



aktiv.

Kusymrevegen 6, 4355 KVERNALAND

**KVERNALAND - Leilighet med 2
soverom - Carport - Solrik hage!**



Eiendomsmegler MNEF

Britt Fagerland

Mobil 959 21 585

E-post britt.fagerland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 490,-
Total ink omk.: Kr 2 963 490,-
Felleskostn.: Kr 1 293,-
Selger: Ane Erga Wiers
Asgeir Øksnevad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 64/69 kvm
Tomtstr.: 3081.7 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 841
Snr. 13
Oppdragsnr.: 1403240291

Leiligheten har en kjekk beliggenhet i nyetablert boligfelt på Kvernaland.

Vi har gleden av å presentere en flott leilighet på Kvernaland! Barnevennlig og rolig gate i nyere, moderne område. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med kort avstand til flotte turområder rundt Stemmen og Frøylandsvannet.

- Solrik terrasse mot sør
- Flott uteområde
- Rolig gate
- Carport i underetasjen på bakkeplan
- En tiltalende og moderne leilighet
- Her kan du flytte rett inn

Velkommen til visning! Husk påmelding



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	29
Nabolagsprofil	108
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 64 m² Entre/gang/stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom

BRA-e: 5 m² Bod/teknisk og bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3081.7 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 3.081 kvm. Flott opparbeidet uteområde.

I følge husordensreglene: Det må respekteres etter muntlig avtale at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje ikke ansees som fellesareal.

Beliggenhet

Leiligheten har en kjekk beliggenhet i nyetablert boligfelt på Kvernaland. Eiendommen er plassert i rolig gate uten gjennomgangstrafikk. Leiligheten har meget gode solforhold og flott utsikt mot Frøylandsvannet fra kjøkkenet. Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med kort avstand til flotte turområder rundt Stemmen og Frøylandsvannet med den nye bruene Midgardsormen. Stemmen har nylig fått et kraftig løft, med grillplass, sandstrand og koselig brygge sammen med den eksisterende skateparken og utendørs treningsområde m.m.

Det er også nå gjort klart slik at det kan nytes som badevann for store og små.

Frøylandsvannet har bl.a. grillplass for familien og belyste løyper for sene joggeturer og vakker natur som garantert vil falle i smak for hele familien.

Fra leiligheten er det kort vei til både skole og barnehage, samt Kvernaland sentrum med gode servicetilbud. Med blant annet dagligvarehandel hos Kiwi og Coop Extra, apotek, frisør, bank og legesenter i gåavstand fra eiendommen.

Tilbud om offentlig transport til Sandnes og Bryne, med bussholdeplass ved hovedveien og togstopp for lokaltog på Øksnevadporten.

Ønsker man å benytte de store servicetilbud og kjøpesentre som både Bryne, Klepp, Ålgård eller Sandnes kan tilby, er alt dette tilgjengelig innen en kort kjøretur.

For flere detaljer se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Boligblokk som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som er kledd med liggende trepaneler.

Etasjeskillet i betong og tre bjelkelag.

Pulttak i tre tekket med papp.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Innhold

1. etasje: 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod og kott

Utvendig bod

Carport

Standard

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

1 forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, hovedsakelig i normal stand iht. alder, noe nedbryting i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Registrert råte i vinduskarmer i stuevindu sør/øst. Tg:3.

Det ble ikke registrert lekkasje eller fukt i omliggende gulv/vegg.

Dette kan tilbakeføres til produksjonsfeil.

-Stedvis iring i beslag, stedvis noe korrodering i hengsler.

Estimert reparasjonskostnad 10 -15 000,-

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

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

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

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil

kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av skadet vinduer må påregnes på kortere sikt. Dette ansvaret faller normalt sett på sameiet.

1 forhold som har fått TG2:

Elektrisk Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget

(samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova

(tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig

myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og

begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet

undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få

en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

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

Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Internett aksess inkludert i fellesutgifter. Kjøper inngår egen avtale.

Parkering

Carport og biloppstillingsplass like utenfor, samt gjesteparkering

Forsikringsselskap

Storebrand Forsikring AS

Polisenummer

5557264

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad, ellers elektrisk.

Energikarakter

D

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 15 242

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Eiendommer i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk. Beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Det er installert vannmåler.

Formuesverdi primær

Kr 775 323

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 946 226

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», 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

Felleskostnader inkluderer

Fiberaksess via Lyse

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 293

Andel fellesformue

Kr 21 444

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Sameiet

Sameienavn

Frøylandsbakken II

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

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

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Rogaland

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 841, seksjonsnummer 13 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

21.02.2013 - Dokumentnr: 152247 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 64/1344

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.06.2013.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og avløp. Privat vei.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Tilhører Plan 0308.03 Reguleringsplan for boligområde Frøylandsbakken, nord for Brekkevegen, datert 08.09.09 og kommuneplan for perioden 2018-2030.

Adgang til utleie

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 Prisantydning

Omkostninger

10 400 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

72 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

73 490 Omkostninger totalt

83 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

86 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 490 Totalpris. inkl. omkostninger

2 973 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 976 690 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 73 490

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,- oppgjørshonorar kr 5 900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Britt Fagerland
Eiendomsmegler MNEF
britt.fagerland@aktiv.no
Tlf: 959 21 585

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

Salgsoppgavedato

13.09.2024

Kusymrevegen 6
på Kvernaland!





Velkommen inn!



1. etasje: 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue, bod og kott

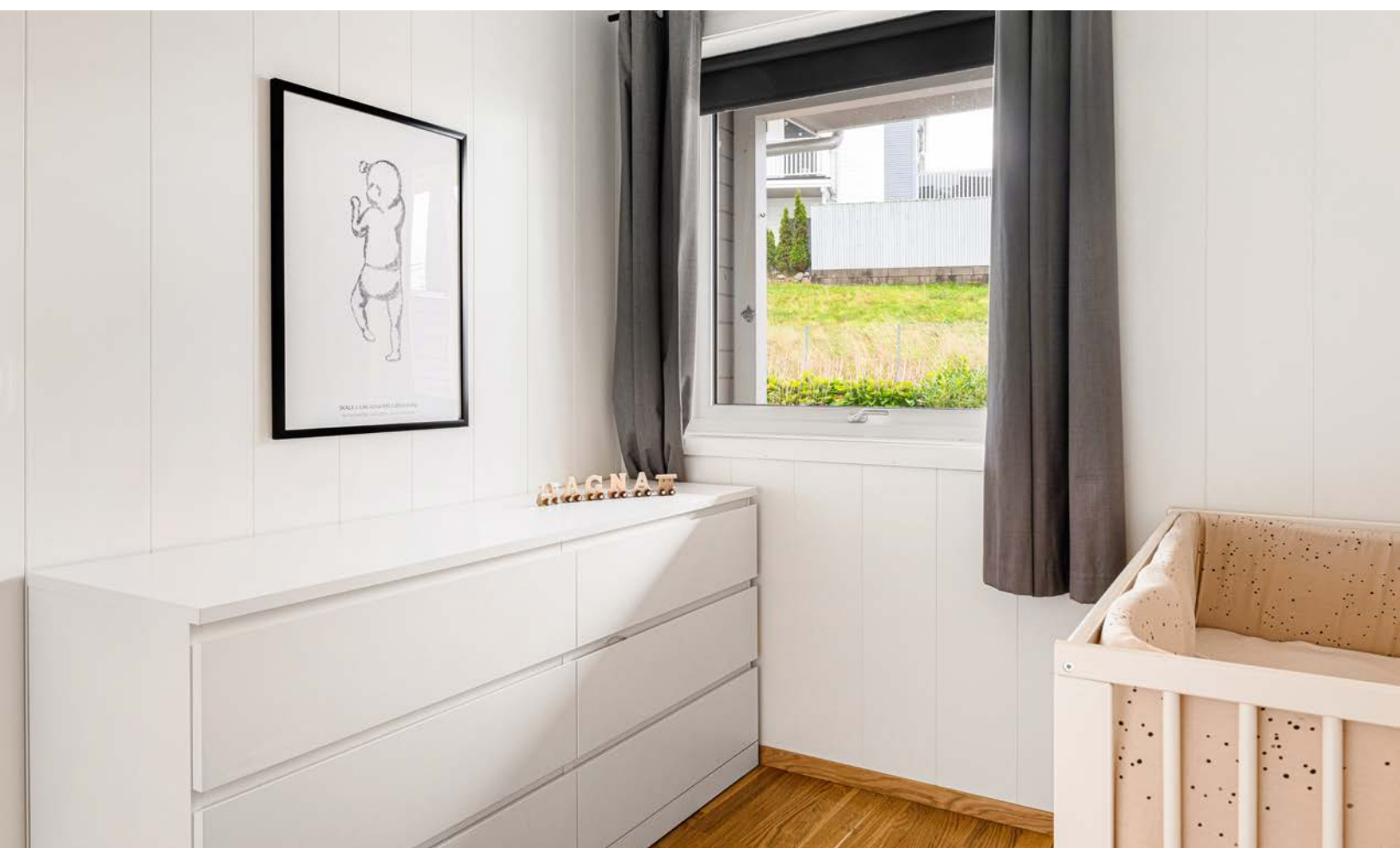
















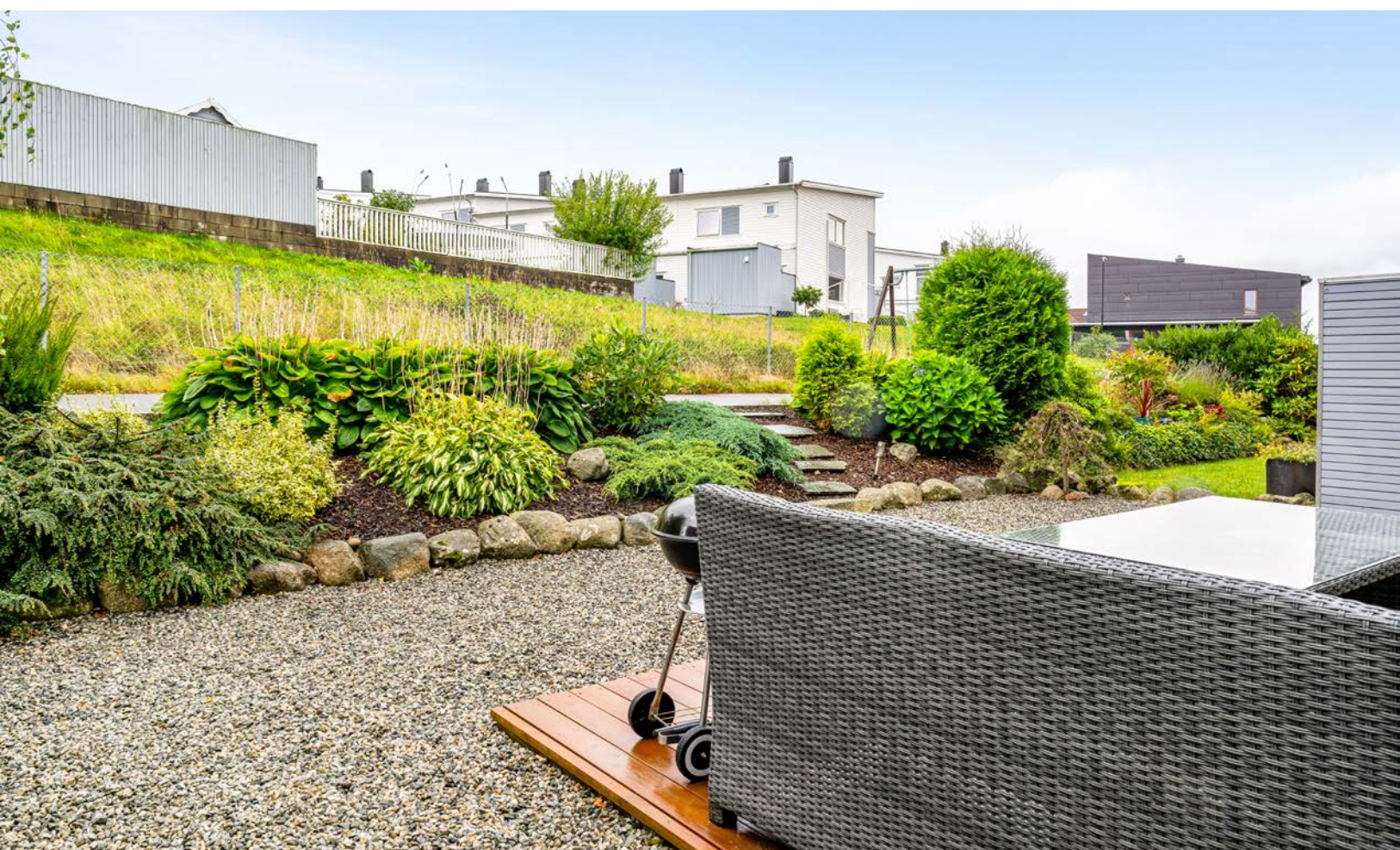


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.



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







Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403240291	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Asgeir Øksnevad	Ane Erga Wiers
Gateadresse	
Kusymrevegen 6	
Poststed	Postnr
KVERNALAND	4355
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403240291

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

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Asgeir Øksnevad	fb8fa12f7e4bbc6e0372b1e 99e2206edae31dbd	13.09.2024 09:20:50 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ane Erga Wiers	693bbb8773afcc8ee21855e c0873ff40315c92d1	13.09.2024 09:14:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403240291

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

Kusymrevegen 6 4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2013

BRA: 69 m²

BRA-i: 64 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

1

TG-3

1

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 28 BNR: 841 SNR: 13

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Kusymrevegen 6
4355 Kvernaland

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/22996>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, hovedsakelig i normal stand iht. alder, noe nedbryting i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

-Registrert råte i vinduskarmer i stuevindu sør/øst. Tg:3.

Det ble ikke registrert lekkasje eller fukt i omliggende gulv/vegg.

Dette kan tilbakeføres til produksjonsfeil.

-Stedvis iring i beslag, stedvis noe korrosjon i hengsler.

Estimert reparasjonskostnad 10 -15 000,-

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av skadet vinduer må påregnes på kortere sikt. Dette ansvaret faller normalt sett på sameiet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

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

Anbefaler ei-kontroll i forbindelse med eierskifte.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.9.2024

Rapportdato
12.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Ane Erga Wiers**
Navn: **Asgeir Øksnevad**

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

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

DUO TAKST AS
Rogaland



Om bygnings sakkyndig:

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 krav til lyd/brann mellom boliger.

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

Det er 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.

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: **Kusymrevegen 6, 4355 Kvernaland**

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	28	Bruksnr:	841	Festenr:	
Seksjonsnr:	13	Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **2013 - lht. eiendomsverdi**
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med grunnmur i stedstøpt betong. Yttervegger i lett bindingsverk som er kledd med liggende trepaneler. Etasjeskillet i betong og tre bjelkelag. Pulttak i tre tekket med papp. Takrenner/nedløp i aluminium. Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten fremstår i normal stand iht. alder.
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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	69	64	5	0	25
Totalt m²	69	64	5	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	64	59	5	Entre/gang/stue/kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod/teknisk rom og bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	64	59	5		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Terrasse - 25 m² - TBA

Utvendig bod - 5 m². - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Felles gang ved entre - 12,50m²

Carport - 22,50 m²

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse behandlet i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget Terrassegulv er montert utenpå kledning. Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling. Stedvis noe tørkespekker i overflater, påregnelig normalt.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-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?	Ja
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-3
<p>Vinduer og dører fra byggeåret, hovedsakelig i normal stand iht. alder, noe nedbryting i karm/overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.</p> <p>Merknader:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Registrert råte i vinduskarmer i stuevindu sør/øst. Tg:3. <p>Det ble ikke registrert lekkasje eller fukt i omliggende gulv/vegg.</p> <p>Dette kan tilbakeføres til produksjonsfeil.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Stedvis iring i beslag, stedvis noe korrodering i hengsler. <p>Estimert reparasjonskostnad 10 -15 000,-</p> <p>Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.</p> <p>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.</p> <p>Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.</p> <p>Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes.</p> <p>Justeringer/smøring anbefales.</p> <p>Utskifting av skadet vinduer må påregnes på kortere sikt. Dette ansvaret faller normalt sett på sameiet.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
2. etasje	
Ved enkel nivellering registreres det ca 3 mm avvik på total planhet gulv på kjøkken.	
Ved enkel nivellering registreres det ca 5 mm avvik på total planhet gulv i stue.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
<p>Toppdekker og overflater i bolig i normal stand iht. alder, stedvis noe spenninger og mindre bruksmerker i toppdekker.</p> <p>Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.</p>	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-0**

Det er for liten avstand fra feieluke i pipe til brennbart materiale, det skal være minimum 30 cm. Ildsted ikke montert, ingen behov for tiltak.

6.5 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

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

Kjøkkeninnredning med grå slette fronter og laminert benkeplate. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Merknader:

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.6 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

6.7 Avløpsrør

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

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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

Vannrør fra byggeåret, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Merknad:

- Lav sokkel omliggende røroppstikk i gulv i bod/teknisk rom. Tg:2. Påregnelig med sillikonerung.
- Noe mindre iring på kobling i fordeler skap for vann, ingen behov for tiltak.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Elektriske anlegget hovedsakelig fra byggeåret
 Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
 Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den foreklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.
 Anbefaler el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2012	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvansbereder

TG-1

Bereder fra 2012, ingen avvik registrert utover manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten.
Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert.

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og vegg.

Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vegg hengt toalett og vannuttak for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 24 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrister.

25 mm dørterskel, synlig oppbrett av belegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Overflate i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling, soppdannelser i fuger.:Tg:2. Funksjon ivarettatt, ingen behov for tiltak utover rengjøring.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg, membran kommentert under overflater. Belegg synlig ført under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vegg hengt toalett og vannuttak for vaskemaskin.	
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

Ingen spesielle merknader utover normal brukslitasje.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.13 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit slett utførelse. Normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Stedvis gjennomslag av kvist i dørkarmer.

6.14 Øvrig: Bod/teknisk rom

Beskrivelse
Belegg på gulv, og malte mft plater på vegg. Utstyr: Bereder, stoppekran, vannmåler og fordeler skap for vann. Mekanisk avtrekk, ok. Ca 9 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Ca 45 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran. Merknad: -Løs belegg i hjørner, ingen tegn til riss/eller sprekk. -Lav sokkel omliggende røroppstikk i gulv. Tg:2påregnelig med sillikonerings.

6.15 Rom under terreng

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

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

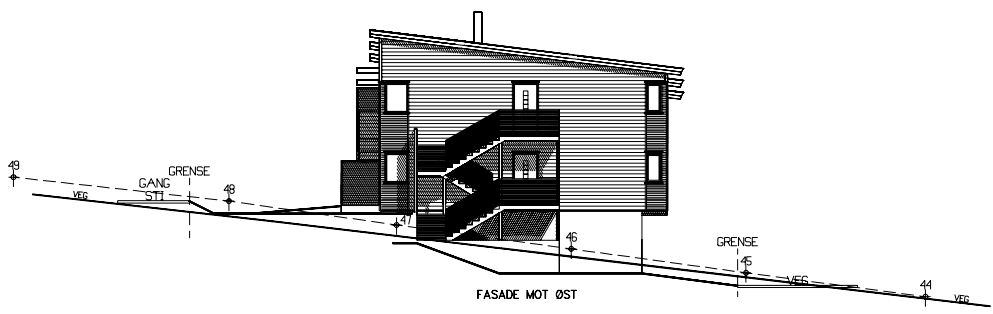
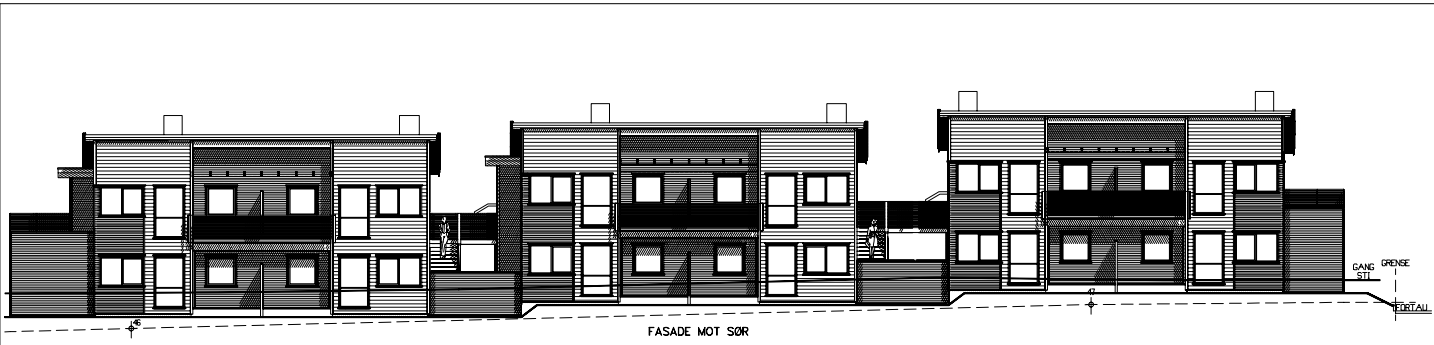
Tilgjengelighet


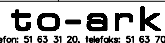
Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

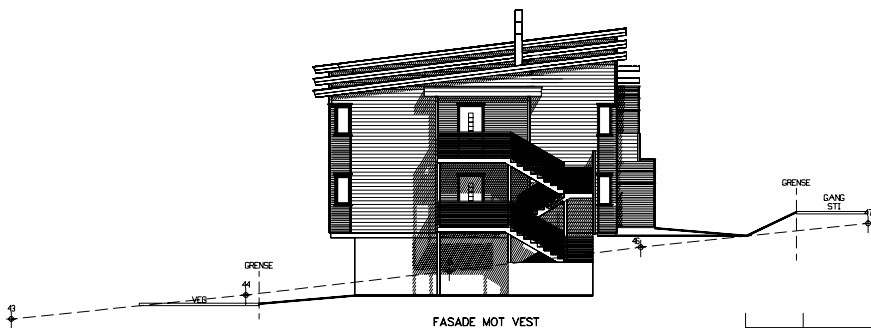
Ikke relevant



REV.	BESKRIVELSE	SIDL	DATE
	TILTAKSHAVER : TEAM BYGG AS	MALESTOKK :	DATE : 24.05.2011
	BYGGEPLASS : FRØYLANDSBAKKEN B5	1:150	TEGN. P.M
	TEGNTYPE : FASADER	PROSJEKT NR. : 2143	KONTR. : 505
		ARKTEKT	KONSULENT
		HUSTYPE : LEILIGHET 7-18	
TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.		 telefon: 51 63 31 20, telefax: 51 63 70 82	



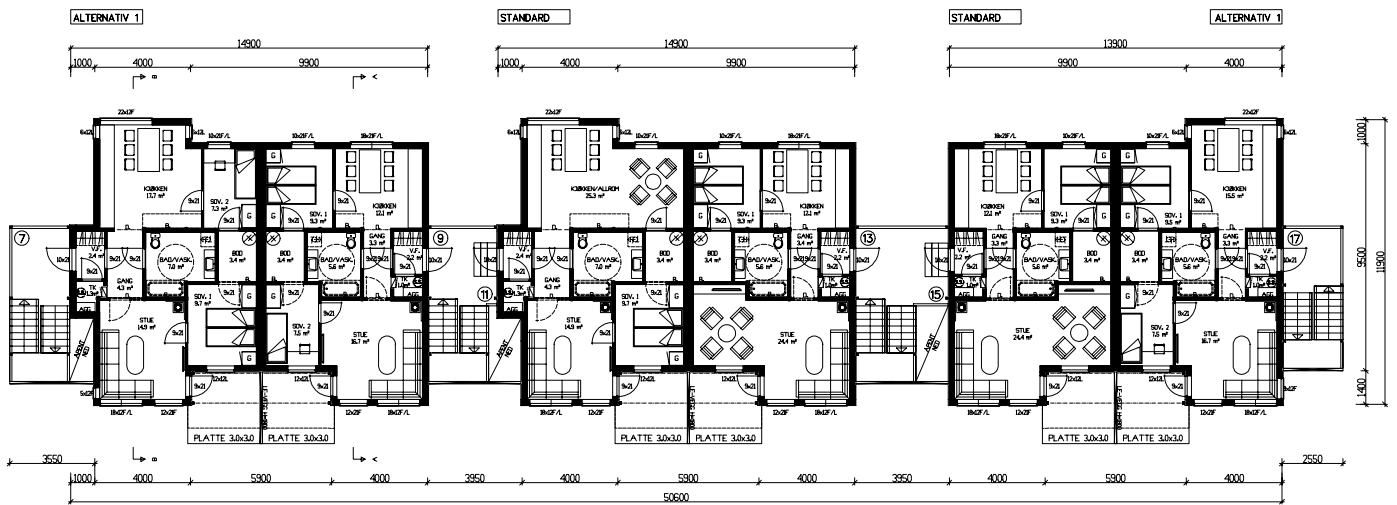
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

REV.	BESKRIVELSE	SIDL	DATA
	TILTAKSHAVER : TEAM BYGG AS	MALESTOKK:	DATA 24.05.2011
	BYGGEPLASS : FRØYLANDSBAKKEN B5	1:150	TEGN. P.M
	TEGNTYPE : FASADER	PROSJEKT NR.	KONTR. TEGN. NR.
		2143	506
		ARKTEKT	KONSULENT
		HUSTYPE	
		LEILIGHET 7-18	to-ark
			Telefon: 51 63 31 20, Telefax: 51 63 70 82

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.




AVVIK FRA ARKITEKTEGNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEKNING.

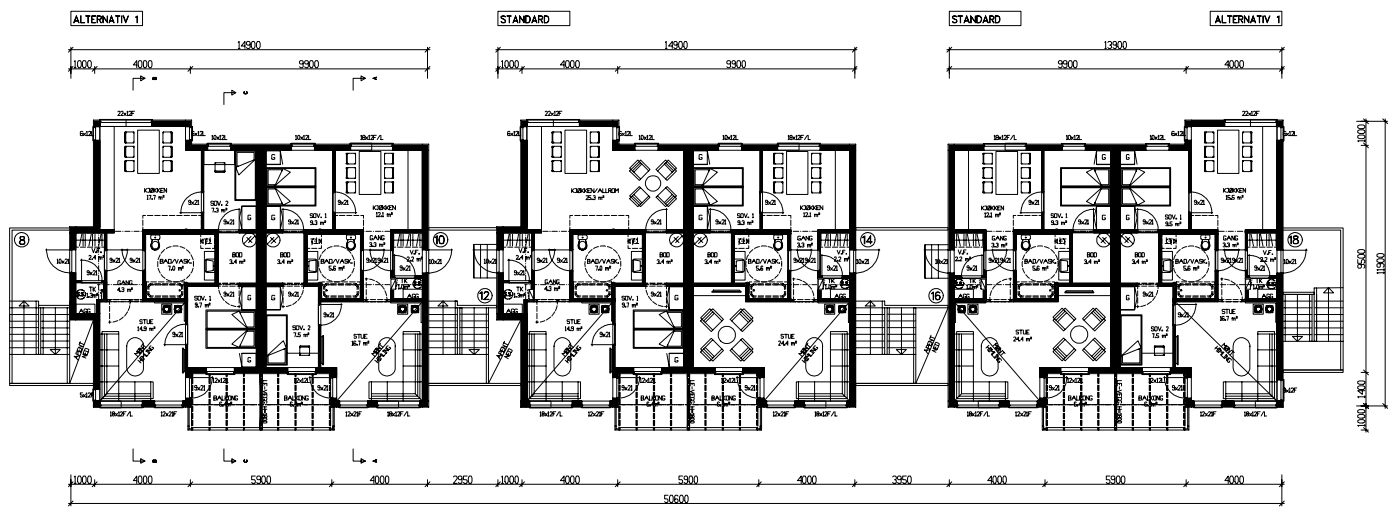
INNKASSING AV RØR, SAMT NEDFORING AV TAK, KAN FOREKOMME I ENKELTE ROM.

SD = SYNLIG DRAGER
 D = SKILT DRAGER
 B = BÆREVEGG
 L = NETTO LYSAREAL
 I = LUKKEVINDU
 F = FAST KARM

AREAL	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA
GARASJE/ SPORT 3 BYGG	406,9m ²												12 LEIL.
LEILIGHET	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	INKL.
1. ETASJE	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	68,0m ²	68,0m ²	SPORT
2. ETASJE	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	68,0m ²	68,0m ²	
SUM	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	68,0m ²	68,0m ²	905,4m ²
GRUNNFLATE 3 BYGG	429,8m ²												
BYA 3 BYGG INKL. UTV. TRAPPER	580,9m ²												

REV.	BESKRIVELSE	SIDL	DATE
	TILTAKSHAVER: TEAM BYGG AS	MALESTOKK:	DATE: 24.05.2011
	BYGGEPLASS: FROYLANDSBAKKEN B5	1:150	TEGN. P.M
	TEGN. TYPE: 1. ETASJE	KONTR.	TEGN. NR.
		PROSJEKT NR.	502
		HUSTYPE:	to-ark
	LEILIGHET 7-18	telefon: 51 63 31 20, telefax: 51 63 70 82	

TEGNINGENE MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



AVVIK FRA ARKITEKTEGNING KAN FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.

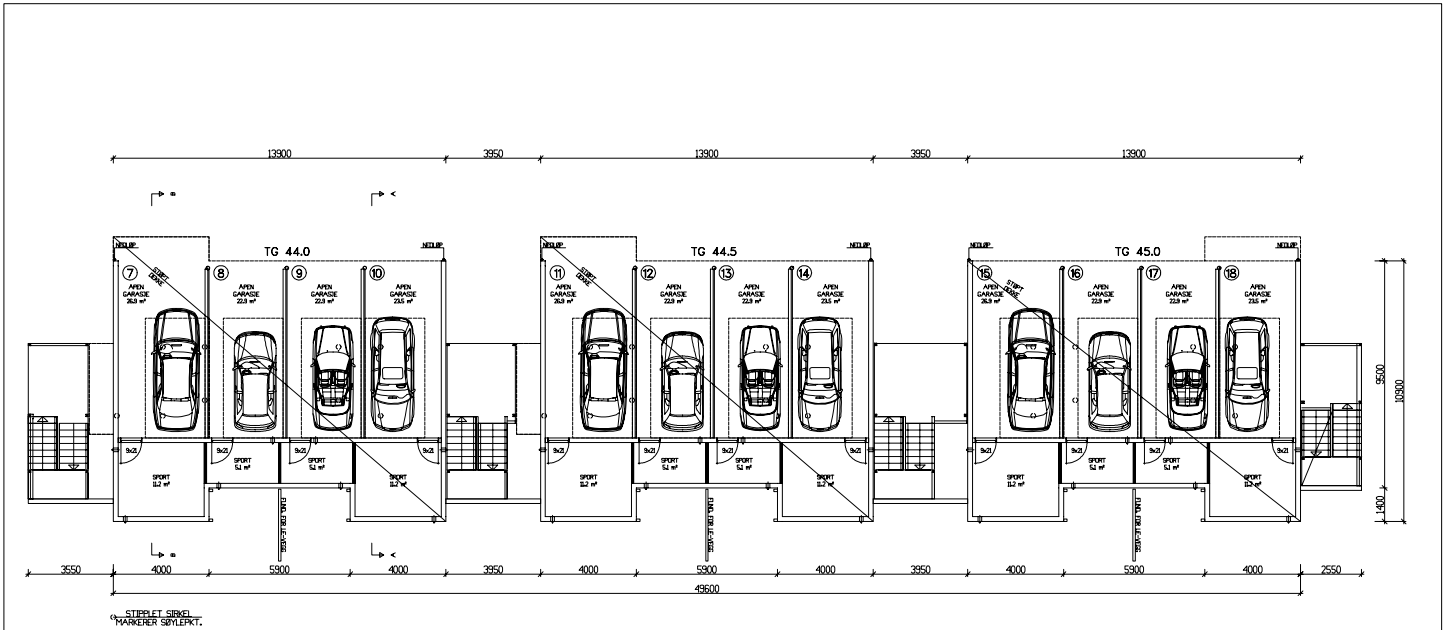
INNKASSING AV RØR, SAMT NEDFORING AV TAK, KAN FOREKOMME I ENKELTE ROM.

SD = SYNLIG DRAGER
 D = SKILT DRAGER
 B = BÆREVEGG
 L = NETTO LYSAREAL
 F = FAST KARM

AREAL	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA
GARASJE/ SPORT 3 BYGG	406,9m ²												
LEILIGHET	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	INKL.
1. ETASJE	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	68,0m ²	68,0m ²	SPORT
2. ETASJE	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	68,0m ²	68,0m ²	
SUM	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	68,0m ²	68,0m ²	905,4m ²
GRUNNFLATE 3 BYGG	429,8m ²												
BYA 3 BYGG INKL. UTV. TRAPPER	580,9m ²												

REV.	BESKRIVELSE	SIDL	DATE
	TILTAKSHAVER: TEAM BYGG AS	MALESTOKK:	DATE: 24.05.2011
	BYGGEPLASS: FROYLANDSBAKKEN B5	1:150	TEGN. P.M
	TEGN. TYPE: 2. ETASJE	KONTR.	TEGN. NR.
		PROSJEKT NR.	503
		HUSTYPE:	to-ark
LEILIGHET 7-18		Telefon: 51 63 31 20, Telefax: 51 63 70 82	

TEGNINGENE MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.



STIPELET SIKRER
MARKERER SØYLEPÅR.

AVVIK FRA ARKITEKTEGNING KAN
FOREKOMME PÅ ARBEIDSTEGNING.

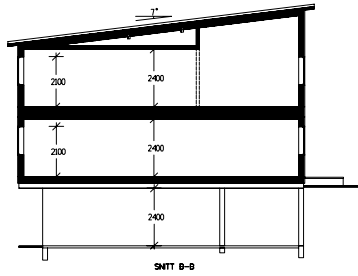
INNKASSING AV RØR, SAMT NED-
FORING AV TAK, KAN FOREKOMME
I ENKELTE ROM.

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKILT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
F = FAST KARM

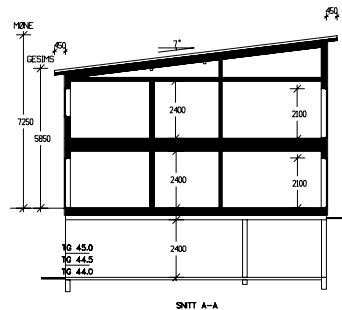
AREAL	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA	BRA
GARASJE/ SPORT 3 BYGG	406,9m ²											
LEILIGHET	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1. ETASJE	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	68,0m ²	SPORT
2. ETASJE	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	68,0m ²	
SUM	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	71,3m ²	71,3m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	64,4m ²	68,0m ²	905,4m ²
GRUNNFLATE 3 BYGG	429,8m ²											
BYA 3 BYGG INKL. UTV. TRAPPER	580,9m ²											

REV.	BESKRIVELSE	SIGL	DATE
	TILTAKSHAVER: TEAM BYGG AS		MALESTOKK: 1:150
	BYGGECLASS: FROYLANDSBAKKEN B5		DATE: 24.05.2011
	TEGNTYPE: PARKERING/ SPORT		TEGN. P.M.
			KONTR. TEGN. NR.
			2143 501
			to-ark
			LEILIGHET 7-18
			telefon: 51 63 31 20, telefax: 51 63 70 82





SNITT B-B



SNITT A-A

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATE
	TILTAKSHAVER : TEAM BYGG AS		MALESTOKK: 1:150
	BYGGEPLASS : FROYLANDSBAKKEN B5		DATE: 24.05.2011
	TEGNTYPE : SNITT		TEGN. : P.JH
		ARKITEKT	KONSULENT
		PROSJEKT NR. 2143	KONTR. : 504
		HUSTYPE : LEILIGHET 7-18	TEGN. NR. : 504
		to-ark Telefon: 51 63 31 20, Telefax: 51 63 70 82	
<small>TEGNINGENE MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN AVTALE MED RETTIGHETSHAVER.</small>			



Dato: 10.06.2013
Arkiv: GBNR-28/832, K2-L42
Vår ref (saksnr.): 11/2237-9
Journalpostid.: 13/13946
Dykkar ref.:

TEAM BYGG AS
Storgt. 41

4340 BRYNE

Gnr. 28 del av bnr. 841, Kusymrevegen 2 - 12. Team Bygg AS: Ferdigattest.

Vi viser til oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 24.5.2014 og til godkjent byggeløyve i sak 566/11 datert 22.11.2011.

Det vert gitt ferdigattest for 3 rekkhus med 6 bueiningar på gnr. 28 bnr. 841, Kusymrevegen 2, 4, 6, 8, 10, 12.

Team Bygg AS har som ansvarleg søkjar sendt inn sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med plan- og bygningslova § 21-10.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf § 20-1 i plan- og bygningslova.

Tiltakshavar må gi melding til Brannvesenet når eldstad er montert.

For rådmannen i Time

Yvonne van Bentum
plan- og forvaltningssjef

Ragnvald Frøyland
saksbehandlar

Kopi til:
Brannvesenet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur

VEDTEKTER FOR SAMEIET FRØYLANDSBAKKEN II

Sist oppdatert 30.03.23

1. Formål

Sameiets navn er Frøylandsbakken II og består av 18 boligseksjoner.

Eiendommen gnr. 28 bnr. 841 i Timekommune ligger i sameie mellom eierne av eierseksjonene som bebyggelsen på eiendommen er oppdelt i.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser, i overensstemmelse med gjeldende lover og vedtekter.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

2. Forholdet mellom sameierne

Den enkelte sameier rår som eier over sin seksjon og har en enerett til bruk av bruksenheten. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er å anse som fellesareal (kan fravikes jfr. § 19).

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken.

Sameierbrøken er basert på seksjonenes innbyrdes areal.

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Det er ikke tillatt å selge eller leie ut bod og/eller biloppstillingsplass til personer som ikke er seksjonseiere.

3. Sameiermøte

Sameiets øverste organ er sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år, innen utgangen av april måned. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsregnskap, styrets årsberetning, valg av styremedlemmer, samt forøvrig behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Valg av revisor og forretningsfører skjer i sameiermøtet.

Innkalling til ordinært sameiermøte skal meddeles skriftlig med minst 2 ukers frist. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Styret må på forhånd forelegge alle saker av betydning, herunder spørsmålet om utførelse av arbeider som påfører fellesskapet vesentlige utgifter.

4. Styret

Styret består av 3 medlemmer, hvorav 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 1 varamedlem som velges på sameiermøtet. Styreleder og styremedlem velges for 2 år av gangen, mens varamedlem for 1 år. Bare fysiske personer kan velges som styremedlemmer. Gjenvalg kan skje.

Styreleder og ett styremedlem i felleskap forplikter sameiet ved sin underskrift.

Styret skal sørge for at det føres regnskap, og de skal hvert år utarbeide et budsjett for driften. Årsregnskapet skal hvert år sendes den enkelte sameier.

5. Driftsutgifter

Driftsbudsjettet skal omfatte fellesutgifter av enhver art, så som felles strøm, tekniske anlegg, vedlikehold av fellesanlegg, honorar til forretningsfører, vask/renhold av fellesarealer, gårdens forsikringer etc. Det avsettes midler til vedlikehold av fellesarealer/ytre vedlikehold. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen, og felles innretninger til å møte enkelte års særlige store vedlikeholdsutgifter. Styret utligner på sameierne alle fellesutgifter vedrørende drift av eiendommen, og fordelingen skjer på grunnlag av sameiebrøken.

På grunnlag av et årsbudsjett fastsetter styret/forretningsfører månedlige à konto beløp som sameierne innbetaler forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan av sameiestyret endres, såfremt de viser seg å være utilstrekkelige.

De andre sameierne har panterett i seksjonene for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet er samsvarende med folketrygdens grunnbeløp, slik denne er på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. Husorden

Som husordensregler gjelder de regler som er utgitt av den lokale huseierforening med de endringer som sameierne til enhver tid bestemmer.

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter husordensreglene. Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene, betraktes som vesentlig mislighold av sameierpliktene, se pkt. 7.

7. Mislighold

Dersom sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret kreve seksjonen solgt i medhold av eierseksjonslovens § 26.

Medfører sameierens 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 i medhold av eierseksjonslovens § 28.

Bryne, 12.04.12

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE FRØYLANDSBAKKEN II

Status 11/9-2014

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- 1.1. Formålet med ordensreglene er at ingen bolig skal benyttes slik at andre beboere sjeneres. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområde skal bli et trivelig sted å bo.
- 1.2. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- 1.3. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter [§ 26 i Lov om Eierseksjoner](#) av 23. mai 1997 nr. 31 og § 7 i vedtektene for sameie.
- 1.4. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i [eierseksjonslovens § 27](#).

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

- 2.1. Ved overdragelse skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
- 2.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

- 3.1. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer eller foran containere. Forsøpling av fellesarealer er brudd på husordensreglene.

5. DYREHOLD

- 5.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

- 6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro både innendørs og utendørs mellom klokken 2200 og 0700 på hverdager og 2300 og 0700. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- 6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0700 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

- 6.3. Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.
- 6.4. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. Det skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 6.5. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas slik det er ikke til sjenanse for øvrige beboere.

8. PARKERING

- 8.1. Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier.
- 8.2. Oppsamling av unødvendig mye skrot på egen parkeringsplass er ikke ønskelig.
- 8.3. Det er ikke tillatt for beboere å parkere langs veien. Beboernes gjester kan parkere midlertidig langs veien under forutsetning at det skjer på en hensynsfull måte.
- 8.4. Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område.

9. FELLESAREALER

- 9.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer ute ryddig.
- 9.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 9.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.
- 9.4. Det må respekteres etter muntlig avtale at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje ikke ansees som fellesareal.
- 9.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 10.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 10.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1697

Sameiet Frøylandsbakken II

Velkommen til årsmøte i Sameiet Frøylandsbakken II

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mars kl. 09:00 og lukker 16. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1697>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Etablering av fartsdempende tiltak i Kusymrevegen
7. Gatelys i Kusymrevegen
8. Utelys i carporter og trapper
9. Endringer/oppdatering av husordensregler
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Frøylandsbakken II

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjarte Flø Lode er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tanja Søiland og Are Undheim er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1697 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret har siden sameiets etablering vært satt til 10.000 kr. Til sammenlikning med andre utgifter betaler sameiet rundt 45.000 kr i året til forretningsførsel (OBOS) og 7.500 kr til revisor for årlig revisjon.

Hvis styret skal gjøre en god jobb kreves det mange arbeidstimer i løpet av et år. Sameiet er avhengig av et aktivt styre for å ivareta fellesskapets behov og sørge for at andelseiernes verdier ikke forringes ved at ansvar for vedlikehold og andre oppgaver forsømmes.

Styrehonoraret er en symbolsk sum, og er ikke ment til å dekke timelønn for styremedlemmenes arbeid. Samtidig er det rimelig at sameiet verdsetter styrets arbeid med et akseptabelt beløp. Et høyere styrehonorar kan bidra til at styret opplever at deres innsats bli mer verdsatt av sameiet. Det kan også virke motiverende for styret til å gjøre en ekstra innsats, og bidra til at styremedlemmene kjenner et større ansvar for å levere gode resultater. I tillegg kan et høyere styrehonorar bidra positivt til rekruttering av nye styremedlemmer, som i lang tid har vært en utfordring i sameiet vårt.

I følge statistikk fra OBOS var gjennomsnittlig styrehonorar i 2022 på 1963 kr per seksjon, for sameier med 6-30 enheter (<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>). I vårt sameie er det 18 boenheter. Med et årlig honorar på 10.000 kr, vil dette svare til 556 kr per seksjon. Det vil si at styrehonoraret i vårt sameie er mindre enn én tredjedel av gjennomsnittet. For vårt sameie, med 18 enheter, vil 1963 kr per enhet utgjøre et totalt styrehonorar på 35.344 kr.

Styret mener at dagens honorar er for lavt, og tenker at honoraret bør ligge på minst 1100 kr per seksjon. Det vil si et totalt styrehonorar på 20.000 kr om runder av til nærmeste 1000 kr.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse holdes på tidligere nivå, 10.000 kr

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse økes, og settes til 20.000 kr

Etablering av fartsdempende tiltak i Kusymrevegen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret har fått tilbakemeldinger fra beboere om at flere biler har for høy fart når de passerer foran byggene våre. Carporter, gårdstun og boliger er plassert tett opp i veien hos oss. Det er derfor naturlig at veien blir disponert som et gatetun der barn leker og voksne ferdes uten å være særlig varsom på trafikk og biler. Området er uoversiktlig, og det kan bli vanskelig for en bil i for høy hastighet å stoppe i tide om et barn springer ut i veien. Det går også en gangsti over Kusymrevegen ved postkassene, og høye hekker gjør at sikten er dårlig for de som kommer kjørende. Noen av våre eiere er derfor bekymret for at en ulykke skal oppstå, da det har blitt observert farlige situasjoner.

Et av de mest brukte og effektive fartsdempingstiltakene er fartshumper. Et skilt med fartsgrense eller "Barn leker" er lett å overse, men alle biler må senke hastigheten før en fartshump. Det foreslås derfor å etablere 1-3 fartshumper i gaten hos oss. Siden Kusymrevegen (fra slutten av søppelcontainerne) er privat vei, har sameiet lov å sette opp disse humpene på eget initiativ og på egen regning.

For å holde kostnadene nede, samt sikre at fartshumpene får et anonymt visuelt preg, vil humpene være smale. Disse har god fartsdempende effekt, tar liten plass, ser ikke så voldsomme ut og er relativt rimelige. Se vedlagt bilde for et eksempel på hvordan dette ser ut.

Styret har mottatt pristilbud på etablering av fartshumper hos oss. For én hump blir det ca 8.800 kr, for tre stykk blir det i overkant av 26.000 kr.

Styrets innstilling

Styret har både et moralsk og formelt ansvar for HMS på sameiets områder. Vi ser alvorlig på denne situasjonen, og er bekymret for at en ulykke kan skje om tiltak ikke iverksettes. Det mest effektive tiltaket, slik vi ser det, er å ha fartshumper i gaten. Kostnaden er heller ikke særlig høy, og vi mener dette er en god investering for vårt fellesskap. I tillegg til å forebygge ulykker, tenker vi at fartsdempende tiltak vil bidra til at gaten vil oppleves tryggere, både for oss som bor her, og for fremtidige boligkjøpere som skal investere sine penger i vårt sameie.

Styret anbefaler at vi etablerer 3 fartshumper i Kusymrevegen, som markert i vedlegget.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av fartsdempende tiltak i Kusymrevegen
- Mot Etablering av fartsdempende tiltak i Kusymrevegen

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det etableres 3 fartshumper i gaten, markert med rød og gule streker i vedlegget.
2. Det etableres 1 fartshump i gaten, markert med rød strek i vedlegget.

Vedlegg

2. fartshump_plassering.jpg

3. fartshump_smal.jpg

Sak 7

Gatelys i Kusymrevegen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Situasjonsbeskrivelse

Siden nesten hele Kusymrevegen er privat vei, har vi bare ett gatelys i gaten. Dette står ved søppelcontainerne, og lyser opp gata frem til omtrent husnummer 6. Fra husnummer 8 er gaten helt mørk om kvelden. Mangel på belysning gjør det vanskelig å ferdes de mørke timene av dagen.

Mulige tiltak

For å løse denne utfordringen har styret vurdert to ulike løsninger. Den første er å etablere gatelystolper med egen strømtilførsel. Sameiet har ingen strømskap, alle elektriske anlegg i sameiet eies og driftes av den enkelte eier. Både å sette opp lyktestolper og få anlegg til å levere strøm til disse er omstendelig og kostbart. Den andre løsningen innebærer å montere kraftige utelamper på husveggene mot veien og koble dem på eieres elektriske anlegg.

Vegglamper

Siden den andre løsningen er enklere og mindre kostbar, er det denne styret har sett videre på. Det vil være behov for 3-5 vegglamper for å lyse opp hele gaten. I vedlegget *Plassering av gatelys* ser dere hvor disse lampene kan plasseres. Her er også den kommunale lyktestolpen inntegnet. Opplyst område er et omtrentlig anslag på hvor stort område hver lampe vil lyse opp. Dette er litt vanskelig å beregne, og styret vil gjøre endelig beslutning i forhold til valg av lampe senere om årsmøtet beslutter at prosjektet skal gjennomføres. Lysstyrke og lysspredning på valgt lampe vil påvirke hvor stort areal hver lampe kan lyse opp.

Det må innhentes samtykke fra de eierne som skal ha lampe tilkoblet sitt elektriske anlegg. Denne eieren vil få betalt kompensasjon for strømutfgifter.

Pris

Det har blitt innhentet tilbud på installasjon av vegglampen SG Fevik Asymmetrisk. Se vedlegg for bilde av denne lampen. Montering av tre slike lamper vil være i underkant av 20.000 kr inkl. mva. Dette inkluderer installasjonsmateriell og arbeid. Det antas at installasjon av fem lamper vil ligge rundt 30.000 kr. Om det besluttes at prosjektet skal gjennomføres, vil styret innhente anbud fra flere elektrikere for å få best mulig pris, og andre tilsvarende lamper vil vurderes.

Driftskostnader

Én slik lampe har en effekt på 25 W. Gjennomsnittlig, i løpet av et år, vil omtrent 50 % av timene i døgnet være mørke. Det vil si at lampene vil være påskrudd omtrent 4380 timer i løpet av ett år. Da vil hver lampe ha et

forbruk på omtrent 110 kWh hvert år. For tre lamper blir det totalt 330 kWh, for fem 550 kWh. Om vi tar utgangspunkt i snittpris på strøm og nettleie i 2023 på 1,6 kr/kWh, vil hver lampe koste omtrent 175 kr å drifte pr år. Da får vi en total driftskostnad på 525 kr pr år for tre lamper, og 875 kr for fem lamper.

Eiere som har ekstra strømutfgifter for drift av tilkoblede lamper vil få dette refundert av sameiet.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Gatelys i Kusymreveggen
- Mot Gatelys i Kusymreveggen

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det skal monteres 3 gatelys i Kusymreveggen, som beskrevet i saksfremlegget.
2. Det skal monteres 5 gatelys i Kusymreveggen, som beskrevet i saksfremlegget.

Vedlegg

4. Plassering av gatelys.png
5. SG Fevik Asymmetrisk.jpg

Sak 8

Utelys i carporter og trapper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Situasjonsbeskrivelse

Utelysene vi har i carporter og trapper er koblet på hver enkelt eiers elektriske anlegg. Siden hver boenhet har det samme antallet utelamper, fordeles strømutfgiftene for dette seg ganske jevnt utover. Selv om lampene styres av hver enkelt eier, er vi alle tjent med at utelysene virker og er påskrudd når det er mørkt ute. Det kan bli mørkt og vanskelig å ferdes i trappene om utelys skrus av eller pærer ikke byttes. Det har vært tilfeller der dette ikke har blitt fulgt opp av eiere, som har ledet til vanskelige lysforhold rundt byggene.

Forslag

For å sørge for at lyspærer blir byttet og utelys forblir påskrudd når det er mørkt, foreslås det at retningslinjer for utelys innlemmes i husordensreglene. I tillegg vil styret kjøpe inn egnede lyspærer til dette formålet som eiere kan bruke. Styret skal også være behjelpelig i forhold til bytte av lyspærer ved behov.

Tekst til husordensreglene

Følgende tekst foreslås:

7.5 - Andelseier er ansvarlig for at original utendørs belysning fungerer og er påskrudd når det er mørkt. Dette

inkluderer å påse at lyspærer byttes ved behov, innen rimelig tid. Styret kan levere lyspærer til dette formålet og bistå med bytte av pærer ved behov.

Forslag til vedtak

Foreslåtte retningslinjer for utelys innlemmes i husordensreglene.

Sak 9

Endringer/oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De gjeldene husordensreglene er første versjon av sameiets ordensregler, som ble vedtatt i 2014. Disse reglene inneholder noen skrivefeil, ulogisk nummerering og vanskelige setninger. I styrets arkiv har det også blitt oppdaget at det eksisterer en nyere versjon av husordensreglene som er datert 2016. Denne versjonen inneholder retningslinjer for parkering og bruk av gjesteparkeringen. Retningslinjene ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte datert 28.09.2023. Styret er usikker på hvorfor husordensreglene fra 2016 ikke er i bruk i dag.

Styret ser behov for å rydde litt i husordensreglene, og har laget forslag til nye husordensregler. Vi har ikke ønsket å gjøre særlige endringer av innholdet i husordensreglene i denne omgang, men har fokusert på å rydde i oppsett og omformulere reglene så de blir enklere å lese og forstå. Det har blitt gjort enkelte presiseringer og noen nyanser er endret, men hovedinnhold og formål med reglene skal hovedsakelig være likt. I vedlegg til saken finner dere oversikt over alle endringer, samt kommentarer til endringene.

I vedlegg til saken finner dere:

- 1 - Forslag til nye husordensregler:
 Dette er teksten som vil utgjøre de nye husordensreglene dersom årsmøtet godkjenner endringene.
- 2 - Oppsummering av endringer i husordensreglene:
 Sammenligning av nye og gamle husordensregler, der alle endringer fremkommer. Inneholder også kommentarer til endringene.
- 3 - Gjeldende husordensregler - 2014:
 Sameiets gjeldende husordensregler.
- 4 - Husordensregler datert 2016:
 Nevnte husordensregler funnet i styrets arkiv.

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer i husordensreglene godkjennes.

Vedlegg

- 6.1 - Forslag til nye husordensregler.pdf
- 7.2 - Oppsummering av foreslåtte endringer til husordensreglene.pdf
- 8.3 - Gjeldende husordensregler - 2014.pdf
- 9.4 - Husordensregler datert 2016.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tanja Søyland

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kim Rene T. Øiumshaugen
- Kristian Pedersen

Valg av 1 vara Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som vara:

- Are Undheim
 - Kim Rene T. Øiumshaugen
 - Kristian Pedersen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjarte Flø Lode	Kusymrevegen 6
Styremedlem	Kim Rene T. Øiumshaugen	Kusymrevegen 18
Styremedlem	Stig Løkken	Kusymrevegen 14
Varamedlem	Kristian Pedersen	Kusymrevegen 8

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post froylandsbakken2@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Frøylandsbakken II

Sameiet består av 18 seksjoner.

Sameiet Frøylandsbakken II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911777355, og ligger i TIME kommune

Gårds- og bruksnummer:

28 841

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

Sameiet Frøylandsbakken II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I 2023 har styret jobbet for å løfte sameiet opp i den digitale skyen! Vi har tatt i bruk den digitale plattformen Vibbo for å gjøre informasjon lett tilgjengelig for alle i sameiet. Med dette har vi ønsket å gjøre kommunikasjon mellom styret og eiere enklere og hyppigere. Som styre har vi satt pris på god respons fra dere, både i forbindelse med viktige meldinger og mer trivielle saker.

Koronaårene satte en stopper for årlige dugnader hos oss, men i 2023 reiste vi oss igjen og arrangerte dugnad. Selv om hverken årstiden eller været var ideelt, opplevde vi enestående oppmøte og innsats!

Styret har dette året vært opptatt av kartlegging av vedlikeholdsbehov i sameiet. Vi har gjennomført service på ekspansjonskarene våre, og en dyktig inspektør fra Anticimex gikk gjennom fellesområder og fasader. Heldigvis fikk vi ingen store overraskelser. Det er litt å ta tak i, blant annet utskifting av noen vinduer og dører. Styret brukte tiden før jul til å hente inn tilbud og gjennomføre befaring fra en håndfull håndverkere, for å få best pris og riktig firma for jobben. Arbeidet med utskiftingen er i gang.

Ellers kan vi nevne at i løpet av åtte styremøter, og annet arbeid i 2023, har vi fremforhandlet ny forsikringsavtale med Storebrand, med 40.000 kr lavere årspremie, oppdatert HMS-rutiner og lagt grunnlag for prosjekter som dere vil høre mer om i 2024.

Takk for et godt år, gode naboer, og takk for tilliten! Vi ser frem til et nytt år med dere, og håper på videre godt samarbeid og engasjement fra beboere og nye styremedlemmer!

Med vennligst hilsen styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt på drift og vedlikehold (se note 7).

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 450 326,-.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 10 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Frøylandsbakken II.

Lån

Sameiet Frøylandsbakken II har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt inn 5% økning i budsjettet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Frøylandsbakken II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frøylandsbakken II som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 05/24 årsrapport og årsregnskap.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAMEIET FRØYLANDSBAKKEN II
ORG.NR. 911 777 355, KUNDENR. 1697

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	295 920	272 160	296 000	322 000
SUM DRIFTSINNEKTER		295 920	272 160	296 000	322 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 410	-1 410	-1 410
Styrehonorar	4	-9 998	-10 000	-10 000	-10 000
Revisjonshonorar	5	-7 375	-6 875	-5 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-43 568	-41 885	-45 000	-45 900
Konsulenthonorar	6	-3 081	-1 980	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-26 956	0	-114 000	-131 704
Forsikringer		-88 188	-82 494	-90 800	-97 000
TV- anlegg/bredbånd		-21 384	-21 384	-35 000	-21 384
Andre driftskostnader	8	-4 617	-4 602	-9 390	-4 390
SUM DRIFTSKOSTNADER		-206 576	-170 630	-313 600	-322 288
DRIFTSRESULTAT		89 344	101 530	-17 600	-288
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 044	512	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 044	512	0	0
ÅRSRESULTAT		91 388	102 042	-17 600	-288
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		91 388	102 042		



SAMEIET FRØYLANDSBAKKEN II
ORG.NR. 911 777 355, KUNDENR. 1697

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		49	0
Driftskonto OBOS-banken		463 035	368 108
SUM OMLØPSMIDLER		463 084	368 108
<hr/>			
SUM EIENDELER		463 084	368 108
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Optjent egenkapital		450 326	358 938
SUM EGENKAPITAL		450 326	358 938
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 878	7 353
Leverandørgjeld		1 782	1 817
Annen kortsiktig gjeld	10	98	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 758	9 170
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		463 084	368 108
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Time, 08.02.2024
Styret i Sameiet Frøylandsbakken II

Bjarte Flø Lode /s/

Kim Rene T. Øiumshaugen/s/

Stig Løkken /s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	261 576
Kabel- TV	34 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	295 920

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 9 998.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 081
SUM KONSULENTHONORAR	-3 081

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 938
Drift/vedlikehold VVS	-5 375
Drift/vedlikehold elektro	-2 430
Egenandel	
forsikring	-10 000
Kostnader	
dugnader	-5 213
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-26 956

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-244
Trykksaker	-81
Porto	-40
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 262
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 617

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 044
SUM FINANSINNTEKTER	2 044

NOTE: 10**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-98
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-98

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 636180. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

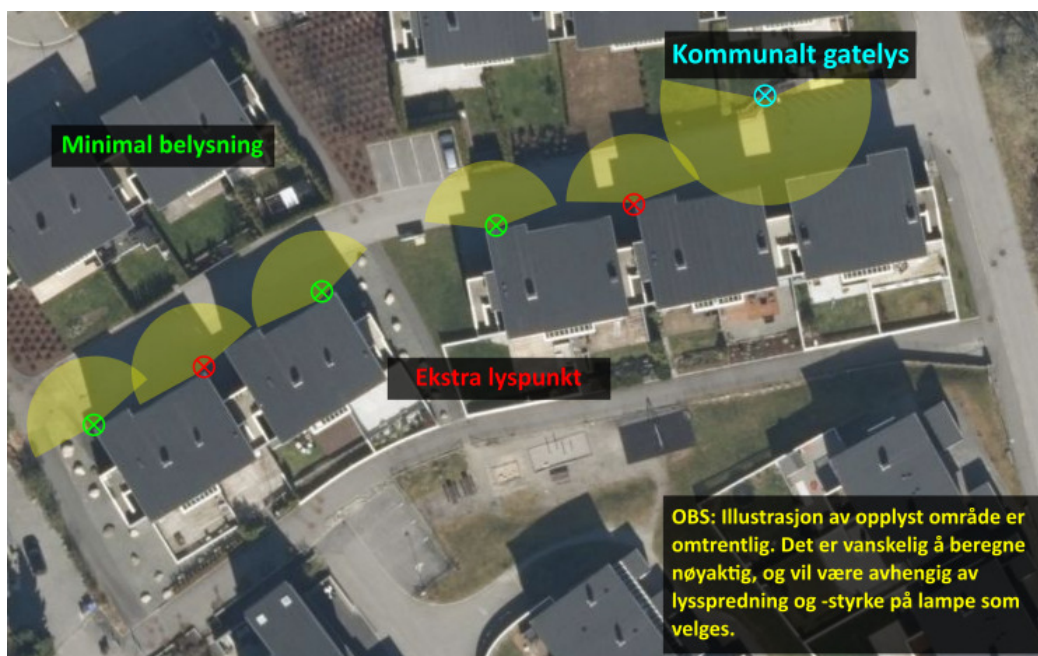
Vedlegg 2 til sak 6. Etablering av fartsdempende tiltak i Kusymrevegen



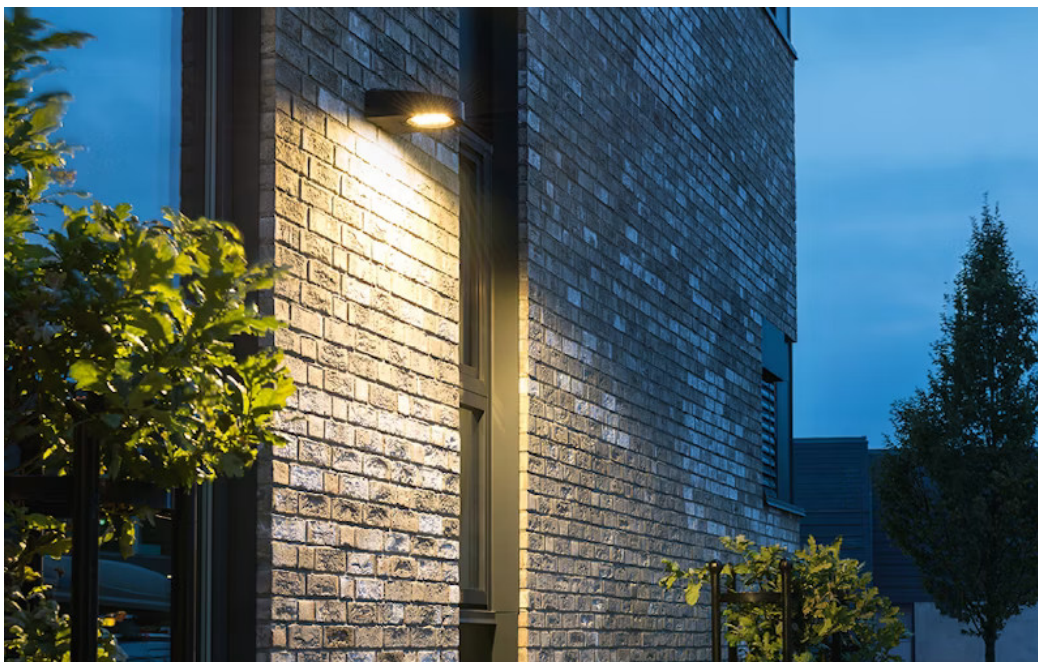
Vedlegg 3 til sak 6. Etablering av fartsdempende tiltak i Kusymrevegen



Vedlegg 4 til sak 7. Gatelys i Kusymrevegen



Vedlegg 5 til sak 7. Gatelys i Kusymrevegen



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET FRØYLANDSBAKKEN II

Revidert 13/3-2024

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- 1.1. Husordensreglens formål er å ivareta felles bestemmelser og retningslinjer for bruk av boliger og fellesarealer. Reglene skal bidra til at sameiet er et trygt og godt sted å bo, ved å forebygge uønskede hendelser og fremme miljø og trivsel.
- 1.2. Alle beboere har egen interesse av, og plikt til, å gjøre seg kjent med innholdet i husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at alle i husstanden, og andre som gis adgang til boligen, overholder ordensreglene.
- 1.3. Klager eller forslag fra eiere skal sendes skriftlig til styret.

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

- 2.1. Ved overdragelse skal informasjon om ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
- 2.2. Andelseiere som leier ut boligen, er ansvarlige for at leietakere er kjent med og følger sameiets husordensregler. Leiekontrakten skal inneholde gjeldende husordensregler.

3. SØPPEL

- 3.1. Forsøpling av fellesarealer eller hensetning av avfall foran søppelcontainere er forbudt. Om containerne er fulle, må søppelet tas med tilbake til egen bolig eller håndteres på annet vis.

4. DYREHOLD

- 4.1. Dyrehold er tillatt i sameiet, så lenge det ikke er til særlig sjenanse eller ulempe for andre beboere. På fellesarealer skal hunder holdes i bånd og avføring fjernes.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

- 5.1. Det skal være ro i boliger og fellesarealer mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og mellom kl. 23:00 og 08:00 helgedager. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin og andre støyende apparater i dette tidsrommet. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Vis særlig hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- 5.2. Støyende arbeid, som banking og boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 07:00 og 21:00, eller på lørdager mellom klokken 10:00 og 18:00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søndager eller helligdager. Ved spesielt støyende aktiviteter skal nærmeste naboer varsles i god tid.
- 5.3. På balkong eller terrasse skal grilling, og andre aktiviteter som involverer ild eller røyk, kun skje under trygge rammer og uten vesentlig plage for andre beboere. Vær særlig oppmerksom på brannfare. Hold ild og varme på trygg avstand fra brennbare konstruksjoner. Slik aktivitet skal bare skje under nøye oppsyn, med tilgang til egnet slukkemiddel.

- 5.4. Alle fasadeendringer må godkjennes av styret. Andelseier sender skriftlig søknad til styret ved ønske om å gjøre endringer på boligens fasade. Dette inkluderer å montere utvendig teknisk utstyr og andre faste installasjoner. Andelseier har ansvar for moderniseringstiltak i egen bolig. Alt arbeid skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 5.5. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke gjøres om det er til sjenanse for øvrige beboere.

6. PARKERING

- 6.1. Beboere skal bare bruke egen carport til parkering. Ved ytterligere parkeringsbehov kan fellesparkeringen på toppen av Solblomvegen benyttes. Alle andre oppstillingsplasser på fellesområdene er å anse som gjesteparkering. Beboere kan bare benytte gjesteparkering til av- og pålessing, samt annet uregelmessig og kortvarig bruk.
- 6.2. Carporter holdes ryddig av andelseier, som sørger for å unngå at det samles mye rot her.
- 6.3. Gjester kan benytte gjesteparkeringen ved postkassene. De kan også parkere midlertidig langs gaten eller foran trappene, om dette gjøres på en hensynsfull måte.
- 6.4. Kjør sakte og varsomt innenfor sameiets område. Vis hensyn overfor barn som leker og andre som ferdes i gaten.

7. FELLESAREALER

- 7.1. Fellesarealer er til alles bruk og er alles ansvar. Vis respekt og ta vare på felles områder, bidra til å holde arealene ryddig og gi beskjed til styret om du oppdager feil eller mangler.
- 7.2. Skader på felles eiendom erstattes av den som er ansvarlig for skaden. Om skade påføres av utenforstående, kan eier som har gitt vedkommende adgang til området holdes ansvarlig for skaden. Dette gjelder også skader på felles eiendom under flytting.
- 7.3. Områdene foran leilighetene i 1. etasje disponeres av tilstøtende leilighet, og er ikke til felles bruk. Dette følger av avtale inngått med sameiet.
- 7.4. Vedlikehold og opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse. Styret organiserer derfor dugnader ved behov.

8. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 8.1. Ved gjentatte brudd på husordensreglene sender styret skriftlig advarsel til andelseier med krav om å rette opp i påklagede forhold, med minst én måneds frist. Brudd på husordensreglene kan i ytterste konsekvens føre til pålegg om salg av seksjonen, jf. [eierseksjonslovens § 38](#) og punkt 7 i sameiets vedtekter.
- 8.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som følger av brudd på husordensreglene eller annen uaktsom atferd.

Oppsummering av foreslåtte endringer til husordensreglene

Punkt i gamle regler	Gamle husordensregler	Punkt i nye regler	Forslag til nye husordensregler	Kommentar til endringer
1.1	Formålet med ordensreglene er at ingen bolig skal benyttes slik at andre beboere sjeneres. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområde skal bli et trivelig sted å bo.	1.1	Husordensreglenes formål er å ivareta felles bestemmelser og retningslinjer for bruk av boliger og fellesarealer. Reglene skal bidra til at sameiet er et trygt og godt sted å bo, ved å forebygge uønskede hendelser og fremme miljø og trivsel.	Omformulering av formålsparagraf. Deler av innhold i andre setning ivaretas av 1.2 i de nye reglene.
1.2	Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.	1.3	Klager eller forslag fra eiere skal sendes skriftlig til styret.	Endring uthevet.
1.3	Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og § 7 i vedtektene for sameie.	1.2	Alle beboere har egen interesse av, og plikt til, å gjøre seg kjent med innholdet i husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at alle i husstanden, og andre som gis adgang til boligen, overholder ordensreglene	Omformulering. Uthevet tekst: Flettet inn innhold fra punkt 10.2 i de gamle reglene. Innhold i siste setning har blitt flyttet til punkt 8.1 i de nye reglene.
1.4	Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27 .			Reaksjoner ved brudd på husordensregler dekkes av punkt 8.1. Paragrafen det henvises til her gjelder ved helt spesielle og svært alvorlige tilfeller, og det er ikke behov for at dette tas inn i husordensreglene. I et slikt tilfelle vil uansett sameiet og eieren være bundet av bestemmelsene i eierseksjonsloven, uavhengig av hva som står i husordensreglene.

2.1	Ved overdragelse skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.	2.1	Ved overdragelse skal informasjon om ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører	Omformulering, endring uthevet.
2.2	Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten	2.2	Andelseiere som leier ut boligen , er ansvarlige for at leietakere er kjent med og følger sameiets husordensregler. Leiekontrakten skal inneholde gjeldende husordensregler.	Omformulering. «Utleiere» erstattet med «Andelseiere som leier ut boligen»
3.1	Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer eller foran containere. Forsøpling av fellesarealer er brudd på husordensreglene.	3.1	Forsøpling av fellesarealer eller hensetning av avfall foran søppelcontainere er forbudt. Om containerne er fulle, må søppelet tas med tilbake til egen bolig eller håndteres på annet vis.	Omformulering. Lagt til tydeliggjøring av at søppel må tas med tilbake og ikke henseses når containere er fulle.
5.1	Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.	4.1	Dyrehold er tillatt i sameiet, så lenge det ikke er til særlig sjenanse eller ulempe for andre beboere. På fellesarealer skal hunder holdes i bånd og avføring fjernes	Omformulering. Endret fra at dyr til hunder i siste setning, da det er dette som må være ment i originale regler.
6.1	Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro både innendørs og utendørs mellom klokken 2200 og 0700 på hverdager og 2300 og 0700. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.	5.1	Det skal være ro i boliger og fellesarealer mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og mellom kl. 23:00 og 08:00 helgedager. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin og andre støyende apparater i dette tidsrommet. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Vis særlig hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.	Omformulering. Endret o.l. til «og andre støyende apparater»
6.2	Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0700 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy , varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.	5.2	Støyende arbeid, som banking og boring, skal bare foregå på hverdager mellom kl. 07:00 og 21:00, eller på lørdager mellom klokken 10:00 og 18:00. Støyende arbeid er ikke tillatt på søndager eller helligdager. Ved spesielt støyende aktiviteter skal nærmeste naboer varsles i god tid.	Omformulering. Endret ordlyd i siste setning, se utheving.

6.3	Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.	5.3	På balkong eller terrasse skal grilling, og andre aktiviteter som involverer ild eller røyk, kun skje under trygge rammer og uten vesentlig plage for andre beboere. Vær særlig oppmerksom på brannfare. Hold ild og varme på trygg avstand fra brennbare konstruksjoner. Slik aktivitet skal bare skje under nøye oppsyn, med tilgang til egnet slukkemiddel.	Omformulering. Generalisert til å gjelde annen aktivitet som involverer ild eller røyk. Endret ordlyd på siste del, og lagt til at slik aktivitet bare skal skje under oppsyn.
6.4	Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. Det skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.	5.4	Alle fasadeendringer må godkjennes av styret. Andelseier sender skriftlig søknad til styret ved ønske om å gjøre endringer på boligens fasade. Dette inkluderer å montere utvendig teknisk utstyr og andre faste installasjoner. Andelseier har ansvar for moderniseringstiltak i egen bolig. Alt arbeid skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.	Omformuleringer. Presiseringer: - Alle fasadeendringer må godkjennes av styret. - Søknad skal være skriftlig. - Fasadeendringer inkluderer montering av tekniske og andre faste installasjoner
6.5	Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas slik det er til sjenanse for øvrige beboere.	5.5	Risting eller banking av tepper og lignende må ikke gjøres om det er til sjenanse for øvrige beboere.	Omformulering. Rettet opp i skrivefeil (dobbel negativ).
8.1	Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier.	6.1	Beboere skal bare bruke egen carport til parkering. Ved ytterligere parkeringsbehov kan fellesparkeringen på toppen av Solblomvegen benyttes. Alle andre oppstillingsplasser på fellesområdene er å anse som gjesteparkering. Beboere kan bare benytte gjesteparkering til av- og pålesing, samt annet uregelmessig og kortvarig bruk.	Lagt til presiseringer i forhold til parkering og bruk av gjesteparkering, som vedtatt på ekstraordinært årsmøte datert 28.09.2015. Dette vedtaket er fortsatt gjeldende, og vil bare kunne endres ved nytt årsmøtevedtak.
8.2	Oppsamling av unødvendig mye skrot på egen parkeringsplass er ikke ønskelig.	6.2	Carporter holdes ryddig av andelseier, som sørger for å unngå at det samles mye rot her.	Omformulering

8.3	Det er ikke tillatt for beboere å parkere langs veien. Beboernes gjester kan parkere midlertidig langs veien under forutsetning at det skjer på en hensynsfull måte.	6.3	Gjester kan benytte gjesteparkeringen ved postkassene. De kan også parkere midlertidig langs gaten eller foran trappene, om dette gjøres på en hensynsfull måte	Første setning ivare tatt i punkt 6.1 i de nye reglene. Lagt til presisering av parkering ved postkassene er tiltenkt gjester. Lagt til at område foran trappene også er gjesteparkering, som følger av vedtak nevnt i kommentar til punkt 6.1 over.
8.4	Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område.	6.4	Kjør sakte og varsomt innenfor sameiets område. Vis hensyn overfor barn som leker og andre som ferdes i gaten.	Utdypet «omtanke» i originale regler, se utheving.
9.1	For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer ute ryddig.	7.1	Fellesarealer er til alles bruk og er alles ansvar. Vis respekt og ta vare på felles områder, bidra til å holde arealene ryddig og gi beskjed til styret om du oppdager feil eller mangler.	Omformulering
9.2	All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.	7.2	Skader på felles eiendom erstattes av den som er ansvarlig for skaden. Om skade påføres av utenforstående, kan eier som har gitt vedkommende adgang til området holdes ansvarlig for skaden. Dette gjelder også skader på felles eiendom under flytting.	Ansvar for skade som påføres utenforstående er myknet opp noe (ordet «kan» er satt inn). Det virker urimelig at eier i alle tilfeller skal holdes ansvarlig for skade andre har forårsaket, om de har gitt dem adgang til fellesområder. Uansett er våre fellesområder åpne, og hvem som helst kan ta seg inn uten å få særlig adgang. Om eier har opptrådt uaktsomt, og dette leder til skade påført av utenforstående, kan det likevel være aktuelt at eier holdes ansvarlig for hendelsen. Flettet inn innhold fra punkt 9.4 i de gamle reglene.
9.3	Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.			Innhold flyttet til punkt 7.2 i de nye reglene.

9.4	Det må respekteres etter muntlig avtale at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje ikke ansees som fellesareal.	7.3	Områdene foran leilighetene i 1. etasje disponeres av tilstøtende leilighet, og er ikke til felles bruk. Dette følger av avtale inngått med sameiet.	Omformulering
9.5	Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov	7.4	Vedlikehold og opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse. Styret organiserer derfor dugnader ved behov.	Omformulering
10.1	Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.	8.1	Ved gjentatte brudd på husordensreglene sender styret skriftlig advarsel til andelseier med krav om å rette opp i påklagede forhold, med minst én måneds frist. Brudd på husordensreglene kan i ytterste konsekvens føre til pålegg om salg av seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38 og punkt 7 i sameiets vedtekter.	Flettet inn innhold fra punkt 1.3 i de gamle reglene. Oppdatert henvisning til eierseksjonsloven for å stemme overens med oppdatert lovverk.
10.2	Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.	8.2	Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som følger av brudd på husordensreglene eller annen uaktsom atferd.	Andre setning i de gamle reglene er flyttet til punkt 1.2 i de nye reglene.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE FRØYLANDSBAKKEN II

Status 11/9-2014

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- 1.1. Formålet med ordensreglene er at ingen bolig skal benyttes slik at andre beboere sjeneres. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområde skal bli et trivelig sted å bo.
- 1.2. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- 1.3. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter [§ 26 i Lov om Eierseksjoner](#) av 23. mai 1997 nr. 31 og § 7 i vedtektene for sameie.
- 1.4. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i [eierseksjonslovens § 27](#).

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

- 2.1. Ved overdragelse skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
- 2.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

- 3.1. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer eller foran containere. Forsøpling av fellesarealer er brudd på husordensreglene.

5. DYREHOLD

- 5.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

- 6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro både innendørs og utendørs mellom klokken 2200 og 0700 på hverdager og 2300 og 0700. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- 6.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0700 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

- 6.3. Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.
- 6.4. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. Det skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 6.5. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas slik det er ikke til sjenanse for øvrige beboere.

8. PARKERING

- 8.1. Biler skal parkeres i parkeringsanleggene på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier.
- 8.2. Oppsamling av unødvendig mye skrot på egen parkeringsplass er ikke ønskelig.
- 8.3. Det er ikke tillatt for beboere å parkere langs veien. Beboernes gjester kan parkere midlertidig langs veien under forutsetning at det skjer på en hensynsfull måte.
- 8.4. Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område.

9. FELLESAREALER

- 9.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer ute ryddig.
- 9.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 9.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.
- 9.4. Det må respekteres etter muntlig avtale at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje ikke ansees som fellesareal.
- 9.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 10.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 10.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE FRØYLANDSBAKKEN II

Status 10/1-2016

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- 1.1. Formålet med ordensreglene er at ingen bolig skal benyttes slik at andre beboere sjeneres. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområde skal bli et trivelig sted å bo.
- 1.2. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.
- 1.3. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 3.
- 1.4. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

- 2.1. Ved overdragelse skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.
- 2.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

- 3.1. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer eller foran containere. Forsøpling av fellesarealer er brudd på husordensreglene.

4. DYREHOLD

- 4.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes og kastes i søppeldunken.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

- 5.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro både innendørs og utendørs mellom klokken 22:00 og 07:00 på hverdager og mellom 23:00 og 08:00 helgedager. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.
- 5.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 07:00 og 21:00, og på lørdager mellom klokken 10:00 og 18:00. Støyende arbeider er ikke tillatt på søndager og andre helligdager. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
- 5.3. Grilling på balkongen/terrassen skal bare skje uten vesentlig plage for øvrige beboere. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasser grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grilles. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIE FRØYLANDSBAKKEN II

- 5.4. Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. Det skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre andelseiere.
- 5.5. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas slik det er til sjenanse for øvrige beboere.

6. PARKERING

- 6.1. Beboerne skal kun benytte seg av egen carport til parkering av bil 1 og 2. Dersom det trengs mer parkering, kan en benytte fellesparkeringen på toppen av Solblomvegen. Alt annet enn carport blir regnet som gjesteparkering. Dette for å gjøre parkering så rettferdig for alle som mulig. Av og på lossing samt ekstraordinære tilfeller i korte perioder er i orden. Det er ikke lov for beboere å parkere langs Kalvahagen (i bakken) eller framfor bosskontainerne.
- 6.2. Oppsamling av unødvendig mye skrot på egen parkeringsplass er ikke ønskelig. Carporter holdes ryddig av seksjonseier.
- 6.3. Beboernes gjester kan parkere midlertidig langs veien (Kusymrevegen) og på gjesteparkering under forutsetning at det skjer på en hensynsfull måte. Det er ikke lov for gjester å parkere langs Kalvahagen (i bakken) eller framfor bosskontainerne.
- 6.4. Kjør sakte og med omtanke innenfor sameiets område.

7. FELLESAREALER

- 7.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer ute ryddig.
- 7.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.
- 7.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.
- 7.4. Det skal respekteres etter skriftlig avtale at definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etasje ikke ansees som fellesareal.
- 7.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.
- 7.6. Det er ønskelig at beboere bytter lyspærer i utelysene innen rimelig tid.

8. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

- 8.1. Ved gjentatte brudd på husordensregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.
- 8.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.03.24

Selskapsnummer: 1697 Selskapsnavn: Sameiet Frøylandsbakken II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Bjarte Flø Lode er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tanja Søiland og Are Undheim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse holdes på tidligere nivå, 10.000 kr
 Styrets godtgjørelse økes, og settes til 20.000 kr

Sak 6 Etablering av fartsdempende tiltak i Kusymrevegen

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For etablering av fartsdempende tiltak i kusymrevegen
 Mot etablering av fartsdempende tiltak i kusymrevegen

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Det etableres 3 fartshumper i gaten, markert med rød og gule streker i vedlegget.
 Det etableres 1 fartshump i gaten, markert med rød strek i vedlegget.

Sak 7 Gatelys i Kusymrevegen

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For gatelys i kusymrevegen
 Mot gatelys i kusymrevegen

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Det skal monteres 3 gatelys i Kusymrevegen, som beskrevet i saksfremlegget.
 Det skal monteres 5 gatelys i Kusymrevegen, som beskrevet i saksfremlegget.

Sak 8 Utelys i carporter og trapper

Foreslåtte retningslinjer for utelys innlemmes i husordensreglene.

For

Mot

Sak 9 Endringer/oppdatering av husordensregler

Foreslåtte endringer i husordensreglene godkjennes.

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Tanja Søyland

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kim Rene T. Øiumshaugen

Kristian Pedersen

Vara (kun 1 skal velges)

Are Undheim

Kim Rene T. Øiumshaugen

Kristian Pedersen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Årsmøteprotokoll for sameiet Frøylandsbakken II (13.0324-16.03.24)

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Lode, Bjarte Flø (07.06.1993), signert 17.03.2024 med Signicat Sign BANKID
- Søyland, Tanja (02.09.1977), signert 18.03.2024 med Signicat Sign BANKID
- Undheim, Are (28.06.2000), signert 18.03.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Frøylandsbakken II

Organisasjonsnummer: 911777355

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. mars kl. 09:00 til 16. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Bjarte Flø Lode er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Tanja Søiland og Are Undheim er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lode, Bjarte Flø (07.06.1993), 17.03.2024
- Søiland, Tanja (02.09.1977), 18.03.2024
- Undheim, Are (28.06.2000), 18.03.2024

Forseglet av



Posten Norge

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lode, Bjarte Flø (07.06.1993), 17.03.2024
- Søyland, Tanja (02.09.1977), 18.03.2024
- Undheim, Are (28.06.2000), 18.03.2024

Forseglet av



Posten Norge

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret har siden sameiets etablering vært satt til 10.000 kr. Til sammenlikning med andre utgifter betaler sameiet rundt 45.000 kr i året til forretningsførsel (OBOS) og 7.500 kr til revisor for årlig revisjon.

Hvis styret skal gjøre en god jobb kreves det mange arbeidstimer i løpet av et år. Sameiet er avhengig av et aktivt styre for å ivareta fellesskapets behov og sørge for at andelseiernes verdier ikke forringes ved at ansvar for vedlikehold og andre oppgaver forsømmes.

Styrehonoraret er en symbolsk sum, og er ikke ment til å dekke timelønn for styremedlemmenes arbeid. Samtidig er det rimelig at sameiet verdsetter styrets arbeid med et akseptabelt beløp. Et høyere styrehonorar kan bidra til at styret opplever at deres innsats bli mer verdsatt av sameiet. Det kan også virke motiverende for styret til å gjøre en ekstra innsats, og bidra til at styremedlemmene kjenner et større ansvar for å levere gode resultater. I tillegg kan et høyere styrehonorar bidra positivt til rekruttering av nye styremedlemmer, som i lang tid har vært en utfordring i sameiet vårt.

I følge statistikk fra OBOS var gjennomsnittlig styrehonorar i 2022 på 1963 kr per seksjon, for sameier med 6-30 enheter (<https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>). I vårt sameie er det 18 boenheter. Med et årlig honorar på 10.000 kr, vil dette svare til 556 kr per seksjon. Det vil si at styrehonoraret i vårt sameie er mindre enn én tredjedel av gjennomsnittet. For vårt sameie, med 18 enheter, vil 1963 kr per enhet utgjøre et totalt styrehonorar på 35.344 kr.

Styret mener at dagens honorar er for lavt, og tenker at honoraret bør ligge på minst 1100 kr per seksjon. Det vil si et totalt styrehonorar på 20.000 kr om runder av til nærmeste 1000 kr.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Styrets godtgjørelse holdes på tidligere nivå, 10.000 kr

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styrets godtgjørelse økes, og settes til 20.000 kr

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 4

Antall stemmer for vedtak 2: 10

Antall blanke stemmer: 0

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Etablering av fartsdempende tiltak i Kusymrevegen

Styret har fått tilbakemeldinger fra beboere om at flere biler har for høy fart når de passerer foran byggene våre. Carporter, gårdsrom og boliger er plassert tett opp i veien hos oss. Det er derfor naturlig at veien blir disponert som et gatetun der barn leker og voksne ferdes uten å være særlig varsom på trafikk og biler. Området er uoversiktlig, og det kan bli vanskelig for en bil i høy hastighet å stoppe i tide om et barn springer ut i veien. Det går også en gangsti over Kusymrevegen ved postkassene, og høye hekker gjør at sikten er dårlig for de som kommer kjørende. Noen av våre eiere er derfor bekymret for at en ulykke skal oppstå, da det har blitt observert farlige situasjoner.

Et av de mest brukte og effektive fartsdempingstiltakene er fartshumper. Et skilt med fartsgrense eller "Barn leker" er lett å overse, men alle biler må senke hastigheten før en fartshump. Det foreslås derfor å etablere 1-3

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lode, Bjarte Flø (07.06.1993), 17.03.2024
- Søyland, Tanja (02.09.1977), 18.03.2024
- Undheim, Are (28.06.2000), 18.03.2024

Forseglet av



Posten Norge

fartshumper i gaten hos oss. Siden Kusymrevegen (fra slutten av søppelcontainerne) er privat vei, har sameiet lov å sette opp disse humpene på eget initiativ og på egen regning.

For å holde kostnadene nede, samt sikre at fartshumpene får et anonymt visuelt preg, vil humpene være smale. Disse har god fartsdempende effekt, tar liten plass, ser ikke så voldsomme ut og er relativt rimelige. Se vedlagt bilde for et eksempel på hvordan dette ser ut.

Styret har mottatt pristilbud på etablering av fartshumper hos oss. For én hump blir det ca 8.800 kr, for tre stykk blir det i overkant av 26.000 kr.

Styrets innstilling

Styret har både et moralsk og formelt ansvar for HMS på sameiets områder. Vi ser alvorlig på denne situasjonen, og er bekymret for at en ulykke kan skje om tiltak ikke iverksettes. Det mest effektive tiltaket, slik vi ser det, er å ha fartshumper i gaten. Kostnaden er heller ikke særlig høy, og vi mener dette er en god investering for vårt fellesskap. I tillegg til å forebygge ulykker, tenker vi at fartsdempende tiltak vil bidra til at gaten vil oppleves tryggere, både for oss som bor her, og for fremtidige boligkjøpere som skal investere sine penger i vårt sameie.

Styret anbefaler at vi etablerer 3 fartshumper i Kusymrevegen, som markert i vedlegget.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 10

Antall stemmer mot saken: 4

Antall blanke stemmer: 0

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det etableres 3 fartshumper i gaten, markert med rød og gule streker i vedlegget.

✗ Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Det etableres 1 fartshump i gaten, markert med rød strek i vedlegget.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 3

Antall stemmer for vedtak 2: 9

Antall blanke stemmer: 0

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Gatelys i Kusymrevegen

Situasjonsbeskrivelse

Siden nesten hele Kusymrevegen er privat vei, har vi bare ett gatelys i gaten. Dette står ved søppelcontainerne, og lyser opp gata frem til omtrent husnummer 6. Fra husnummer 8 er gaten helt mørk om kvelden. Mangel på belysning gjør det vanskelig å ferdes de mørke timene av dagen.

Mulige tiltak

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lode, Bjarte Flø (07.06.1993), 17.03.2024
- Søyland, Tanja (02.09.1977), 18.03.2024
- Undheim, Are (28.06.2000), 18.03.2024

Forseglet av



Posten Norge

For å løse denne utfordringen har styret vurdert to ulike løsninger. Den første er å etablere gatelysstolper med egen strømtilførsel. Sameiet har ingen strømskap, alle elektriske anlegg i sameiet eies og driftes av den enkelte eier. Både å sette opp lyktestolper og få anlegg til å levere strøm til disse er omstendelig og kostbart. Den andre løsningen innebærer å montere kraftige utelamper på husveggene mot veien og koble dem på eieres elektriske anlegg.

Vegglamper

Siden den andre løsningen er enklere og mindre kostbar, er det denne styret har sett videre på. Det vil være behov for 3-5 vegglamper for å lyse opp hele gaten. I vedlegget *Plassering av gatelys* ser dere hvor disse lampene kan plasseres. Her er også den kommunale lyktestolpen inntegnet. Opplyst område er et omtrentlig anslag på hvor stort område hver lampe vil lyse opp. Dette er litt vanskelig å beregne, og styret vil gjøre endelig beslutning i forhold til valg av lampe senere om årsmøtet beslutter at prosjektet skal gjennomføres. Lysstyrke og lysspredning på valgt lampe vil påvirke hvor stort areal hver lampe kan lyse opp.

Det må innhentes samtykke fra de eierne som skal ha lampe tilkoblet sitt elektriske anlegg. Denne eieren vil få betalt kompensasjon for strømavgifter.

Pris

Det har blitt innhentet tilbud på installasjon av vegglampen SG Fevik Asymmetrisk. Se vedlegg for bilde av denne lampen. Montering av tre slike lamper vil være i underkant av 20.000 kr inkl. mva. Dette inkluderer installasjonsmateriell og arbeid. Det antas at installasjon av fem lamper vil ligge rundt 30.000 kr. Om det besluttes at prosjektet skal gjennomføres, vil styret innhente tilbud fra flere elektrikere for å få best mulig pris, og andre tilsvarende lamper vil vurderes.

Driftskostnader

En slik lampe har en effekt på 25 W. Gjennomsnittlig, i løpet av et år, vil omtrent 50 % av timene i døgnet være mørke. Det vil si at lampene vil være påskrudd omtrent 4380 timer i løpet av ett år. Da vil hver lampe ha et forbruk på omtrent 110 kWh hvert år. For tre lamper blir det totalt 330 kWh, for fem 550 kWh. Om vi tar utgangspunkt i snittpris på strøm og nettleie i 2023 på 1,6 kr/kWh, vil hver lampe koste omtrent 175 kr å drifte pr år. Da får vi en total driftskostnad på 525 kr pr år for tre lamper, og 875 kr for fem lamper.

Eiere som har ekstra strømavgifter for drift av tilkoblede lamper vil få dette refundert av sameiet.

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: 6

Antall stemmer mot saken: 8

Antall blanke stemmer: 0

Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Det skal monteres 3 gatelys i Kusymrevegen, som beskrevet i saksfremlegget.

Forslag til vedtak 2:

Det skal monteres 5 gatelys i Kusymrevegen, som beskrevet i saksfremlegget.

Antall stemmer for vedtak 1: 6

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lode, Bjarte Flø (07.06.1993), 17.03.2024
- Søyland, Tanja (02.09.1977), 18.03.2024
- Undheim, Are (28.06.2000), 18.03.2024

Forseglet av



Posten Norge

Antall stemmer for vedtak 2: 1
Antall blanke stemmer: 0
Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Utelys i carporter og trapper

Situasjonsbeskrivelse

Utelysene vi har i carporter og trapper er koblet på hver enkelt eiers elektriske anlegg. Siden hver boenhet har det samme antallet utelamper, fordeles strømutgiftene for dette seg ganske jevnt utover. Selv om lampene styres av hver enkelt eier, er vi alle tjent med at utelysene virker og er påskrudd når det er mørkt ute. Det kan bli mørkt og vanskelig å ferdes i trappene om utelys skrus av eller pærer ikke byttes. Det har vært tilfeller der dette ikke har blitt fulgt opp av eiere, som har ledet til vanskelige lysforhold rundt byggene.

Forslag

For å sørge for at lyspærer blir byttet og utelys forblir påskrudd når det er mørkt, foreslås det at retningslinjer for utelys innlemmes i husordensreglene. I tillegg vil styret kjøpe inn egnede lyspærer til dette formålet som eiere kan bruke. Styret skal også være behjelpelig i forhold til bytte av lyspærer ved behov.

Tekst til husordensreglene

Følgende tekst foreslås:

7.5 - Andelseier er ansvarlig for at original utendørs belysning fungerer og er påskrudd når det er mørkt. Dette inkluderer å påse at lyspærer byttes ved behov, innen rimelig tid. Styret kan levere lyspærer til dette formålet og bistå med bytte av pærer ved behov.

Forslag til vedtak:

Foreslåtte retningslinjer for utelys innlemmes i husordensreglene.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Endringer/oppdatering av husordensregler

De gjeldene husordensreglene er første versjon av sameiets ordensregler, som ble vedtatt i 2014. Disse reglene inneholder noen skrivefeil, ulogisk nummerering og vanskelige setninger. I styrets arkiv har det også blitt oppdaget at det eksisterer en nyere versjon av husordensreglene som er datert 2016. Denne versjonen inneholder retningslinjer for parkering og bruk av gjesteparkeringen. Retningslinjene ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte datert 28.09.2023. Styret er usikker på hvorfor husordensreglene fra 2016 ikke er i bruk i dag.

Styret ser behov for å rydde litt i husordensreglene, og har laget forslag til nye husordensregler. Vi har ikke ønsket å gjøre særlige endringer av innholdet i husordensreglene i denne omgang, men har fokusert på å rydde i oppsett og omformulere reglene så de blir enklere å lese og forstå. Det har blitt gjort enkelte presiseringer og noen nyanser er endret, men hovedinnhold og formål med reglene skal hovedsakelig være likt. I vedlegg til saken finner dere oversikt over alle endringer, samt kommentarer til endringene.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lode, Bjarte Flø (07.06.1993), 17.03.2024
- Søyland, Tanja (02.09.1977), 18.03.2024
- Undheim, Are (28.06.2000), 18.03.2024

Forseglet av



Posten Norge

I vedlegg til saken finner dere:

- 1 - Forslag til nye husordensregler:
Dette er teksten som vil utgjøre de nye husordensreglene dersom årsmøtet godkjenner endringene.
- 2 - Oppsummering av endringer i husordensreglene:
Sammenligning av nye og gamle husordensregler, der alle endringer fremkommer. Inneholder også kommentarer til endringene.
- 3 - Gjeldende husordensregler - 2014:
Sameiets gjeldende husordensregler.
- 4 - Husordensregler datert 2016:
Nevnte husordensregler funnet i styrets arkiv.

Forslag til vedtak:

Foreslåtte endringer i husordensreglene godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tanja Søyland (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tanja Søyland

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kim Rene T. Øiumshaugen (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristian Pedersen

Kim Rene T. Øiumshaugen

Vara (1 år)

Følgende ble valgt:

Are Undheim (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristian Pedersen

Are Undheim

Kim Rene T. Øiumshaugen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Lode, Bjarte Flø (07.06.1993), 17.03.2024
- Søyland, Tanja (02.09.1977), 18.03.2024
- Undheim, Are (28.06.2000), 18.03.2024

Forseglet av



Posten Norge

Nabolagsprofil

Kusymrevegen 6 - Nabolaget Riset/Frøyland vest - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kalvahagen Linje 22, 53	4 min 0.3 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	7 min 3.4 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 26.9 km
Stavanger Sola	29 min

Skoler

Frøyland skule (1-7 kl.) 356 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 171 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	10 min 6.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 8.3 km

«Det er rolig, barnevennlig med hyggelige mennesker. Det ligger rolig til likevel sentralt.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

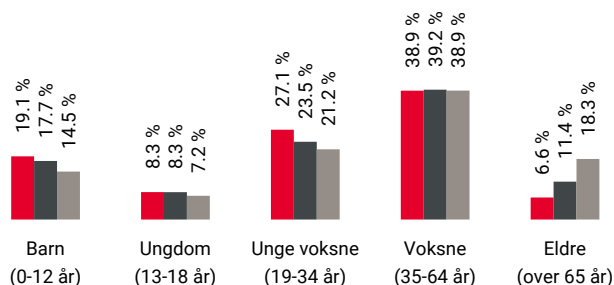
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Riset/Frøyland vest	798	306
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 67 barn	9 min 0.7 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 106 barn	20 min 1.4 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	6 min 2.7 km


Dagligvare

Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	23 min 1.7 km
Kiwi Kvernaland PostNord	23 min 1.7 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil



 2. Buss

 **Støynivået**
Lite støynivå 90/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 81/100

Sport

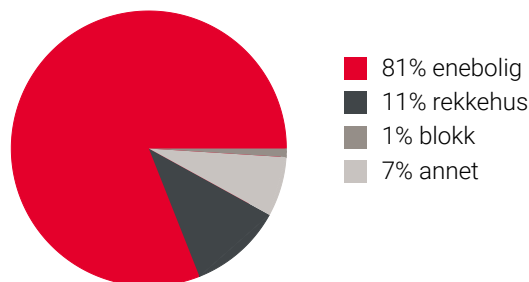
 Frøyland ungdomsskule 9 min 
Ballspill, friidrett 0.7 km

 Floen ballbinge 13 min 
Ballspill 0.9 km


 Jæren SportMed 7 min 

 Club Athletic 10 min 

Boligmasse

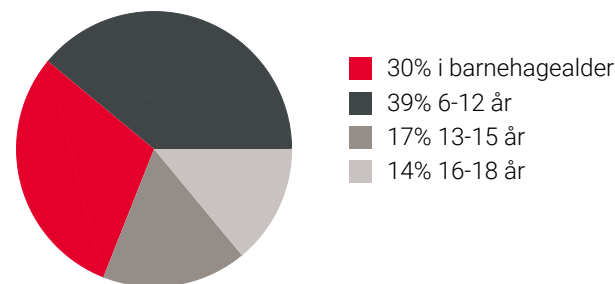


Varer/Tjenester

 Europris Øksnevad 7 min 

 Apotek 1 Kverneland 23 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

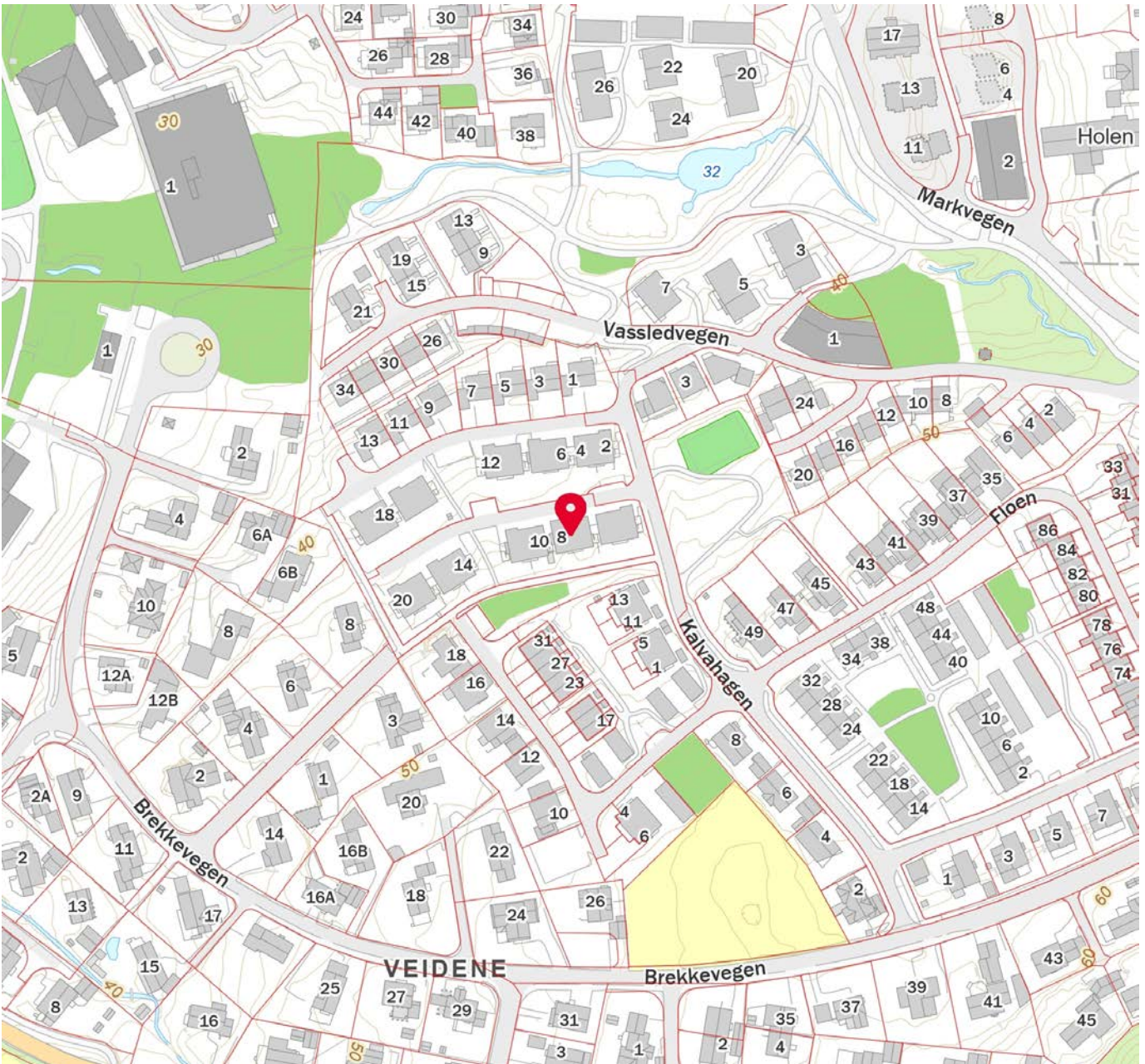


0% 43%

 Riset/Frøyland vest
 Kverneland
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Kusymrevegen 6
4355 KVERNALAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Britt Fagerland

Telefon: 959 21 585
E-post: britt.fagerland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre