



aktiv.

Vassledvegen 5, 4355 Kvernaland

Delikat og innbydende leilighet med 2 soverom og sørvestvendt terrasse. Parkering i garasjeanlegg med el-billader.



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Steinar Stokka

Mobil 46 59 59 69

E-post steinar.stokka@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 590 000,-
Omkostn.:	Kr 91 140,-
Total ink omk.:	Kr 3 681 140,-
Felleskostn.:	Kr 2 003,-
Selger:	Tobias Refsland
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2019
BRA-i/BRA Total	66/71 kvm
Tomtstr.:	2631.9 kvm
Soverom:	2
Antall rom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 28, bnr. 904 Gnr. 28, bnr. 913
Snr.	5
Oppdragsnr.:	1403260190

Delikat og innbydende leilighet med 2 soverom og sørvestvendt terrasse. Parkering i garasjeanlegg

Velkommen til Vassledvegen 5!

Innhold:

1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod/teknisk rom.

Terrasse på ca. 37kvm.

1. stk parkeringsplass i garasjeanlegg med el-billader

Bod i garasjeanlegg på ca. 5 kvm.

Kort fortalt:

- Flott beliggenhet på ende i første etasje.
- Stor terrasse med gode solforhold.
- Delvis takoverbygg over terrasse.
- God planløsning med 2 soverom.
- Varmekabler på bad, gang og stue/kjøkken.
- God oppbevaring i innvending og utvendig bod.
- Tidløse materialvalg.
- Parkering i lukket garasjeanlegg.
- El-bil lader medfølger.
- God gjesteparkering like ved.
- Nærhet til flotte turområder.
- Gangavstand til barnehager, skoler og idrettsanlegg.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	52
Nabolagsprofil	57
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 37 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod/teknisk rom.

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 kvm Terrasse.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2631.9 kvm

Tomtebeskrivelse

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

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en blindgate med svært barnevennlig beliggenhet på Kvernaland.

Beliggenheten kan tilby naturskjønne omgivelser med kort avstand til flotte turområder rundt Stemmen, Frøylandsparken og Frøylandsvannet med bruene, Midgardsormen, over til Njåskogen. Et populært område som brukes flittig til tur og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste. Området rundt Stemmen kan tilby badeplass, brygge, skatepark, sandvolleyballbaner og lekeplass.

Kollektivtransport med gode bussforbindelser mot sør og nord kan enkelt nås fra bussholdeplass. Det er heller ikke lang avstand til togstasjon for lokaltog ved Øksnevadporten.

Kvernaland sentrum kan by på dagligvarehandel hos Kiwi og Coop Extra, apotek, frisør, pub og legesenter, m.m. Den flotte Frøyland og Orstad kyrkje ligger heller ikke langt ifra eiendommen. Her er det et aktivt arbeid for både barn, ungdom og voksne, samt et rikt konserttilbud. Ønsker man å benytte de store servicetilbud og kjøpesentre som både Bryne, Klepp eller Sandnes kan tilby, er alt dette tilgjengelig innen ca. 15 minutters biltur.

For den aktive er det et bredt utvalg av sport- og fritidstilbud i gangavstand til idrettsanleggene på både Frøyland og Orstad, bla. fotball, håndball, innebandy, samt mulighet for BMX-sykling.

Gode skole- og barnehagetilbud kan nås enkelt med gangavstand fra eiendommen med blant annet Kvernaland barnehage, Frøyland barnehage, Frøyland skule og Frøyland ungdomsskule.

Med denne beliggenheten får du en kombinasjon av trygghet, aktivitet og tilgjengelighet – perfekt for alle som ønsker det beste fra både natur og byliv.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av eneboliger, tomannsboliger/rekkehus og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Kåre Vatland

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar).

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar).

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke fra 2023.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Noe vedlikehold er påregnelig.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innhold

1. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom og bod/teknisk rom.
Terrasse på ca. 37kvm.
1. stk parkeringsplass i garasjeanlegg med el-billader
Bod i garasjeanlegg på ca. 5 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en

tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Vi har gleden av å kunne presentere Vassledvegen 5 leil. H0101! Leiligheten har en lekker nordisk stil med rene linjer og store vinduer. En lys og luftig leilighet med god standard, en gjennomtenkt planløsning og flotte solforhold. Alt i alt en lekker leilighet med mange glimrende kvaliteter.

Entréen er leilighetens førsteinntrykk. Stilrent malt i moderne farge. God plass til oppheng av ytterklær og oppbevaring av sko.

Stuen er leilighetens midtpunkt. Store vindusflater sørger for rikelig med naturlig lys i rommet. Et rent uttrykk er enkelt å like og blande sammen med andre stiler. God plass til egen sofakrok. Spisebordet kan naturlig plasseres i overgangen mellom stue og kjøkken.

Stor terrasse med utgang fra stue fungerer som en forlengelse av stuen. Her er det plass til utemøbler og grill. Overbygg over deler av terrassen forlenger sommerhalvåret.

Kjøkkenet ligger i en åpen sosial løsning til stuen. Et praktisk kjøkken med gode oppbevaringsløsninger, minimalistiske detaljer og overflater som er enkle å holde rene. Kjøkkenet er innredet med integrert koketopp og stekeovn.

2 lyse soverom med parkett på gulvet. God plass til soveromsmøblement og ulike garderobe- og hylleløsninger. Store vindusflater sikrer masse naturlig lys.

Badet er romslig innredet med dusj med innfellbare glassdører, toalett, servant med oppbevaring og speil med belysning. Badet er kombinert vaskerom med plass til vaskemasking og tørketrommel.

Velkommen til visning!

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Hvitevarer på kjøkken med unntak av kjøleskap medfølger.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber/altibox.

Parkering

Parkering for en bil i lukket felles garasjeanlegg.

Forsikringselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0002153287

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

-Varmekabler i gulv på bad, gang og stue/kjøkken.

Ellers elektrisk oppvarming panelovn/ovn. Er det rom uten fastmonterte varmekilder medfølger det heller ikke.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 590 000

Omkostninger kjøper

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

91 140 (Omkostninger totalt)

103 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

105 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 681 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 693 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 695 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 821 988 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 287 950 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for

kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Årlig velforeningsavgift

Kr 450

Velforening

Det er tinglyst bestemmelse om velforening/huseierforening på eiendommen. Det er per i dag årlig velavgift på kr. 450,-. Eier har betalt for 2026.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

66/1032

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader fordeler seg på følgende:

Garasje kr. 200,-

Felleskostnader kr. 1.304,-

Tv/internett 499,-

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

Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 003

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Frøylandsparken BKS 12

Organisasjonsnummer

922070741

Om sameiet

- 3 lavblokker - 18 seksjoner
- Parkering i felles garasjeanlegg
- Innvendig bod
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox 200. Kontakt selger for mer informasjon.
- Kommunale avgifter blir fakturert til den enkelte seksjonseier.
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjenning

Det kreves ikke styrets godkjenning ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 904, seksjonsnummer 5 i Time kommune. Gårdsnummer 28, bruksnummer 913 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:

1121/28/904/5:

21.06.2016 - Dokumentnr: 558037 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenningskabelanlegg

Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Ivar Iks

Org.nr: 871 035 032

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Telenor Asa

Org.nr: 982 463 718

Rettighetshaver: Time Kommune

Org.nr: 859 223 672
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Rett til å legge, ha liggende og skifte ut kantstien
Rett til å sette opp, ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2018 - Dokumentnr: 1650353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/1032

21.06.2016 - Dokumentnr: 558037 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenningskabelanlegg
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Ivar Iks
Org.nr: 871 035 032
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Rettighetshaver: Time Kommune

Org.nr: 859 223 672
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Rett til å legge, ha liggende og skifte ut kantstien
Rett til å sette opp, ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2026 - Dokumentnr: 389717 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Elektronisk innsendt

06.12.2018 - Dokumentnr: 1650353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 5
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/1032

1121/28/913:
21.06.2016 - Dokumentnr: 558037 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenningskabelanlegg
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Ivar Iks

Org.nr: 871 035 032

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Telenor Asa

Org.nr: 982 463 718

Rettighetshaver: Time Kommune

Org.nr: 859 223 672

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Time Kommune

Org.nr: 859 223 672

Rett til å legge, ha liggende og skifte ut kantstien

Rett til å sette opp, ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt

Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2018 - Dokumentnr: 1650353 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 66/1032

21.06.2016 - Dokumentnr: 558037 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenningskabelanlegg

Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Ivar Iks

Org.nr: 871 035 032

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Telenor Asa

Org.nr: 982 463 718

Rettighetshaver: Time Kommune

Org.nr: 859 223 672

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Time Kommune

Org.nr: 859 223 672

Rett til å legge, ha liggende og skifte ut kantstien

Rett til å sette opp, ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt

Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening

Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904

Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.2026 - Dokumentnr: 389717 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

06.12.2018 - Dokumentnr: 1650353 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 5

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 66/1032

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 29.03.2019.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.03.2019.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, friområde og veg.

Gjeldende reguleringsplan er Plan 459.00, Detaljregulering for Boligbygging langs Frøylandsvegen, Kvernaland, med tilhørende reguleringsbestemmelser, vedtatt 08.09.2015. Sist revidert: 30.04.2019.

Ifølge informasjon fra kommunen er det kommuneplan for Time Kommune - Trygg og framtidsetta for perioden 2018-2030 som også er gjeldende for eiendommen.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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. Ønsket overtakelsestidspunkt oppgis i budskjema.

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

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 950 Interiørveiledning/styling
- 3 700 Kommunale opplysninger
- 24 900 Markedspakke
- 0 Oppgjørshonorar
- 6 900 Oppgjørsvederlag
- 5 200 Opplysninger fra forretningsfører
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 110 650

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Ansvarlig megler bistås av

Steinar Stokka

Partner / Eiendomsmegler MNEF

steinar.stokka@aktiv.no

Tlf: 465 95 969

Oppdragstaker

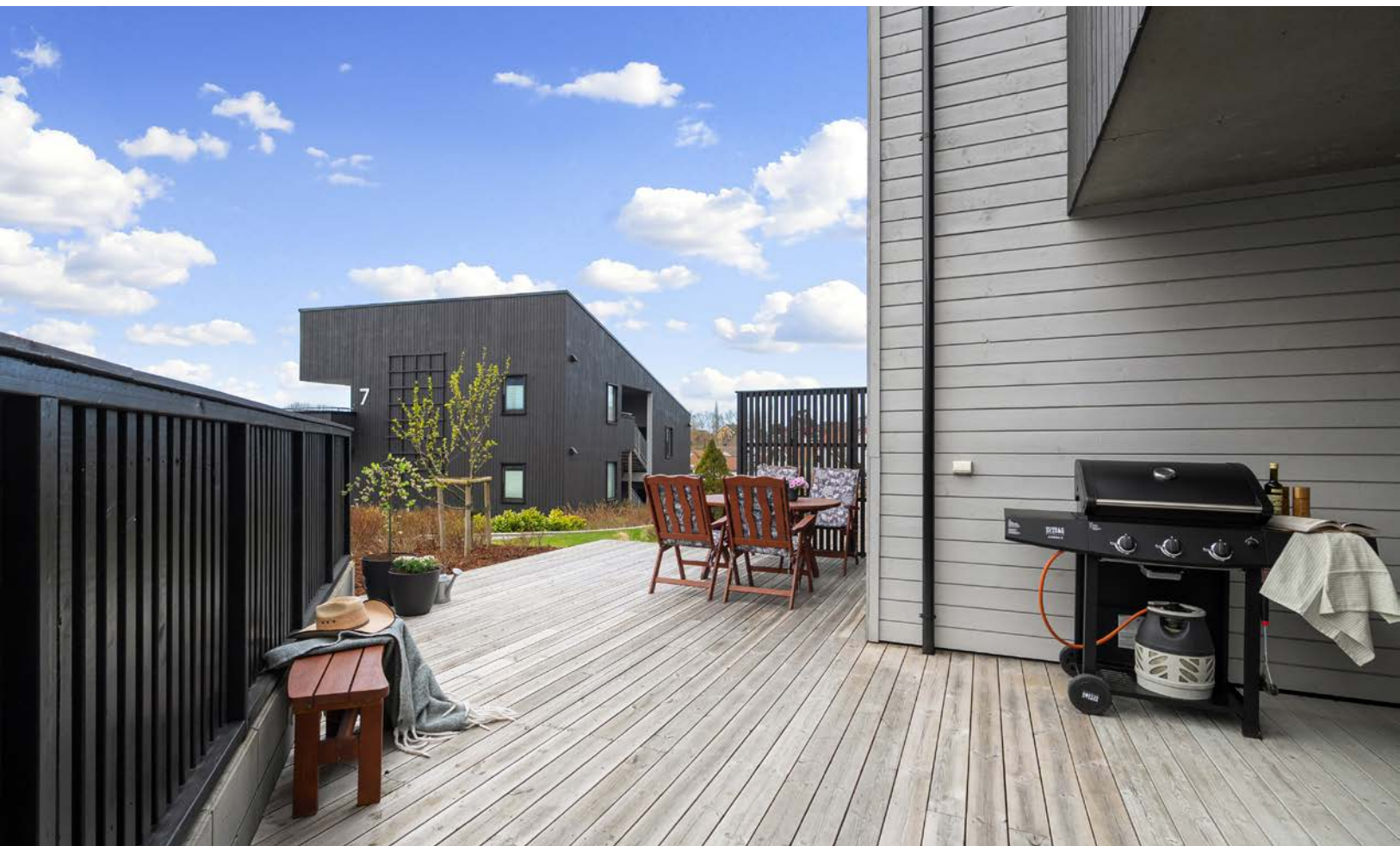
Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942

Jernbanegata 5, 4340 Bryne

Salgsoppgavedato

28.04.2026



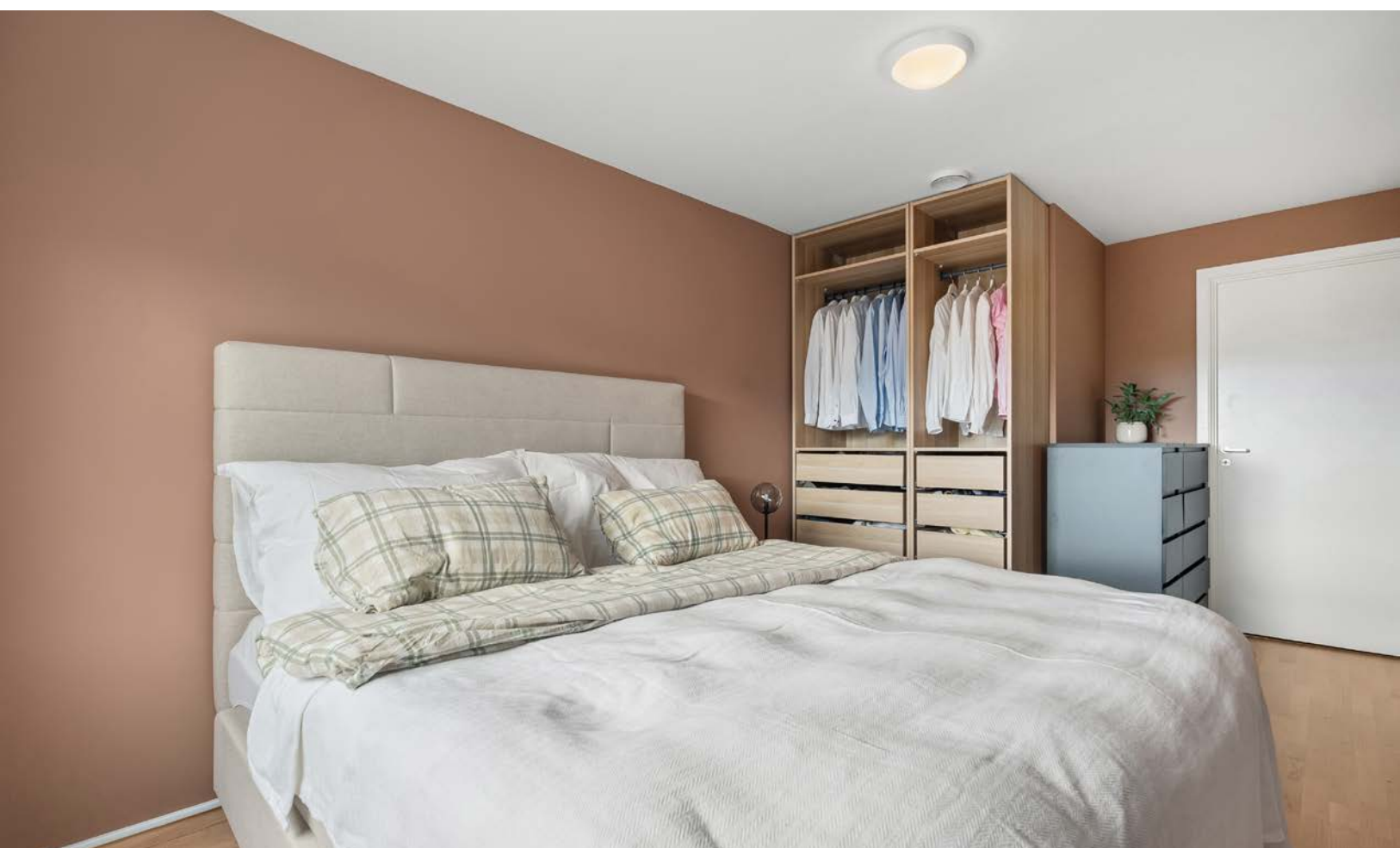


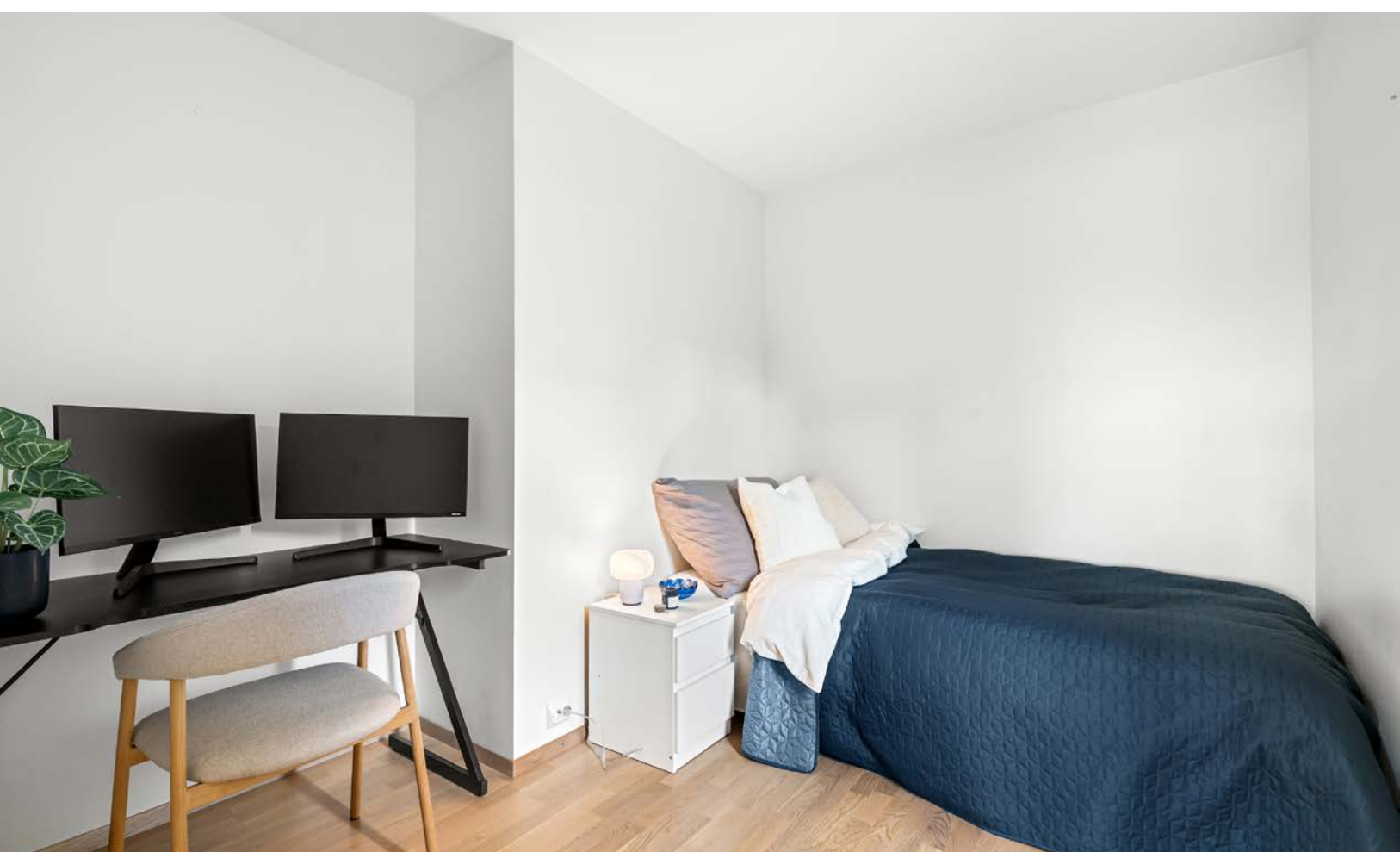




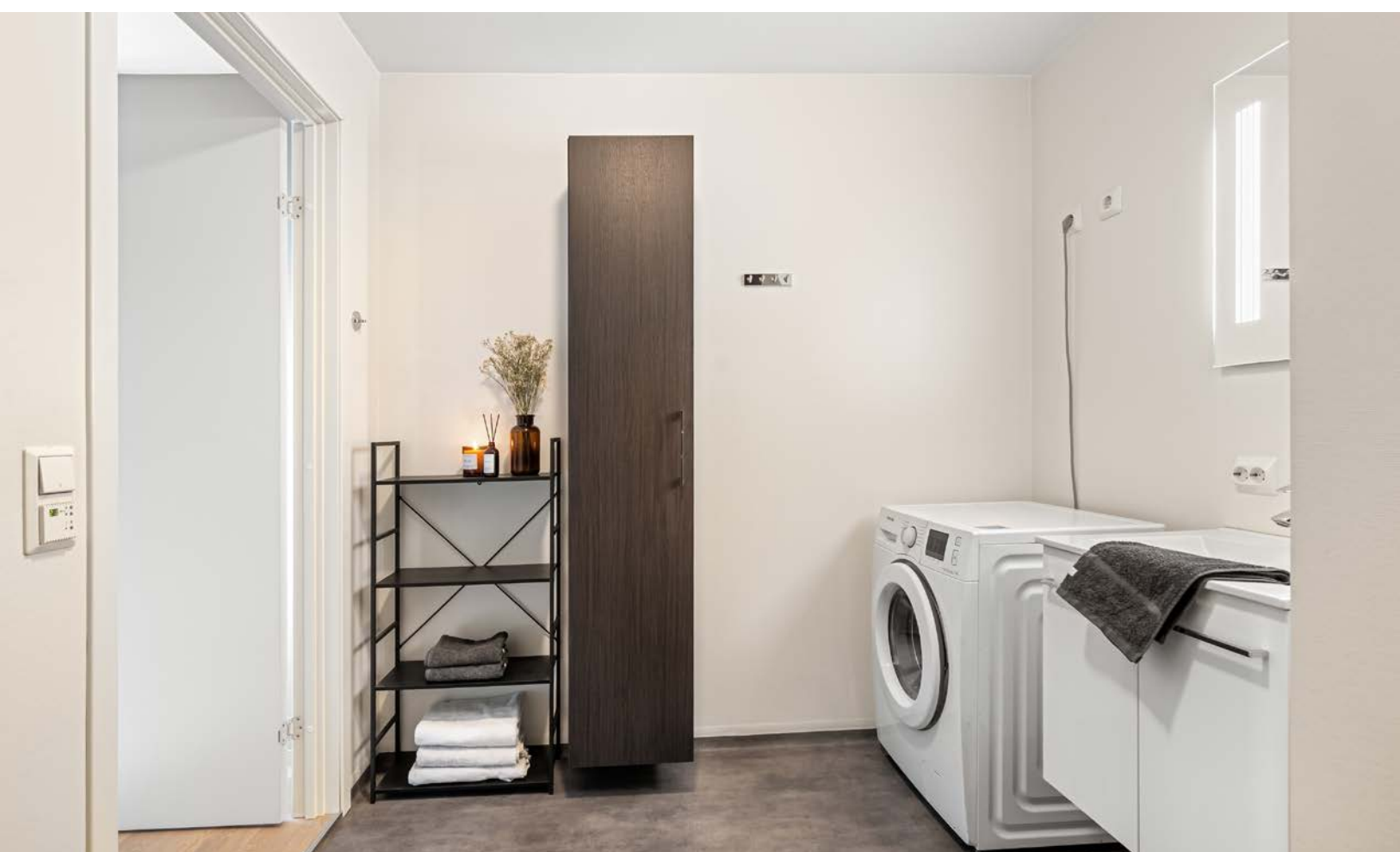


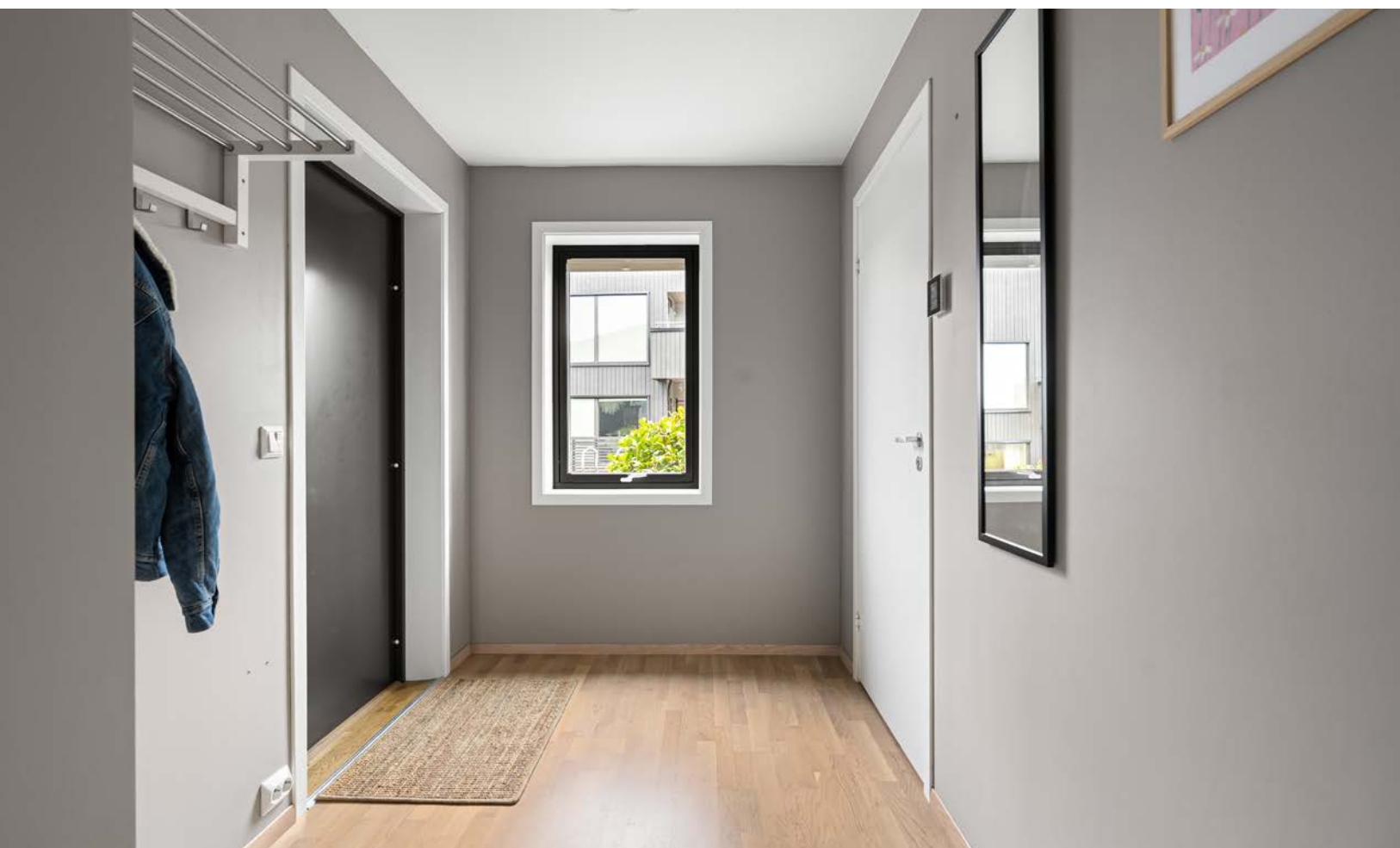




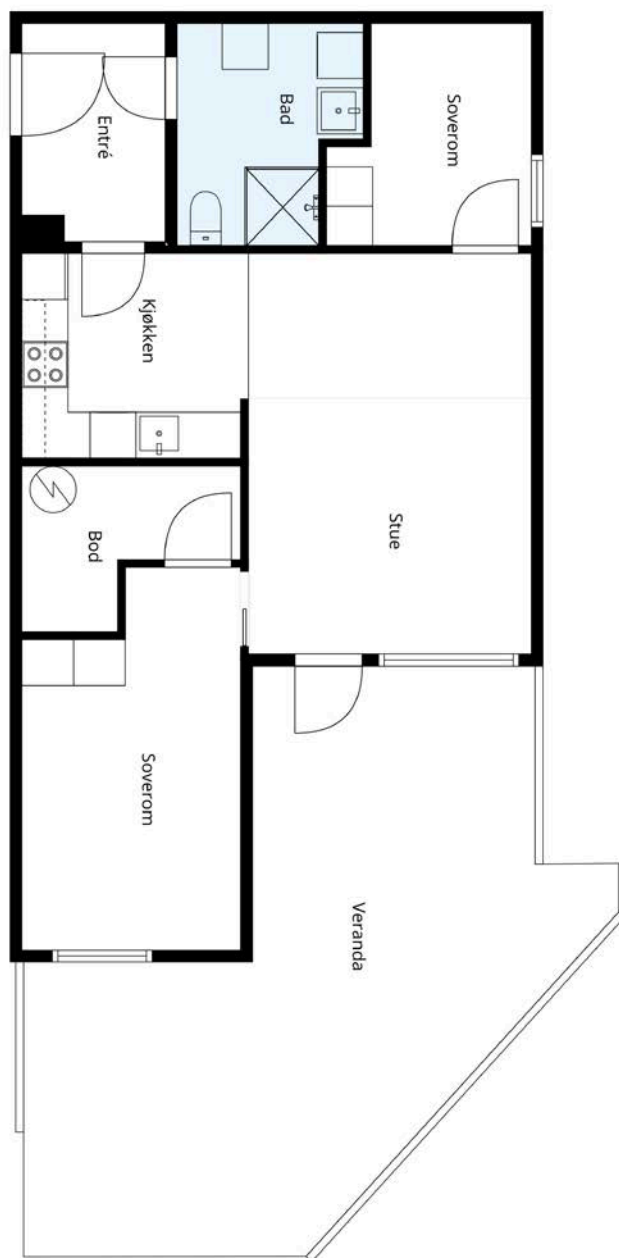
















Dette er en illustrasjon av boligen og er ikke måltid. Tas ikke ansvar for det feil!

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Vassledvegen 5 , 4355 KVERNALAND
-  TIME kommune
-  # gnr. 28, bnr. 904, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 17.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1235

Referansenummer: YO3699

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

Medlem av



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighetsbygg som er oppført med ringmur i betong.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående kledning.
Taket har saltaksform tekket med asfalt takbelegg.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu og dører med 3-lags isolerglass.

Leiligheten fremstår i god stand iht. alder.
Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, og normal bruksslitasje.

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.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke fra 2023.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er avtrekk via balansert anlegg.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
El-anlegg fra byggeår.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

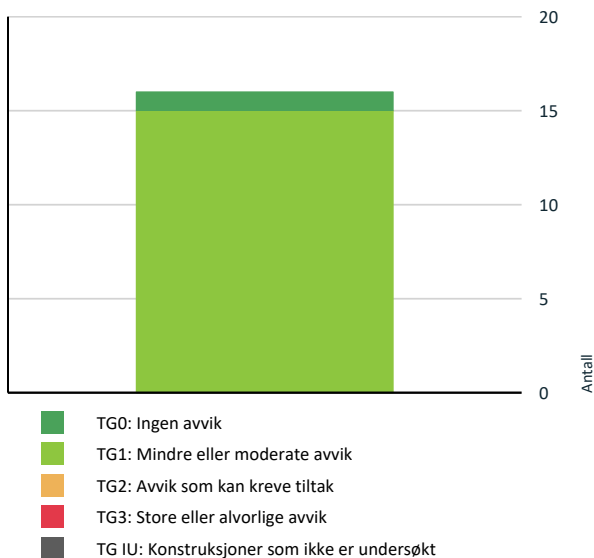
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Boligbygg med flere boenheter

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer 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.

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

! TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

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

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

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

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke fra 2023.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Noe vedlikehold er påregnelig.

Årstall: 2023

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Eier opplyser om at vegger er malt høsten 2025.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal bruksslitasje.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
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.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Det opplyses om at det er byttet filter årlig.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2019. Plassert i bod/teknisk rom.

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.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg fra byggeår.

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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Inntak og sikringsskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

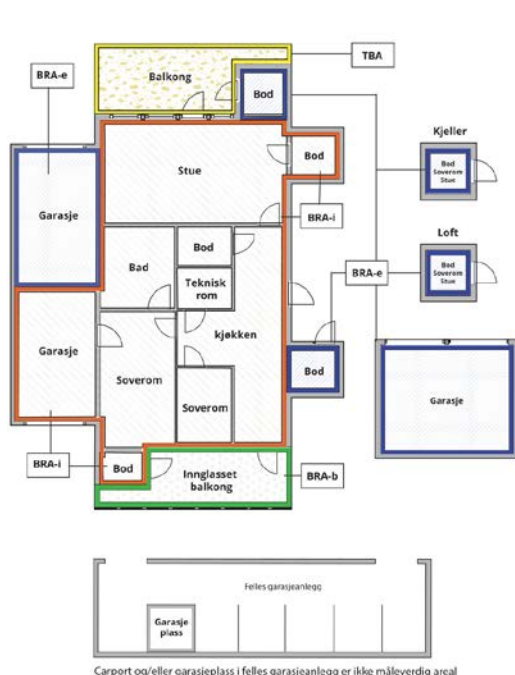
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	66	5		71	37
SUM	66	5			37
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré / gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom, bod / teknisk rom	Utvendig bod	

Kommentar

- Terrasse - 37 m2 - TBA (terrasse- og balkongareal)

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Simen Sabalis	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	904		5	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vassledvegen 5

Hjemmelshaver

Refsland Tobias

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1 20.04.2026

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Tobias Refsland

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vassledvegen 5

4355 Kvernaland

1121-28/904/0/5



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Tidligere eier har utbygget terrasse ca. 2023. Denne er ikke overflatebehandlet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Fra tidligere eier: "Enkelte naboer har vært plagd med fuktproblemer i garasjeanlegg".

Bod fungerer som normalt, men kan bli fukting ifm storm og mye regn. Har ikke oppbevart ting som ikke tåler fukt ute.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Vassledvegen 5 - Nabolaget Håholen/Frøyland - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Kalvahagen Linje 22, 53	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Øksnavadporten stasjon Linje L5	7 min 🚗 3.9 km
✈ Stavanger Sola	30 min 🚗

Skoler

Frøyland skule (1-7 kl.) 358 elever, 22 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 168 elever, 14 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	11 min 🚗 6.7 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 🚗 8.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

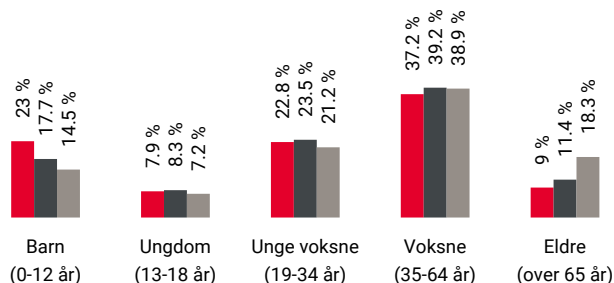
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Håholen/Frøyland	1 240	493
🟤 Kvernaland	8 135	3 292
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 67 barn	3 min 🚶 0.3 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 106 barn	7 min 🚶 0.5 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	20 min 🚶 1.7 km

Dagligvare

Kiwi Kvernaland PostNord	13 min 🚶 1.1 km
Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 1.1 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



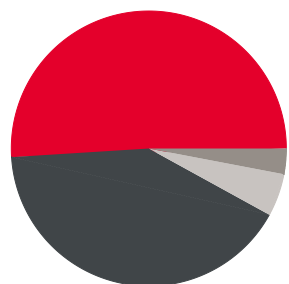
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

Floen ballbinge	2 min
Ballspill	0.1 km
Frøyland skule	5 min
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
Jæren SportMed	9 min
Club Athletic	12 min

Boligmasse

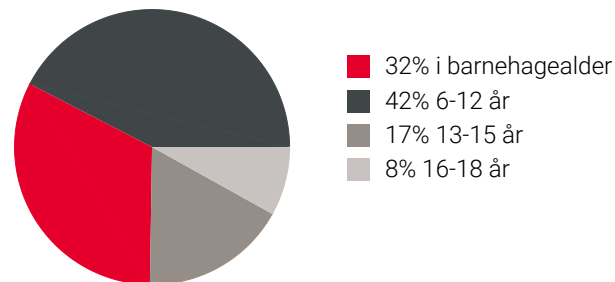


- 51% enebolig
- 41% rekkehus
- 3% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

Europris Øksnevad	6 min
Apotek 1 Kverneland	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

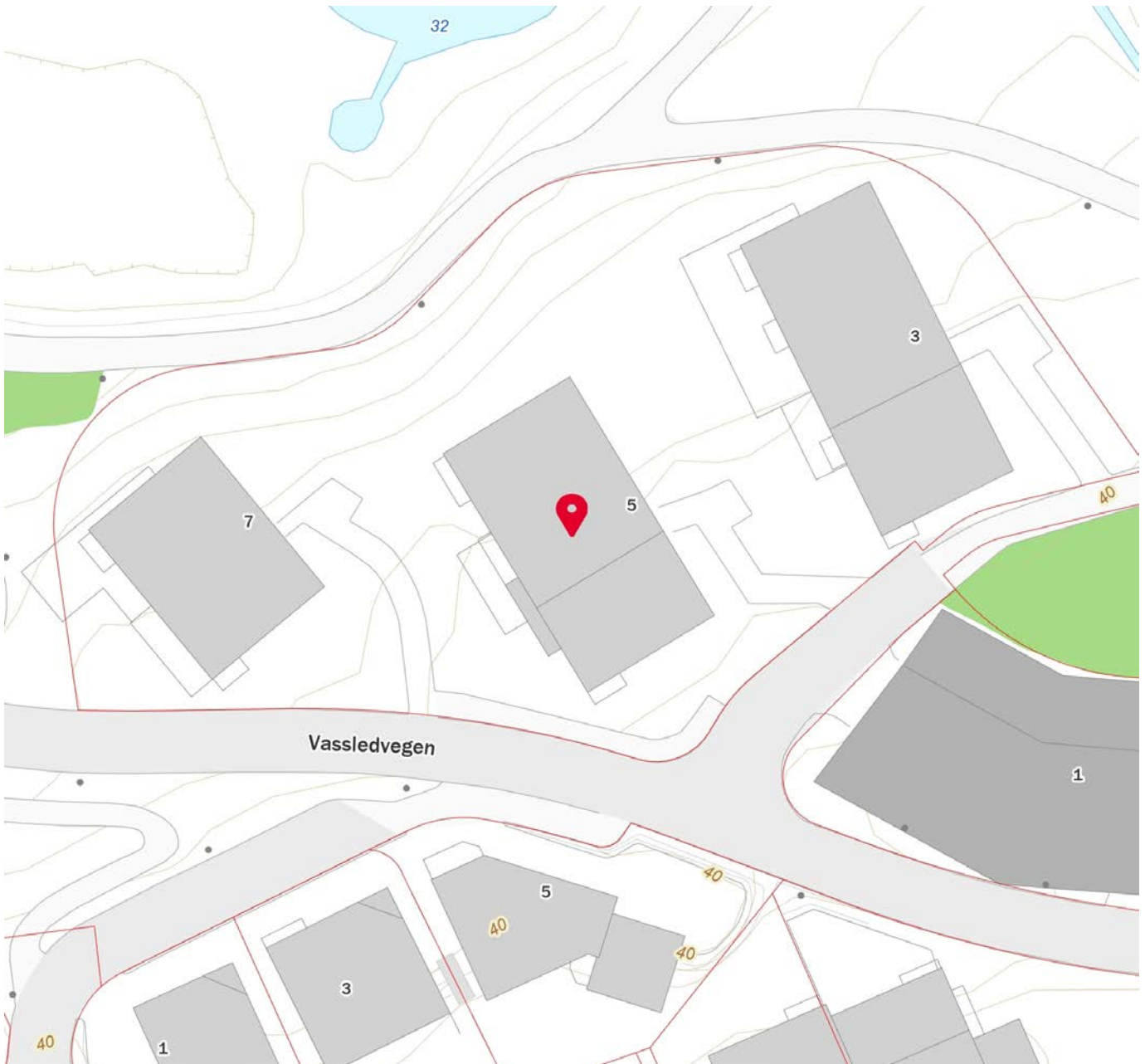


0% 43%

- Håholen/Frøyland
- Kverneland
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom: Gnr: 28 Bnr: 904 Fnr: 0 Snr: 0

Adresse: Vassledvegen 3
4355 KVERNALAND, m.fl.

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	• Gatelys (belysningspunkt)	● Mast
⊙ Teiggrensepunkt	 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
 Steingjerde	 Gjerde	 Idrettsanlegg
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Skjerm
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Bygningsavgrensning tiltak
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Vegdekkekant på bru
 Gangveg	 Fortau	 Trapp
 Andre tiltak	 Byggetiltak	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Garasje og uthus	 Annen næring
 Eiendom	 Gang- og sykkelveg	 Gang- og sykkelveg på bru
 Veg på bru	 Veg	 Bru
 Elvekant	 Innsjøkant	 Elv
 Innsjø	 Høydekurve	 Anleggsområde
 Lekeplass	 Sport- og idrettsplass	 Bebygd område
 Skog	 Annet	

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 1 av 2

Sameiet Frøylandsparken BKS 12	Vår ref.:	1764/5
Vassledvegen 5	Type:	Eierseksjonssameie
4355 KVERNALAND	Eiere:	Tobias Refsland
Organisasjonsnr: 922 070 741	Seksjonsnr:	5

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 2 003

Felleskostnader:	Garasje	200
	Felleskostnader	1 304
Tilleggsytelser:	TV/Internett	499

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Rikke Haga Kristensen
Adresse: Vassledvegen 3
Postnr/-sted: 4355 KVERNALAND
Telefon: Mob.: 47522201
E-post: froylandsparkenBKS12@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.04.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	914
Annen formue:	28 981	Utgifter:	1		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2019
Gårds/bruksnr: 28/904 - seksjon:5
Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0002153287
--------------	--------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	12.04.2019	Første innflytting:	12.04.2019	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	66		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 66		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

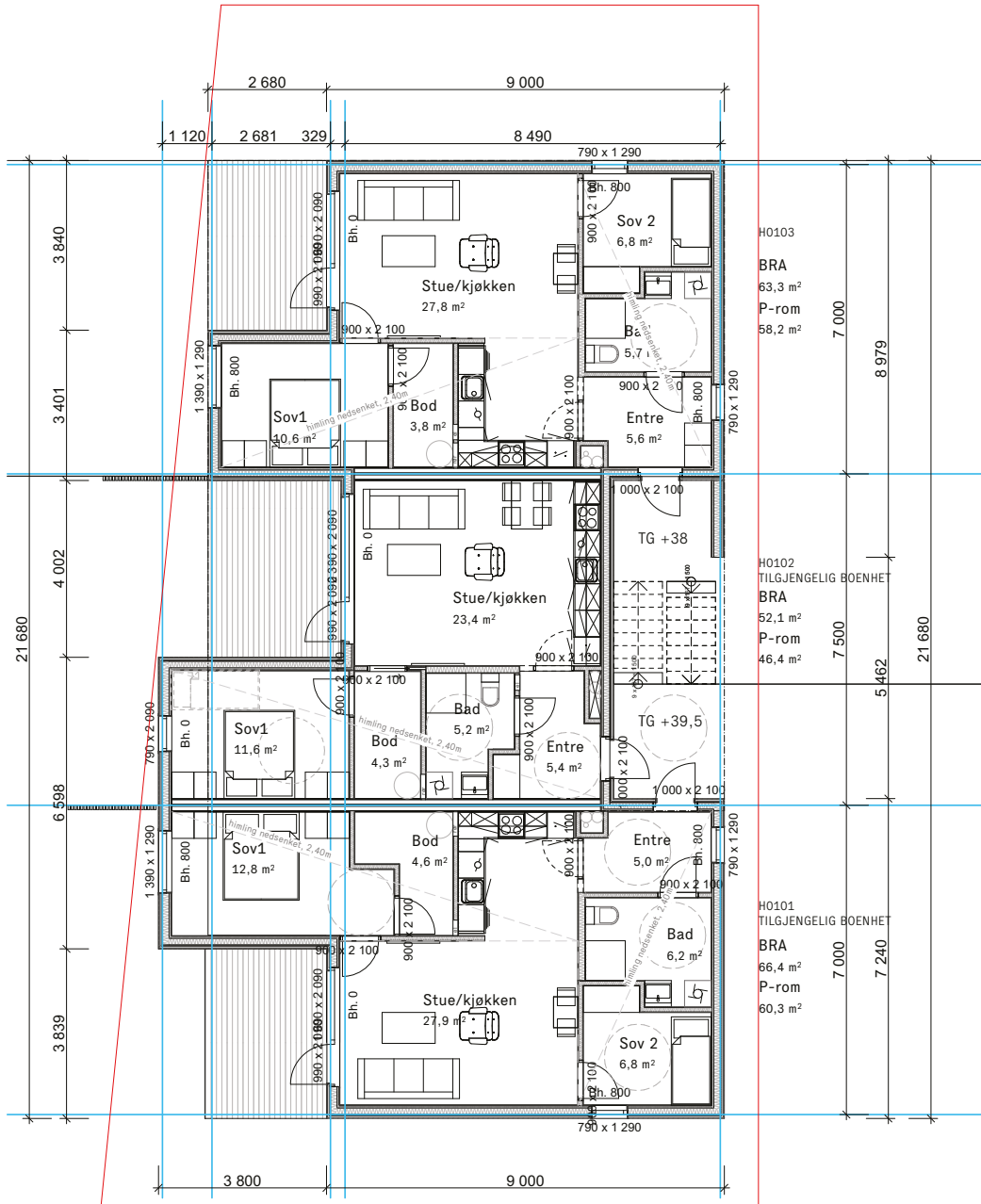
Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 17.04.26 Side 2 av 2

Sameiet Frøylandsparken BKS 12	Vår ref.:	1764/5
Vassledvegen 5	Type:	Eierseksjonssameie
4355 KVERNALAND	Eiere:	Tobias Refsland
Organisasjonsnr: 922 070 741		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- 3 lavblokker - 18 seksjoner
 - Parkering i felles garasjeanlegg
 - Innvendig bod
 - Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox 200. Kontakt selger for mer informasjon.
 - Kommunale avgifter blir fakturert til den enkelte seksjonseier.
- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.



H0103
BRA
63,3 m²
P-rom
58,2 m²

H0102
TILGJENGELIG BOENHET
BRA
52,1 m²
P-rom
46,4 m²

H0101
TILGJENGELIG BOENHET
BRA
66,4 m²
P-rom
60,3 m²

AREALBEREGNINGER i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²			P-ROM Primære rom	BYA BKS12B
	Innvendig areal	Åpent overbygd areal	SUM BRA		
H0101	66,4m ²	10,6m ²	76,8m ²	50,3m ²	273m ²
H0102	52,1m ²	12m ²	64,1m ²	46,4m ²	
H0103	63,3m ²	10,3m ²	73,6m ²	58,2m ²	
Svalgang	18m ²	18m ²	18m ²		
SUM	181,7m ²	50,9m ²	232,5m ²	164,9m ²	

Prosjekt:
Froylandsparken BKS12B
Prosjektnr.: 1547

Byggherre:
Oster Hus

Arkitekt:
S J O F A S T I N G A R K I T E K T E R
www.sjofasting.no
post@sjofasting.no
+47 519 73 850
Havnegata 16
N-4306 Sandnes

Fase: FORPROSJEKT

Saksbeh.: MSA | Ktr.: CSF

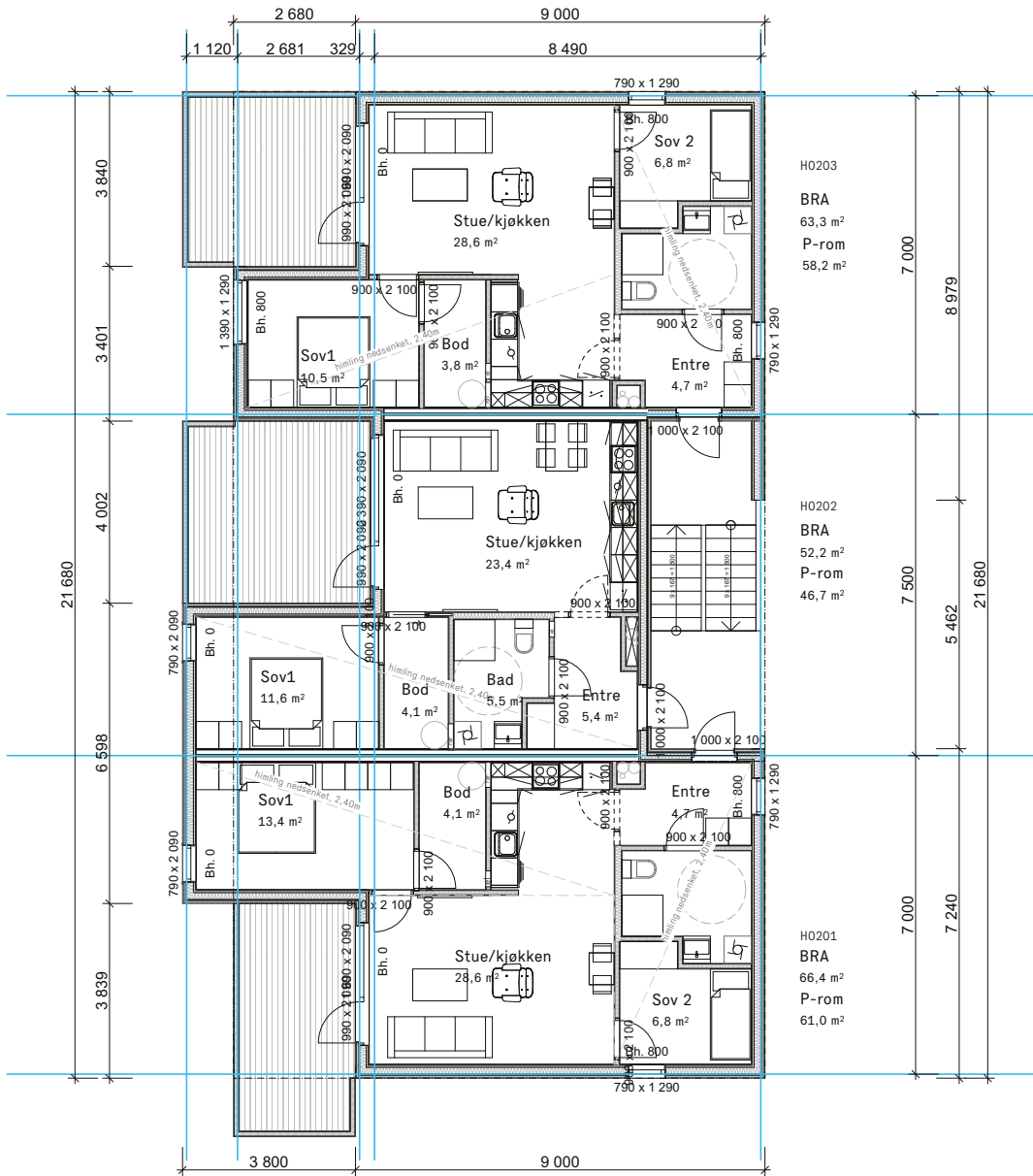
Tegning:
1. etasje

Tegningsnr.: BKS12B

Målestokk:
A3 = 1:100


Dato: 30.06.17 | Revisjon:


© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



AREALBEREGNINGER i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²			P-ROM Primære rom
	Innvendig areal	Åpent overbygd areal	SUM BRA	
H0201	66,4m ²	10,6m ²	77m ²	51m ²
H0202	52,2m ²	12m ²	64,2m ²	46,7m ²
H0203	63,3m ²	10,3m ²	73,6m ²	58,2m ²
Svalgang		18m ²	18m ²	
SUM	181,9m ²	50,9m ²	232,8m ²	165,9m ²

Prosjekt:
Frøylandsparken BKS12B
 Prosjektnr.: 1547

Byggherre:


Arkitekt:
 www.sjofasting.no
 post@sjofasting.no
 +47 519 73 850
 Havnegata 16
 N-4306 Sandnes

Fase: FORPROSJEKT

Saksbeh.: MSA | Ktr.: CSF

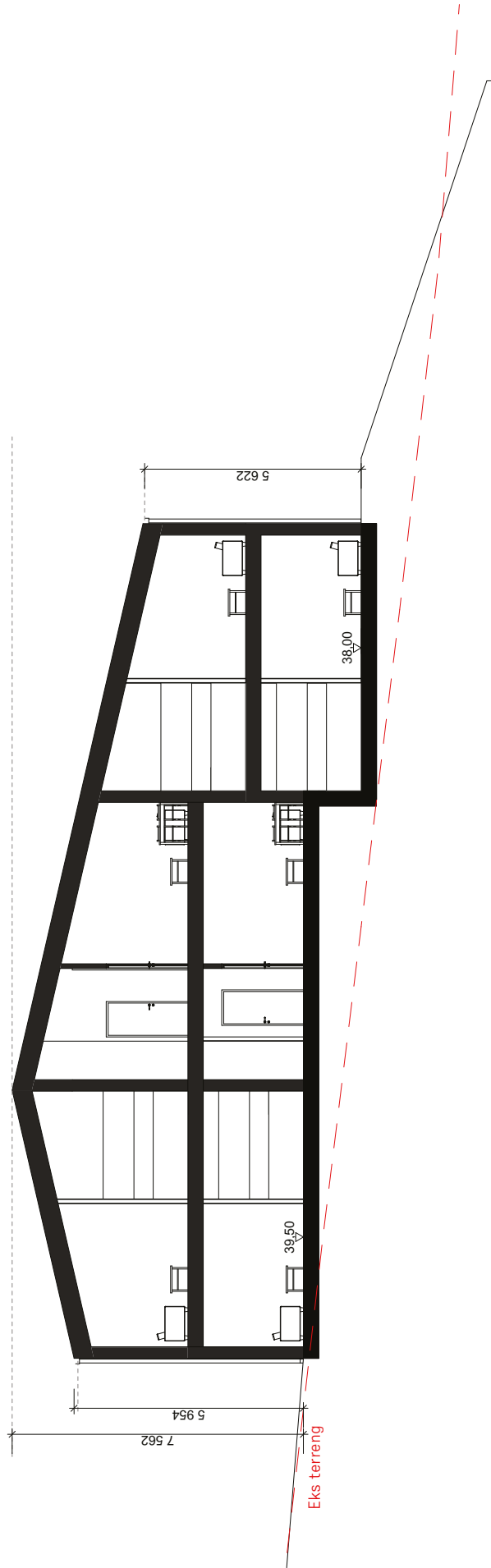
Tegning:
 2. etasje

Tegningsnr.: **BKS12B**

Målestokk:
 A3 = 1:100

Dato: 15.06.17 | Revisjon:

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke.



Prosjekt: Froylandsparken BKS12B
Prosjektnr.: 1347
BIM-verkty/ArchCAD: 17 NOR - Filplassering: /Volumes/ServerData/Prosjekter/ActiveByggr/1547 Froylandsparken/1547 Model/BKS12/170516_125.pln

Tegning: Snitt A
Tegningsnr.: BKS12B

Målestokk: A3 = 1:100
Dato: 15.06.17
Revisjon:

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602435996
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 859223672

Navn
 TIME KOMMUNE

Adresse
 Postboks 38, 4349 BRYNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 985204470

Navn
 ØSTER HUS GRUPPEN AS

Bruksenhet
 Adresse
 Welhavens vei 2, 4319 SANDNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
 1121

Gnr
 28

Bnr
 904

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
1121	28	904	0	1	63 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	2	63 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	3	63 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	4	63 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	5	66 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	6	52 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	7	66 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	8	66 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	9	52 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	10	66 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	11	57 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	12	46 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	13	46 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	14	57 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	15	57 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	16	46 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	17	46 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei
1121	28	904	0	18	57 / 1032	Boligseksjon	Nei	Nei



Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

01.11.2018 14:59

Side 1 av 2



Melding til tinglysing

01.11.2018 14.59

Side 2 av 2

SKANNET

19 OKT 2018

18/2328

Søknad om seksjonering

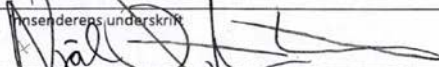
Tinglysingsrekvisenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

1. Opplysninger om innsenderen			
Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).			
Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Øster Hus AS	985204470		
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Welhavens vei 2	4319	Sandnes	

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1121	Time	28	904	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
986943463	ØSTER HUS AS etter fullmakt fra FRØYLAND UTBYGGING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)																
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.																
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.																
Seksjonsnummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring				Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.				Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)							
	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	63		13	B	46		25		37			49			
2	B	63		14	B	57		26		38			50			
3	B	63		15	B	57		27		39			51			
4	B	63		16	B	46		28		40			52			
5	B	66		17	B	46		29		41			53			
6	B	52		18	B	57		30		42			54			
7	B	66		19				31		43			55			
8	B	66		20				32		44			56			
9	B	52		21				33		45			57			
10	B	66		22				34		46			58			
11	B	57		23				35		47			59			
12	B	46		24				36		48			60			
Sum tellere: 1032				Nevner = 1032												

Dato	Innsenderens underskrift
5/10-18	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato

5/10-18

Innsenderens underskrift



Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering


Side 2 av 4

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

9. Innsendte plantegninger	
<input type="checkbox"/>	Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

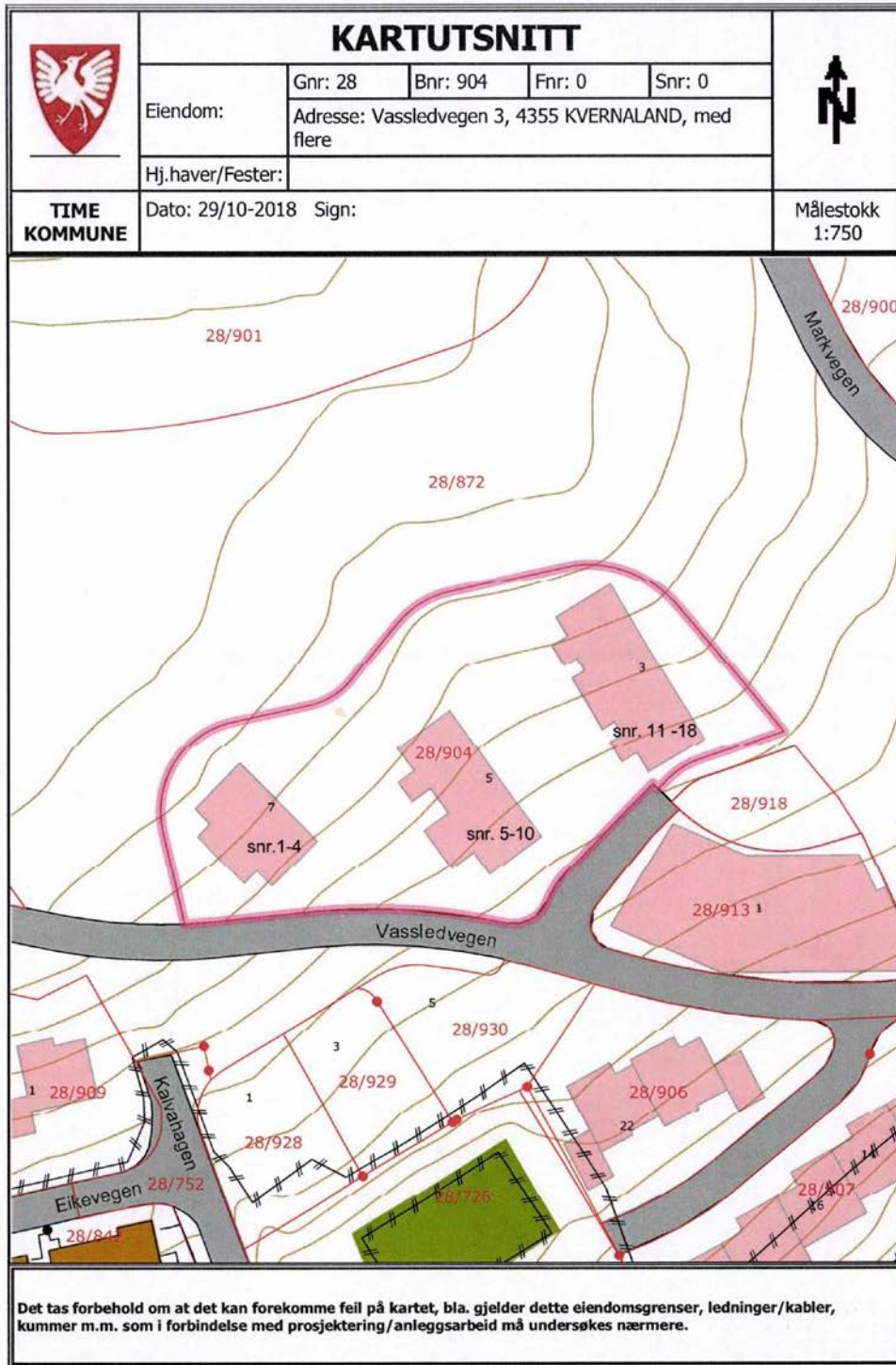
10. Underskrifter		
Sted og dato 5/10.18	Hjemmelshavers underskrift 	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling	
a)	<input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler
b)	<input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):			
Kommunenr.	Kommunens navn TIME KOMMUNE	Gårdsnr. 28	Bruksnr. 904
Dato 26.10.18	Underskrift N. Suljanovic	Stempel 	

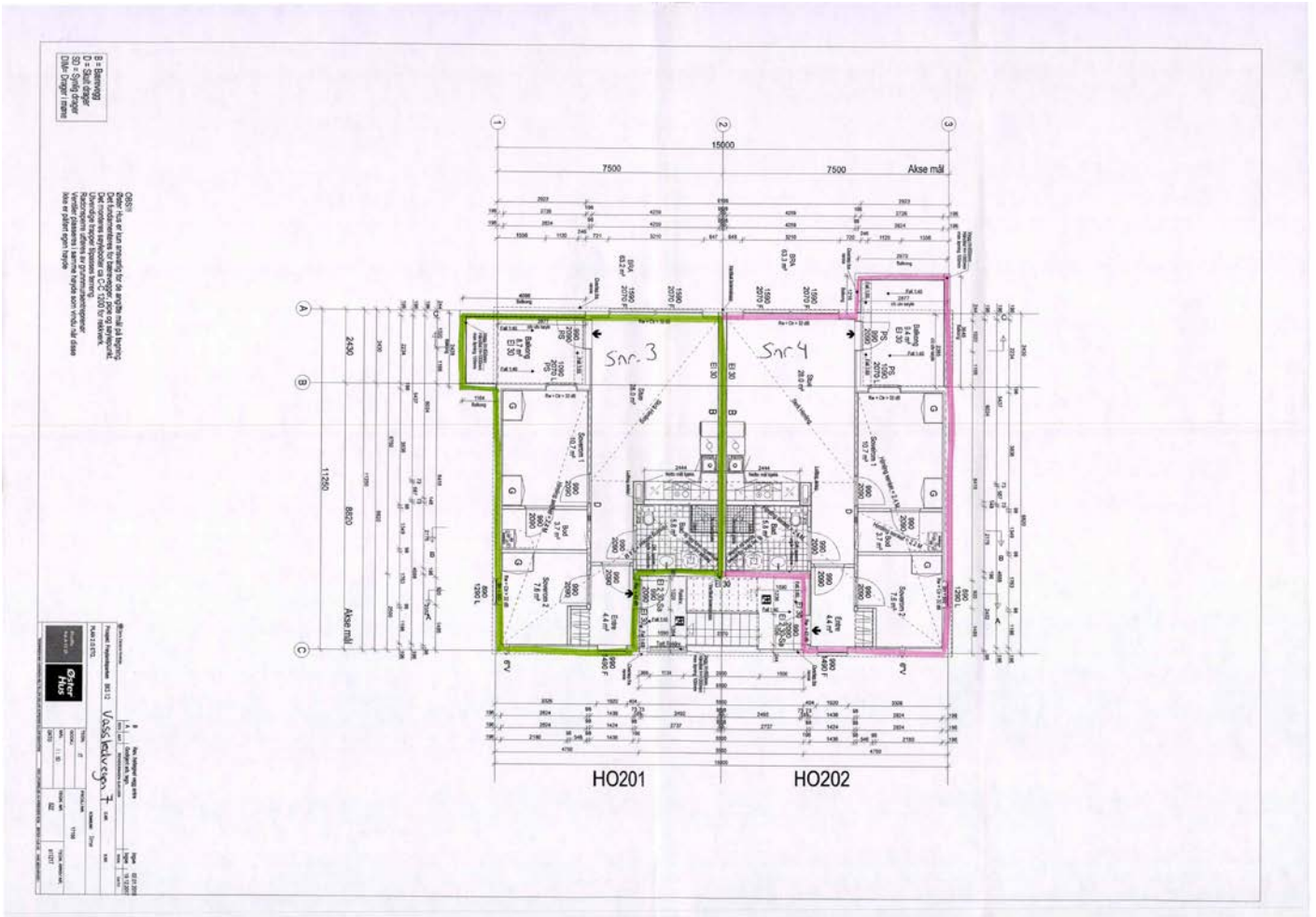
Dato	Innsenderens underskrift 
------	---

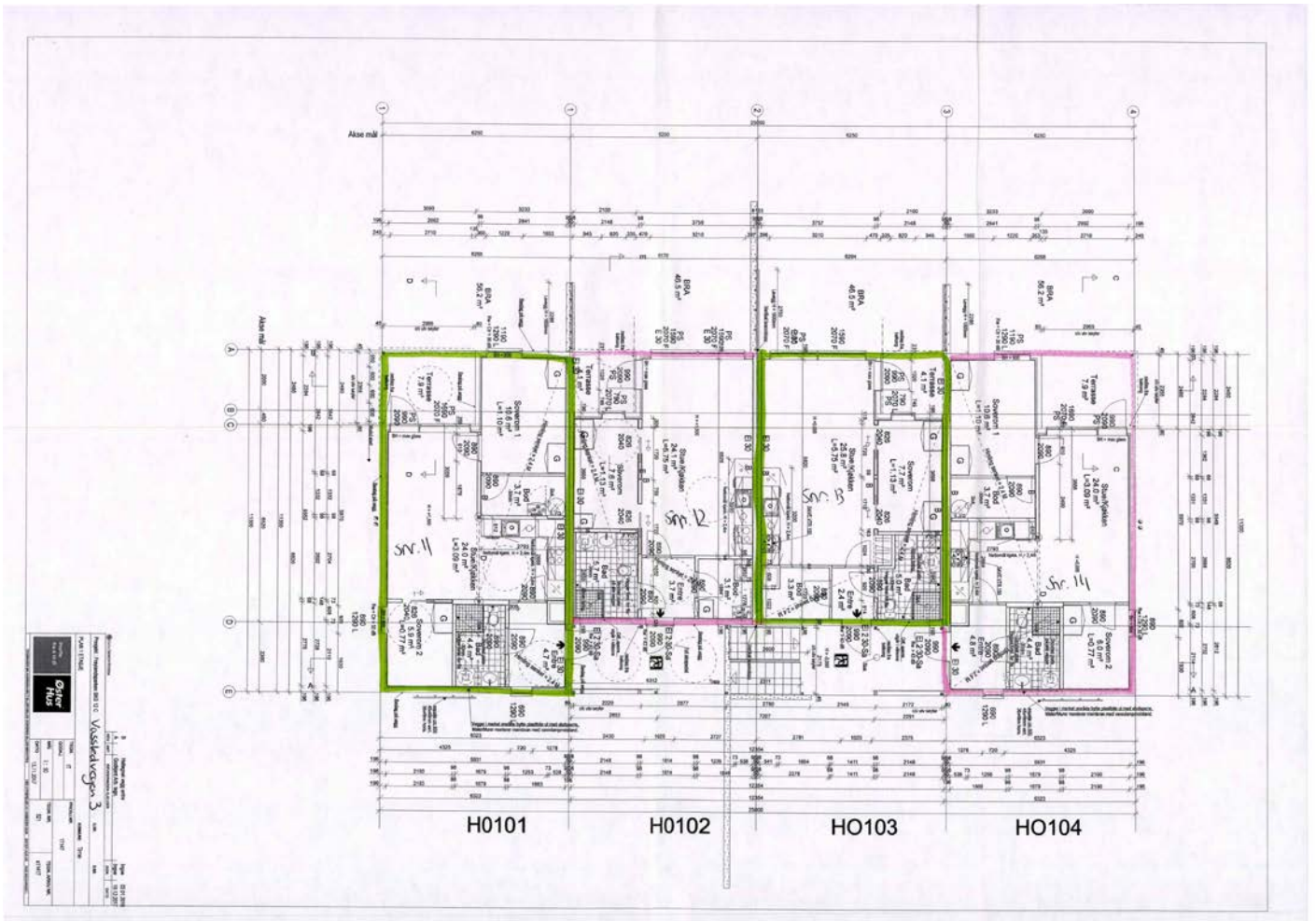
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.																			
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor																			
Seksjons- nummer	Seksjonens formål				Sameiebrøk (teller)				Tilleggsareal										
	B = Boligseksjon (omfatter også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

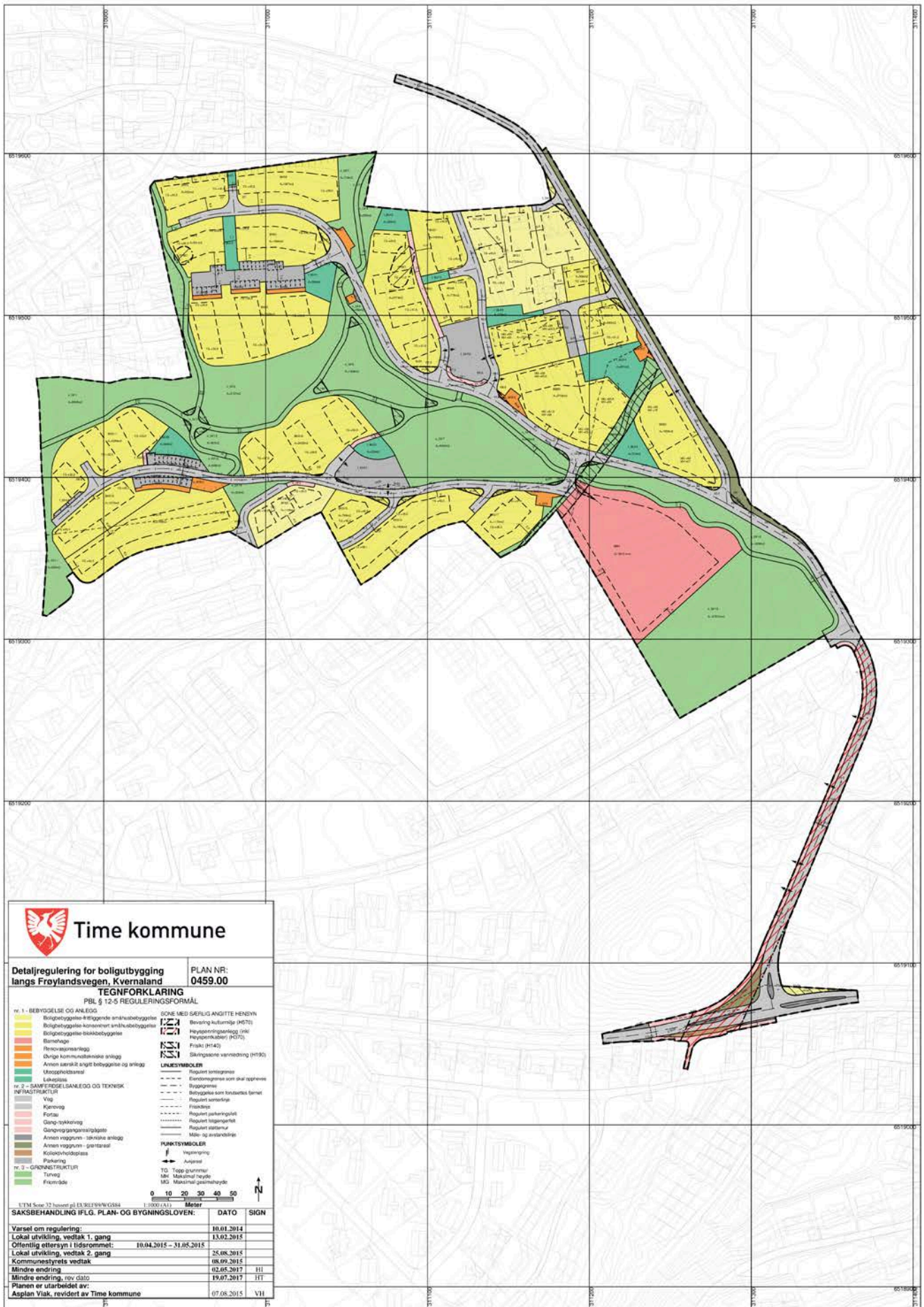












Time kommune

Detaljregulering for boligutbygging langs Froylandsvegen, Kvernaland PLAN NR: **0459.00**

TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 REGULERINGSFØRML

nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse 8-15 etasjers småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse kommersielt småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse leilingsbebyggelse
- Børnehage
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunale anlegg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Utvassingsanlegg
- Leilingsbebyggelse

nr. 2 - SAMFERDSELSELEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Kjørebveg
- Fortau
- Gang-rykøring
- Gangveg/gangstier/steig
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivstasjon
- Parkering

nr. 3 - GRØNNESTRUKTUR

- Turveg
- Friomsråde

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENDYN

- Børnens kulturmiljø (B67)
- Høyopplæringsanlegg (H6)
- Høyopplæringsanlegg (H67)
- Friskole (F642)
- Sirkulærsone varmeredning (H193)

LINJESYMBOLER

- Regulert tomtegrens
- Tomtegrens som skal oppheves
- Bygningens
- Bebyggelse som knutepunkt bærer
- Regulert tomtegrens
- Friestred
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert leilingsareal
- Regulert stasjonær
- Manglende avstandsbegrensning

FUNKTYSYMBOLER

- Vegetasjon
- Anlegg
- TG Topp grunnmur
- MH Maximal høyde
- MG Maximal gesimshøyde

ETM Sone 32 basert på EX:BE1900/W:0584 1:1000 (A1)

0 10 20 30 40 50 Meter

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATE	SIGN
Varsel om regulering:	10.01.2014	
Lokal utvikling, vedtak 1. gang	13.02.2015	
Orientering etter syn i rådskommis:	10.04.2015 – 31.05.2015	
Lokal utvikling, vedtak 2. gang	25.08.2015	
Kommunestyrets vedtak	08.09.2015	
Mindre endring	02.05.2017	HI
Mindre endring, lov dato	19.07.2017	VI
Planen er utarbeidet av:		
Asplan Viak, revidert av Time kommune	07.08.2015	VII

Sameiet
Frøylandsparken BKS
12



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Frøylandsparken BKS 12.

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

Styret har besluttet at årsmøtet vil bli avholdt digitalt via Min side.

Praktisk informasjon:

Det digitale årsmøtet er todelt: I høringsperioden kan du lese sakene, stille spørsmål, legge inn kommentarer og melde benkeforslag til kandidater som er på valg. I avstemmingsperioden kan du avgi dine stemmer. Du vil få beskjed på e-post eller SMS både når høringsperioden og avstemmingsperioden starter.

For å delta i årsmøtet, må du logge deg inn på Min side på bate.no.

Høringsperioden starter mandag 26.05 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 28.05 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 28.05 klokken 14.00 og avsluttes fredag 30.05 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

Hvis du ikke allerede har registrert deg som bruker på bate.no, oppfordrer vi deg til å gjøre det allerede i dag slik at du er klar til møtet. Informasjonen du trenger for å komme i gang finner du på bate.no eller du kan ringe Kundeservice hos Bate på telefon 51 84 95 00.

Juridiske eiere må returnere vedlagte fullmaktsskjema sammen med firmaattest til Bate i god tid før møtedato.

Mandag 26.05.2025, kl. 09:00

Digitalt møte på Min side (bate.no)

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2024
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Endre vedtekt rundt styret
- 6 Valg
 - 6.1 Valg av styreleder for 2 år
 - 6.2 Valg av ett styremedlem for 2 år
 - 6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Frøylandsparken BKS 12

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 27 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endre vedtekt rundt styret

På grunn av manglende ønske om å delta i styret, ønsker vi å endre vedtektene til styret. Da fra 1 styremedlem og 2 styremedlemmer, til 1 styreleder og 1 styremedlem.

Forslag til vedtak: Styret foreslår denne endringen, på grunn av liten til ingen interesse for å fylle den siste nødvendige plassen som styremedlem fra beboere.

Vi mener derfor at denne endringen er nødvendig. Om vi ikke gjør denne endringen, eller får fylt den siste plassen som styremedlem, risikerer vi å motta dagsbøter fra brønnøysungregisteret. Da frem til vi har fylt den siste plassen.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Rikke Haga Kristensen velges til ny styreleder

6.2 Valg av ett styremedlem for 2 år

Isak Michal Røyland foreslås til styremedlem.

Forslag til vedtak: Isak Michal Røyland foreslås til styremedlem.

1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		244 752	244 752	244 748
Leieinntekt garasje		43 200	43 200	43 200
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		107 784	107 784	114 264
Sum inntekter		395 736	395 736	402 212
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	0	30 807	30 807
Forretningsførerhonorar		21 252	37 262	22 125
Tilleggstjenester forretningsfører		7 369	0	7 000
Revisjonshonorar	2	8 603	7 920	8 600
Drift og vedlikehold	3	101 232	73 807	161 488
TV og/eller internett		113 184	107 783	114 264
Forsikringer		59 810	56 856	70 400
Energi/strøm		4 927	4 798	5 000
Administrasjonskostnader		2 668	2 585	1 500
Sum kostnader		319 045	321 818	421 184
Driftsresultat		76 691	73 918	-18 972
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		13 206	8 189	7 000
Netto finanskostnader		-13 206	-8 189	-7 000
Resultat	4	89 898	82 107	-11 972

1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		71 689	61 040
Andre fordringer		1 608	5 286
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		398 081	344 374
Sum omløpsmidler		471 378	410 700
SUM EIENDELER		471 378	410 700

1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		388 717	298 819
Sum egenkapital	5	388 717	298 819
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 608	3 216
Leverandørgjeld		80 637	77 434
Annen kortsiktig gjeld		417	31 231
Sum kortsiktig gjeld		82 661	111 880
Sum gjeld		82 661	111 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		471 378	410 700

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Isak Michal Røyland
Styreleder

Tobias Refsland
Styremedlem

Rikke Haga Kristensen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	0	27 000
Arbeidsgiveravgift	0	3 807
Sum personalkostnader	0	30 807

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.
Avsetning styrehonoraret reversert i 2024.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	29 925	0
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	43 200	43 200
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	1 698
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 843	10 364
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	15 676	14 957
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	101 232	73 807

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	89 898	82 107
Endring arbeidskapital	89 898	82 107
Omløpsmidler	471 378	410 700
Kortsiktig gjeld	82 661	111 880
Arbeidskapital	388 717	298 819

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	388 717	89 898	298 819
Sum Egenkapital	388 717	89 898	298 819

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frøylandsparken BKS 12.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frøylandsparken BKS 12

Styreleder	Isak Michal Røyland (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Rikke Haga Kristensen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Tobias Refsland (sign.)	11.03.2025



Til årsmøtet i Sameiet Frøylandsparken BKS12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frøylandsparken BKS12 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 17:19:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L0B6H-OJ6U4-72E68-HMZIG-WEB7Q-AO4PX

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Frøylandsparken BKS 12

Sameiet Frøylandsparken BKS 12 ligger i Time kommune og består av 18 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 922070741.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Isak Michal Røyland

Styremedlem, Rikke Haga Kristensen

Styremedlem, Tobias Refsland

Varamedlem, Thomas Vestly

Styrets arbeid i perioden 2025

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 1 styremøte hvor i alt 0 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

-Dugnad 3.mai

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Ordner ny kodeboks til garasjeport.

HMS-arbeid:

Styrets planer fremover

- Dugnad

- Mulig service på garasjeport

- Ordne lås på dør til garasjeport

Forsikringsavtale

Sameiet Frøylandsparken BKS 12 er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0002153287.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

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

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Sameiet
Frøylandsparken BKS
12



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Frøylandsparken BKS 12.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon. Du har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via bate.no.

Mandag 13.04.2026, kl. 09:00

Digitalt via min side, Bate.no

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Godtgjørelse til styret

4 Endre vedtektene våre vedrørende dyr

5 Valg

5.1 Valg av varamedlemmer for ett år

5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Sameiet Frøylandsparken BKS 12

2. Årsregnskapet for 2025

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

3. Godtgjørelse til styret

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 27 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 27 000kr. Styret foretar selv den interne fordelingen.

4. Endre vedtektene våre vedrørende dyr

I vedtektene våre står det per nå, at det ikke er tillatt med dyr. Og vi i styret ønsker å endre denne vedtekten, til at det er tillatt med dyr i leilighetskompleksene.

Forslag til vedtak: Endre vedtektene vedrørende at dyr ikke er tillatt, til at dyr er tillatt i leilighetskompleksene.

5. Valg

5.1 Valg av varamedlemmer for ett år

Thomas Vestly velges som varamedlem.

Forslag til vedtak: Thomas Vestly velges som varamedlem for 1 år.

1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		244 752	244 752	244 748
Leieinntekt garasje		43 200	43 200	43 200
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		107 784	107 784	107 784
Sum inntekter		395 736	395 736	395 732
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	30 807	0	30 807
Forretningsførerhonorar		22 128	21 252	22 127
Tilleggstjenester forretningsfører		9 602	7 369	10 935
Revisjonshonorar	2	9 093	8 603	8 600
Drift og vedlikehold	3	68 027	101 232	137 127
TV og/eller internett		118 611	113 184	116 452
Forsikringer		70 399	59 810	70 399
Energi/strøm		3 541	4 927	3 734
Administrasjonskostnader		4 730	2 668	3 589
Sum kostnader		336 937	319 045	403 770
Driftsresultat		58 799	76 691	-8 038
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		14 581	13 206	9 365
Rentekostnader		12	0	0
Netto finanskostnader		-14 569	-13 206	-9 365
Resultat	4	73 368	89 898	1 327

1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		82 929	71 689
Andre fordringer		1 608	1 608
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		471 707	398 081
Sum omløpsmidler		556 244	471 378
SUM EIENDELER		556 244	471 378

1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		462 085	388 717
Sum egenkapital	5	462 085	388 717
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 608	1 608
Leverandørgjeld		92 253	80 637
Annen kortsiktig gjeld		298	417
Sum kortsiktig gjeld		94 159	82 661
Sum gjeld		94 159	82 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		556 244	471 378

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Rikke Haga Kristensen
Styreleder

Tobias Refsland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.

B. Endring i arbeidskapital.

C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	27 000	0
Arbeidsgiveravgift	3 807	0
Sum personalkostnader	30 807	0

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	29 925
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	43 200	43 200
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	5 019	8 843
6780 Drifts- og serviceavtaler	16 220	15 676
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	68 027	101 232

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	73 368	89 898
Endring arbeidskapital	73 368	89 898
Omløpsmidler	556 244	471 378
Kortsiktig gjeld	94 159	82 661
Arbeidskapital	462 085	388 717

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	462 085	73 368	388 717
Sum Egenkapital	462 085	73 368	388 717

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frøylandsparken BKS 12.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frøylandsparken BKS 12

Styreleder	Rikke Haga Kristensen (sign.)	14.03.2026
Styremedlem	Tobias Refsland (sign.)	14.03.2026



Til årsmøtet i Sameiet Frøylandsparken BKS12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frøylandsparken BKS12 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-16 14:16:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4R64G-WVYQ-CZKMG-1JSD3-HGQSH-2A6UH

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

Dato:..... 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



VEDTEKTER
FOR
FRØYLANDSPARKEN GARASJEANLEGG SPA7

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet (dato).

Innhold

1 Organiseringen av Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7	3
2 Sameiets formål.....	3
3 Sameiets eiendom og formelle eierforhold	3
4 Etablering av Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7 (Garasjeanlegget).....	3
5 Fysisk bruk av Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7	4
6 Rettslig råderett.....	4
7 Styret	5
8 Signatur og representasjon	5
9 Styrets arbeid	5
10 Ordinært sameiermøte.....	5
11 Ekstraordinært sameiermøte	6
12 Sameiermøtets beslutninger	6
13 Vedlikehold av uteområdene og parkeringsanlegget	6
14 Innkreving og fordeling av kostnader.....	6
15 Sameiernes ansvar utad	7
16 Forsikring	7
17 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt	7

1 Organiseringen av Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7

Parkeringsanlegget er organisert som et realsameie på gnr. 28 bnr. 913 i Time kommune. Foruten parkeringsanlegget omfattes også grøntareal på tomten av disse vedtektene.

2 Sameiets formål

Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7 (heretter kalt Garasjeanlegget) skal organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold og påkostninger av parkeringsanlegget og tilliggende grøntareal. Dette skal være til beste for de enkelte sameierne.

3 Sameiets eiendom og formelle eierforhold

Garasjeanlegget eies i fellesskap av boliger innenfor feltene BKS12, BKS 15 og BKS16, og skal administreres av sameiet i henhold til disse vedtektene.

Garasjeanlegget består av:

- 38 parkeringsplasser med tilhørende adkomstareal,
- 18 boder
- 2 HC plasser

Eierseksjonssameiet BKS12 (Sameiet Frøylandsparken BKS12) disponerer:

- 18 parkeringsplasser som tildeles den enkelte seksjonseier til eksklusiv bruk
- 9 gjesteplasser
- 18 sportsboder

BKS15 disponerer:

- 2 gjesteplasser

BKS16 disponerer:

- 7 gjesteplasser

Garasjeanlegget eies med følgende ideelle eierandeler:

- | | |
|--------------------------------------|-------|
| • Sameiet Frøylandsparken BKS 12: | 18/27 |
| • Representant fra bolig 1 i BKS 15: | 1 /27 |
| • Representant fra bolig 2 i BKS 15: | 1/27 |
| • Representant fra bolig 1 i BKS 16: | 1/27 |
| • Representant fra bolig 2 i BKS 16: | 1 /27 |
| • Representant fra bolig 3 i BKS 16: | 1 /27 |
| • Representant fra bolig 4 i BKS 16: | 1 /27 |
| • Representant fra bolig 5 i BKS 16: | 1 /27 |
| • Representant fra bolig 6 i BKS 16: | 1 /27 |
| • Representant fra bolig 7 i BKS 16: | 1 /27 |

4 Etablering av Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7 (Garasjeanlegget)

Garasjeanlegget etableres straks bygget er ferdigstilt. Utbygger er sameier for de byggetrinn som ikke er ferdigstilt, frem til disse er overtatt.

Hjemmelen til Garasjeanlegget skal overføres til sameierne senest når utbyggingen av BKS 15 og BKS 16 er ferdigstilt.

Hver enkelt sameiers andel av hjemmelen skal være lik den enkelte sameiers ideelle eierandel slik denne fremgår av punkt 3 ovenfor. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og for øvrig med slike bruksretter som fremgår av denne avtalen.

5 Fysisk bruk av Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7

Garasjeanlegget består av 38 parkeringsplasser som er tildelt sameierne til eksklusiv bruk. 18 boder i underetasje er tildelt sameierne i Frøylandsparken BKS12 til eksklusiv bruk

Den nærmere fordelingen av de eksklusive bruksrettene fremgår av kart med påtegningsliste som viser rettighetshaver til den enkelte plass, se vedlegg.

Styret i Garasjeanlegget har kun anledning til å gjøre endringer på parkeringsplasser med samtykke fra den enkelte berørte sameier, med mindre annet fremgår av disse vedtektene.

Styret kan utarbeide ordensregler for bruk av Parkeringsanlegget. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen sameier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom sameieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige sameiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Ladepunkt for el-bil ol.

En sameier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass sameiet disponerer. Styret kan bare nekte dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

6 Rettslig råderett

Parkeringsanlegget

Den enkelte sameier innenfor utbyggingsfeltet rår som en eier over sine anviste parkeringsplasser og eventuelle boder. Den enkelte sameier har ved dette eksklusiv bruksrett, og kan leie ut tildelte parkeringsplasser og boder med samtykke fra styret. Styret kan bare nekte utleie dersom det foreligger saklig grunn.

Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras sammen med boligen/leiligheten de i utgangspunktet ble solgt sammen med.

Ingen av sameierne har rett til å kreve sameiet oppløst.

7 Styret

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer. Styret velges på sameiermøtet, og konstituerer seg selv etter valg. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velges for to år.

Styret avholder styremøter ved behov, og når minst ett styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som signeres av de tilstedeværende.

Styret skal ta alle beslutninger som i vedtektene ikke er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Styret kan ansette forretningsfører, og fastsetter i denne forbindelse lønn/kompensasjon.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger som nevnt ovenfor til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

8 Signatur og representasjon

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

9 Styrets arbeid

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanlegget. I denne forbindelse kan styret treffe beslutninger/fatte vedtak og sette i gang tiltak som ikke etter vedtektene skal besluttes av sameiermøtet.

10 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere ved deres styrer har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale – og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale – og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med opplysning om møtedato og frist for innlevering av saker som ønskes behandlet på sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles.

Følgende saker skal alltid behandles av sameiermøtet:

- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret

- Valg av styremedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

11 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en sameier krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

12 Sameiermøtets beslutninger

Beslutninger på sameiermøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i disse vedtektene. Stemmene telles opp i samsvar med punkt 3. Det kreves et flertall på mist to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiermøtet for å ta beslutning om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- Salg, kjøp, utleie eller leie av garasjeplassen eller andre rettslige disposisjoner som går ut over den vanlige forvaltningen
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- Endring av vedtektene

Sameiermøtet kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

13 Vedlikehold av uteområdene og parkeringsanlegget

Styret i Garasjeanlegget er ansvarlig for vedlikehold av Garasjeanlegget, herunder tilliggende grøntareal på gnr. 28 bnr. 913.

14 Innkreving og fordeling av kostnader

Basert på antall parkeringsplasser, gjesteplasser og sportsbod fordeles kostnader ved garasjeanlegg og tilhørende grøntområde forholdsmessig etter følgende brøk:

• Sameiet Frøylandsparken BKS 12 – egen parkering og gjesteparkering	36/45
• Bolig 1 innenfor feltet BKS15 – kun gjesteparkering	1/45
• Bolig 2 innenfor feltet BKS 15 – kun gjesteparkering	1/45
• Bolig 1 innenfor feltet BKS 16 – kun gjesteparkering	1/45
• Bolig 2 innenfor feltet BKS 16 – kun gjesteparkering	1/45
• Bolig 3 innenfor feltet BKS 16 - kun gjesteparkering	1/45
• Bolig 4 innenfor feltet BKS 16 - kun gjesteparkering	1/45
• Bolig 5 innenfor feltet BKS 16 - kun gjesteparkering	1/45
• Bolig 6 innenfor feltet BKS 16 - kun gjesteparkering	1/45
• Bolig 7 innenfor feltet BKS 16 - kun gjesteparkering	1/45

Styret fastsetter og krever inn de årlige fellesutgiftene, med mindre annet følger av vedtektenes punkt 12

15 Sameiernes ansvar utad

Den enkelte sameier hefter solidarisk utad for parkeringsanleggets felles ansvar og forpliktelser. Innad i sameiet hefter hver enkelt sameier i forhold til sin eierandel i sameiet.

16 Forsikring

Parkeringsanlegget skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og forsikringspremie betales.

17 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt

Utbygger anses som sameier frem til første sameiermøte og styre er valgt. Etter dette tidspunkt er utbygger å anse som sameier på lik linje med øvrige sameiere.

Hver sameier overtar rett til bruk av parkeringsanlegg og uteareal ved overtakelse av sin seksjon/bolig.

Utbygger hefter ikke for fellesutgifter for ikke ferdigstilte boliger.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

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

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Vassledvegen 5
4355 KVERNALANDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steinar StokkaTelefon: 465 95 969
E-post: steinar.stokka@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre