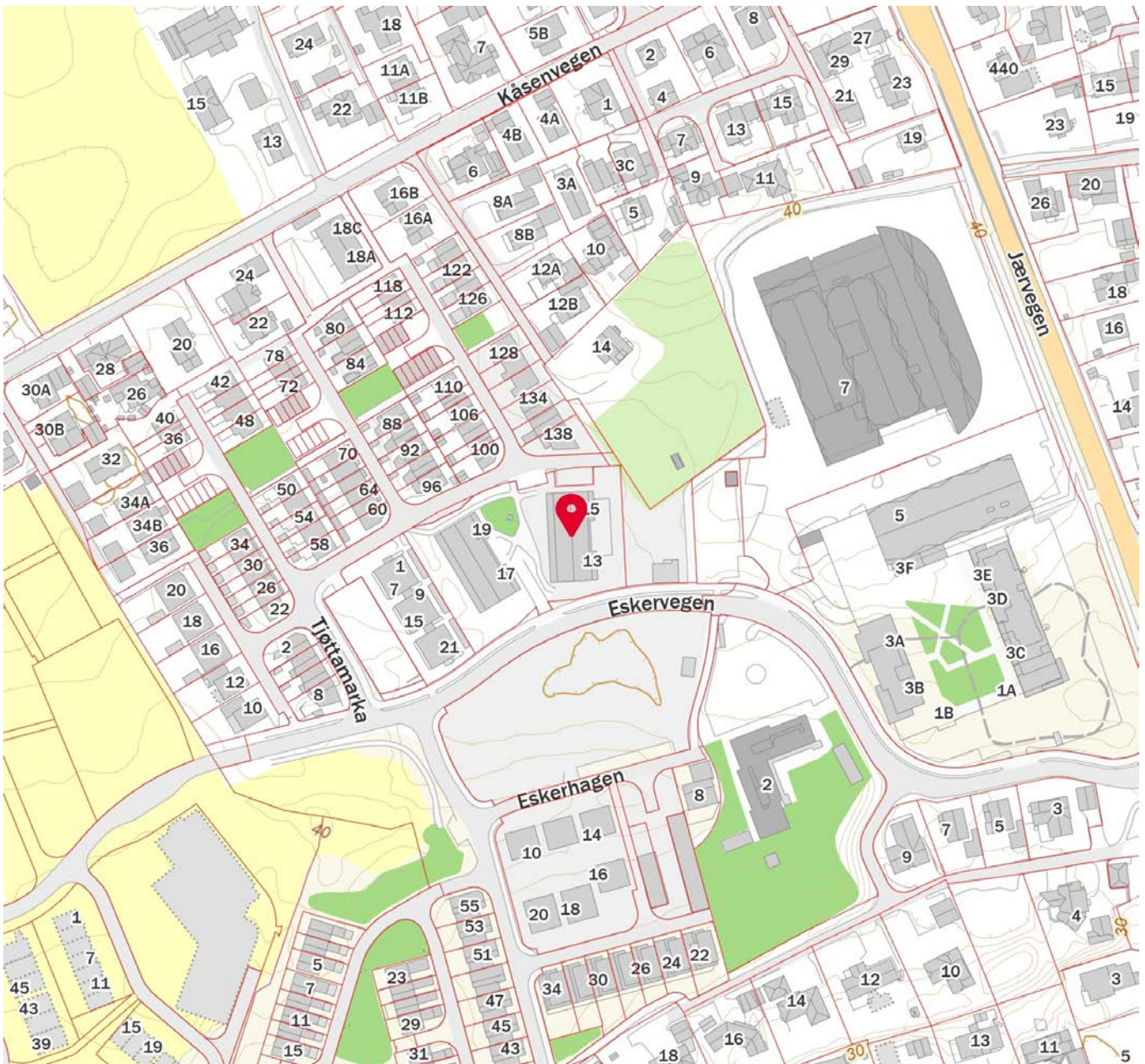
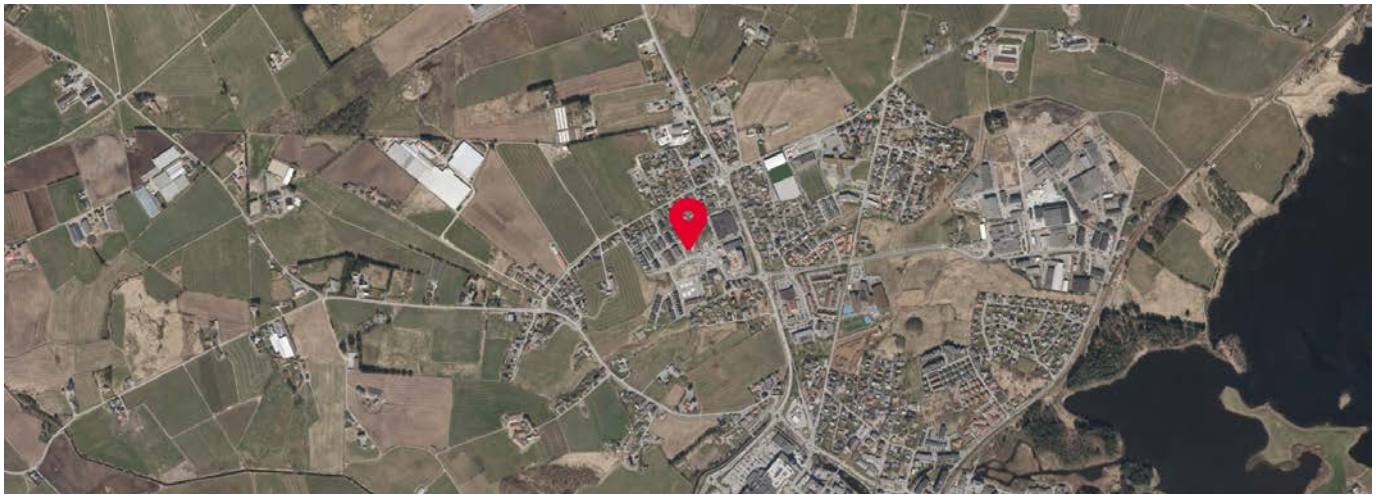
0%

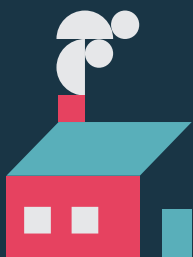
43%

Tjøtta/Braut
Bryne
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



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.



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.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Eskervegen 15
4341 BRYNE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre