



aktiv.

Floen 10, 4355 KVERNALAND

**Flott rekkehus med 3 soverom og
attraktiv beliggenhet.
IN-ordning - Carport - Romslig
terrasse med gode solforhold**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Andreas Rage

Mobil 934 94 115

E-post andreas.rage@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 031 343,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 491 139,-
Felleskostn.: Kr 13 714,-
Selger: Kjersti Stokdal

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Andel
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 108/113 kvm
Tomtstr.: 7675.9 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 754
Andelsnr.: 97005
Oppdragsnr.: 1403260222

Rekkehus i et innbydende og sosialt tun i rolige omgivelser

Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Andreas Rage har gleden av å kunne presentere Floen 10 for salg.

Rekkehuset har en barnevennlig beliggenhet som grenser mot friområde. Her ligger man fint til i et familievennlig boligfelt med kort avstand til barnehage, skole, idrettsanlegg og Frøylandsvatnet.

Innhold:

1. etg: Entré/gang, stue//spisestue/kjøkken og toalettrom/teknisk rom.
2. etg: Stue/gang, 3 soverom og bad/vaskerom.

Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Innbydende og fint rekkehus over 2 plan
- Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning
- Loftstue og tre gode soverom
- Stort bad og ekstra toalettrom
- Solrik terrasse og balkong
- Utsikt mot flott fellesareal
- Lagringsmuligheter på loft og utv. bod
- Carportplass i rekke
- Mulighet til å betale ned fellesgjeld



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	49
Tilstandsrapport	54
Energiattest	82
Nabolagsprofil	157
Budskjema	167

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 113 kvm

TBA: 31 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Entré/gang, stue//spisestue/kjøkken og toalettrom/teknisk rom

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 55 kvm Stue/gang, 3 soverom og bad/vaskerom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

5 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Carport i rekke utgjør ca 17 m², Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Felles eiet

Tomtestørrelse

7675.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Utenfor husveggen mot sørvest er det en terrasse på ca. 26 kvm, delvis overbygd av en balkong på rundt 5 kvm. Uteplassene vender inn mot fellesarealet, som er pent opparbeidet med lekeplass, piknikbord og plen for ballspill eller annen moro. Her kan

barna leke trygt, mens de voksne slapper helt av.

Terrassen fremstår som et usjenert uterom, skjermet av rekkverk og høye leegger. I tillegg har den uttrekkbar markise.

I front av terrassen er det velstelt blomsterbed og steinsatt trapp ned til plenen. Balkongen er også delvis overbygd og har spilerekkverk.

Beliggenhet

Floen 10 ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Kvernaland. Her bor du sentralt, men likevel skjermet, i et boligområde med en god miks av eneboliger, rekkehus og leiligheter. Et ideelt sted for både barnefamilier og førstegangsetablerere.

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. For golfentusiaster kan Jæren golfklubb tilby en 9-hulls høykvalitetsbane, 6-hulls treningsbane og driving-range. Golfbanen ligger ca. 14 minutter unna med bil.

Kollektivtransport med bussforbindelser og tog mot sør og nord kan enkelt nås fra bussholdeplass. Nærmeste holdeplass er Brekkevegen, som ligger 200 meter fra boligen. Det er 3,2 km til Øksnavadporten stasjon.

Kvernaland sentrum kan by på dagligvarehandel hos Kiwi og Coop Extra, apotek, frisør 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 skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse.

Rekkehuset er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Generell beskrivelse hentet fra tilstandsrapport som følger vedlagt salgsoppgaven:

Rekkehuset er oppført i 2010 og har en ringmur og plate i stedstøpt betong.

Etasjeskille er konstruert i trebjelkelag, med en støpt plate på mark.

Bygningen har yttervegger i lett bindingsverk, som utvendig er kledd med liggende trepanel. Kledningen ble behandlet i 2025 og er montert nær terrenget ved inngangspartiet. Terrassen er også montert opp etter kledningen.

Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre og har et saltak tekket med betongtakstein. Det er en elementpipe fra byggeåret, og skorsteinen over taket er kledd med beslag.

Takrenner og nedløp er utført i plast. Det er registrert noen smålekkasjer i skjøtene.

Vinduer og dører er utført i tre med 2-lags isolerglass. Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre.

Eiendommen har en balkong og en terrasse i trevirke, med rekkverk og port som ble oppført i 2015. Det er observert tørkesprekker og normal slitasje på terrassebord og rekkverk. Terrassebordene er stedvis montert tett.

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Lufteskuffer ved takfot er stedvis klemte, og det er ikke opprette tilstrekkelig luftespalter i takutstik.

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Stedvis krakelering/avskalling i utvendig overflater.

Mindre svelling i vindusforing på kjøkken, trolig som følge av vannsøl. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Svelling i brystning på balkongdør. Det er også registrert svelling i nedre del av innvendig foring. Det er ikke registrert fukt ved overflatemåling av dør eller tilstøtende gulv og vegg.

Det er registrert skade/slitasje i karm ved ytterdør i entré, med behov for justering mot lås for å oppnå tilfredsstillende lukking.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Noe spenninger og knirk i parkett i 2. etasje.

Gulvlister gliper stedvis fra toppteppet, trolig som følge av krymping/svinn.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater vegger og himling

Avvik: Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Svelling og begynnende soppdannelser i nedre del av våtromsplater i dusjnisen. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Vindu montert i våtsone, funksjon ivaretatt med dusjvegg/dør, ingen behov for tiltak.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv utenfor dusjsonen er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran, ingen behov for tiltak.

Lokalt fall til sluk i dusj er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling langs vegg ved spyling.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 2. ETASJE > BAD/VASKEROM - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Det er påvist andre avvik:

Begynnende svelling i sideplate innredning.

- Spesialrom - 1. ETASJE > TOALETTROM/TEKNISK ROM - Overflater og konstruksjon
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det registreres slag/lyd i avløpsrør ved nedspyling av vegghengt toalett på bad/vaskerom 2. etasje.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 23.04.2026 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2013.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

6. 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?

Ja

Firmanavn: Bate, 2017

Beskrivelse: Vindu sprukket, nytt glass montert av Bate

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (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.

Innhold

1. Etasje:

BRA-i 53 kvm: Entré/gang, stue//spisestue/kjøkken og toalettrom/teknisk rom

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 26 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 55 kvm: Stue/gang, 3 soverom og bad/vaskerom

TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Rekkehuset har en gjennomtenkt og funksjonell planløsning over 2 etasjer der uteområdet gir deg det lille ekstra - et behagelig og trivelig uteområde som forlenger stuen når været tillater det. Her kan du nyte lange sommerkvelder med familie og venner, eller ta morgenkaffen ute mens du hører fuglene kvitre.

Entré med parkett på gulv og gode muligheter til oppbevaring av hele familiens samling av yttertøy, sko og småsaker i skyvedørsgarderoben. I tilknytning til entré har man gjestetoalett, noe som er praktisk både til hverdags og når du har besøk.

Flott kjøkkeninnredning med slette fronter og lys laminert benkeplate. Kjøkkenet fremstår som svært praktisk og plassbesparende med god skap-, skuffe-, og benkeplass. Naturlig plassering av spisebordet som en forlengelse av kjøkkenet, noe som gjør det enkelt å samle familien til måltider eller invitere til hyggelige middager.

Stuen har store vindusflater ut mot terrassen som gir naturlig lys og en god atmosfære i rommet. Stuen har en trivelig og naturlig avskjerming fra kjøkkenet med plass til en god sofaseksjon, sofabord og tv-benk. Parkett på gulv og lysmalte vegger med kontrast fargevalg gir et moderne og innbydende uttrykk. Utgang til uteområdet som er opparbeidet med terrasse og levegg/gjerde. Terrassen er sørvestvendt og byr på fine solforhold - perfekt for grilling, soling eller avslapning. Et hyggelig samlingspunkt til både familie og venner.

I andre etasje er det tre soverom, bad og tv-stue. Hovedsoverommet er av god størrelse med en romslig garderobeløsning og utgang til balkong, hvor du kan trekke deg tilbake og nyte utsikten. Soverommene er lysmalte med parkett på gulv og har plass til forskjellige garderobeløsninger og seng.

Tv-stuen i andre etasje gir boligen ekstra fleksibilitet, spesielt hvis du ønsker et sted å trekke deg litt tilbake. Med barn i hus vil man nyte godt av dette rommet.

Pent baderom med vinylbelegg på gulv som gir en slitesterk og praktisk overflate. Veggene er kledd med baderomsplater, noe som gir et moderne og rent uttrykk. Innredningen er romslig, i hvit, slett utførelse med stålhåndtak og god skaplass for oppbevaring av baderomsartikler. Badet har både dusjhjørne og badekar, samt et vegghengt toalett som gir et ryddig inntrykk og letter rengjøringen. Det er opplegg for vaskemaskin, og varmekabler i gulvet sørger for ekstra komfort, spesielt på kalde dager. Dette er et delikat og innbydende rom hvor det er godt å starte og avslutte dagen.

Det kan videre nevnes om god lagringsmulighet i bod like ved inngangsdøren, slik at du enkelt får plass til sportsutstyr, sykler og annet du ønsker å oppbevare.

Innbo og løsøre

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

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.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox.

Parkering

1 stk parkeringsplass i felles carportanlegg.

Floen Borettslag har installert og klargjort for sikker el-bil og ladbar hybrid lading. Andelseier som går til anskaffelse av el-bil eller ladbar hybrid må gå til innkjøp av i Zaptec ladestasjon.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP562540

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Plantegningene vedlagt i denne salgsoppgaven er ment som illustrasjon og kan avvike fra de faktiske forhold.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no

- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk oppvarming.

Det er mulighet for installering av vedovn i stuen.

Balansert ventilasjon.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 3 450 000

Omkostninger kjøper

3 450 000 (Prisantydning)

1 031 343 (Andel av fellesgjeld)

4 481 343 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 796 (Omkostninger totalt)

21 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

24 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 491 139 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 503 039 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 505 839 (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.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 089 748 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 358 992 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud 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

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikring av bygningen, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, styrehonorar, betjening av andel fellesgjeld, TV og/eller internett, vaktmestertjenester, energi/strøm, kontingent boligbyggelag, administrasjonskostnader, drift og vedlikehold av fellesområder m.m.

Kostnadene er fordelt som følger:

A konto renter kr. 3 496,-

Felleskostnader kr. 3 152,-

A konto avdrag kr. 6 567,-

Tilleggsytelser: TV-pakke kr. 499,-

Felleskostnadene er opplyst av forretningsfører pr. 24.04.26. Borettslaget står fritt til å fremforhandle andre avtaler og drift av borettslaget 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 13 714

Andel Fellesgjeld

Kr 1 031 343

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

24.04.2026

Kommentar fellesgjeld

Ifølge siste tilgjengelige regnskaper/opplysninger fra forretningsfører: Bate

Total fellesgjeld for hele borettslaget kr 25 251 386,- pr. 24.04.2026

Andel fellesgjeld (kun lån) kr 1 031 343,- pr. 24.04.2026

Andel fellesformue

Kr 32 295

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

FLOEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

995740109

Andelsnummer

97005

Om borettslaget

Borettslaget består av 24 enheter.

Floen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Forretningsfører for borettslaget er Bate. Eier og eventuelle medeiere må være medlemmer i Bate før overtakelse kan registreres. Innmelding gjøres på bate.no.

Fasiliteter:

- Borettslaget består av 5 bygninger med 24 rekkehus
- Dyrehold tillatt så sant andre beboere ikke sjeneres.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Vaktmesteravtale
- Vannmålere innrapporteres til kommunen
- Parkering i carportanlegg på oppmerkede plasser. Enkelte har 2 plasser. Kontakt styret for informasjon.
- Ladeanlegg for lading av el-bil
- 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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 13557453, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 21

Saldo per 24.04.2026: 10 575 560

Andel av saldo: 1 031 344

Første termin: 30.03.2012 Første avdrag: 30.03.2017 (siste termin 30.09.2036)

Termin mars og september

Dette er et IN-lån, som gir andelseier mulighet til å betale ned hele eller deler av sin andel opptil to ganger i året. Kontakt Bate for mer informasjon.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. borettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon. Selger har satt som vilkår for kjøp at gebyr for utlysing av forkjøpsrett 8 406,- kroner dekkes av kjøper.

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets ordensregler:

Dyrehold er tillatt så sant andre beboere ikke sjeneres. Det er båndtvang på fellesområdene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet.

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Det avholdes dugnad i borettslaget to ganger i året.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 754 i Time kommune. Andelsnr. 97005 i FLOEN BORETTSLAG med orgnr. 995740109

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.03.2011. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 14.09.2009. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.03.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig og friområde med følgende planer for området:

Reguleringsplan 246.06 - Reguleringsplan for BK-3, Frøyland, vedtaksdato 13.12.2005.

Kommuneplan - Time kommune - Trygg og framtidsetta for periode 2018 - 2030.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller

person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel 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.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,3 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,-, oppgjørshonorar kr 7 900,- og markedsføringspakke kr 28 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

29.04.2026

Velkommen til Floen 10!

Innbydende og fint rekkehus over 2 plan.

Attraktivt og barnevennlig område på Kvernaland Foto: Brian Engen



Uteplassene vender inn mot tunet, som er pent opparbeidet med lekeplass, piknikbord og plen til ballspill og lek. Her kan barna leke trygt, mens de voksne slapper helt av. Dette er et trivelig og sosialt tun



Inngangspartiet fremstår som hyggelig og imøtekommende, og gir et godt førsteinntrykk av boligen.

Velkommen inn!
Entré med parkett på gulv og gode muligheter til oppbevaring av hele familiens samling av yttertøy, sko og småsaker i skyvedørgarderoben.





Stuen og kjøkkenet ligger i en åpen løsning.



Stuen har store vindusflater ut mot terrassen som gir naturlig lys og en god atmosfære i rommet.



Utgang til uteområdet som er opparbeidet med terrasse og levegg/gjerde.



Terrassen fremstår som et usjenert uterom, skjernet av rekkverk og høye levegger, og har i tillegg uttrekkbar markise.



Terrassen er sørvestvendt og byr på fine solforhold - perfekt for grilling, soling eller avslapning.
Et hyggelig samlingspunkt til både familie og venner.



Parkett på gulv og lysmalte vegger med kontrast fargevalg gir et moderne og innbydende uttrykk.



Stuen har en trivelig og naturlig avskjerming fra kjøkkenet med plass til en god sofaseksjon, sofabord og tv-benk.





Naturlig plassering av spisebordet som en forlengelse av kjøkkenet, noe som gjør det enkelt å samle familien til måltider eller invitere til hyggelige middager.



Flott kjøkkeninnredning med slette fronter og lys laminert benkeplate.



Kjøkkenet fremstår som svært praktisk og plassbesparende med god skap-, skuffe-, og benkeplass.





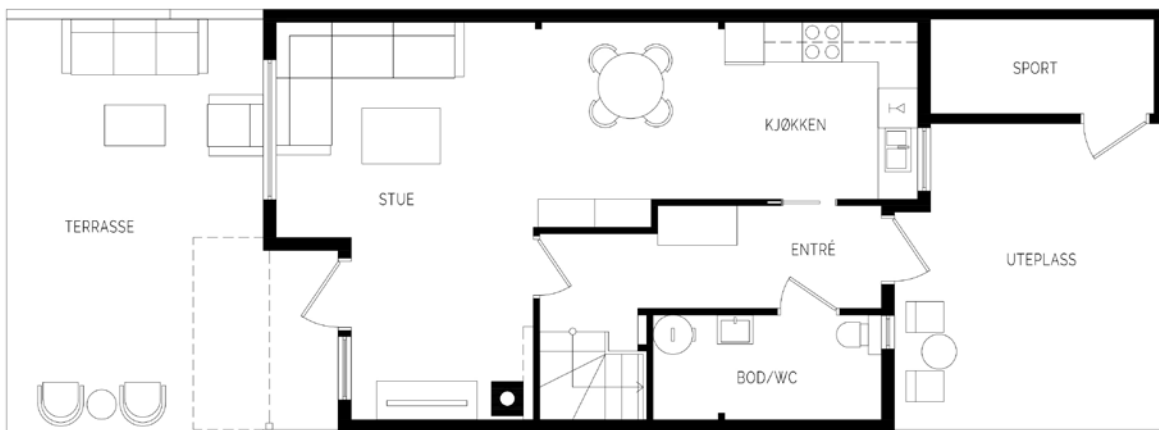
Gjestetoalett



I tilknytning til entré har man gjestetoalett, noe som er praktisk både til hverdags og når du har besøk.

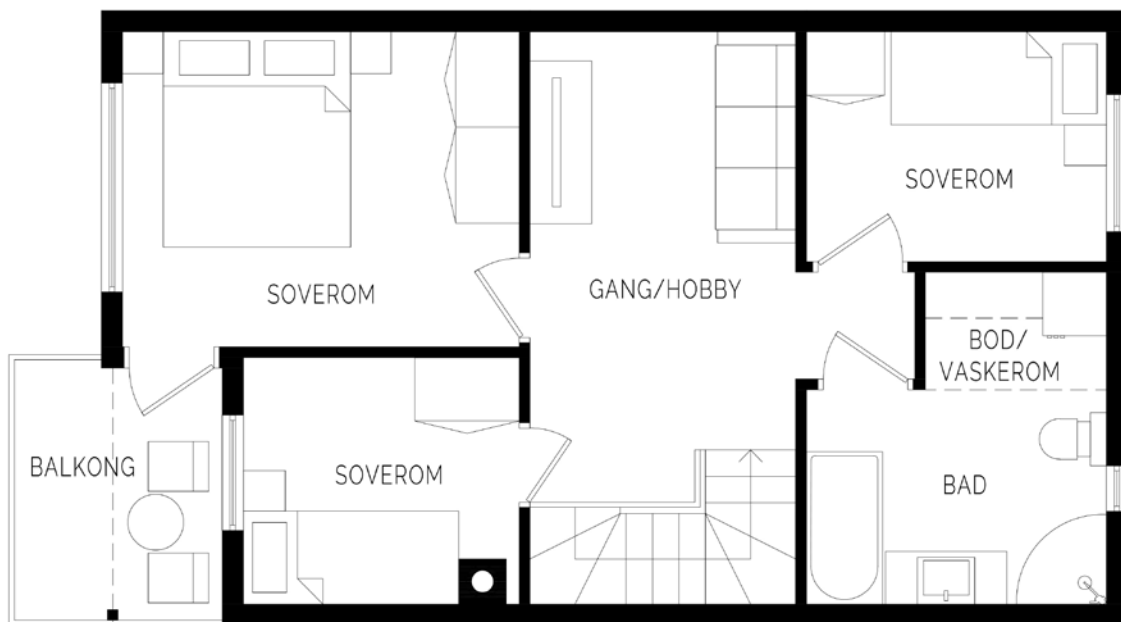


Gode oppbevaringsmuligheter, med praktiske garderobeskap i gangen.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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

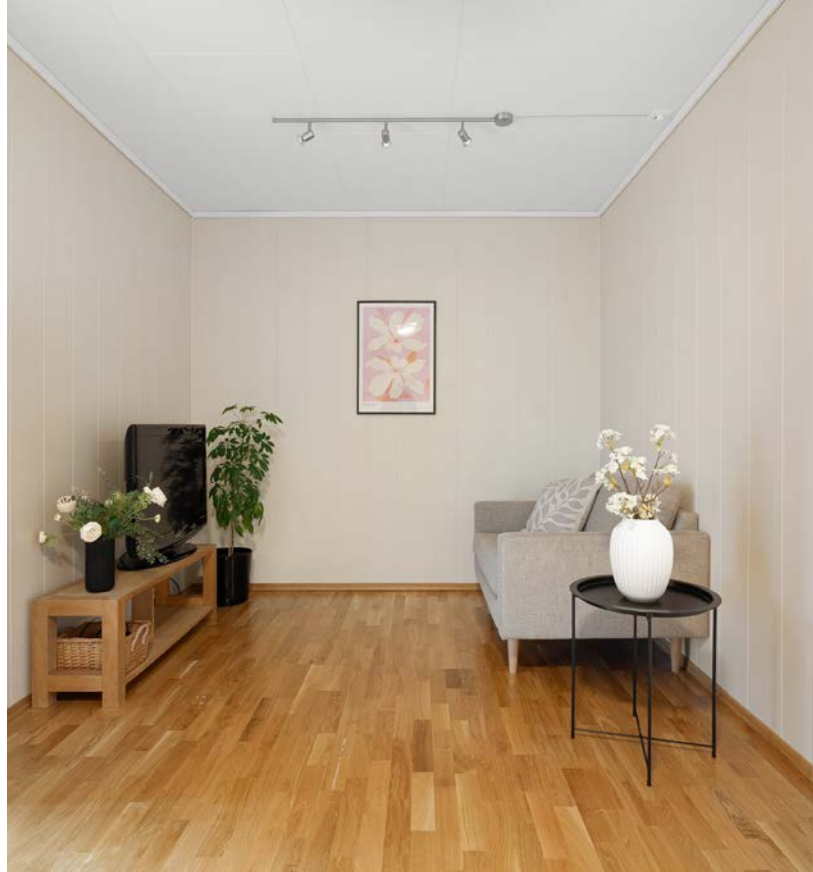


illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

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



Tv-stuen i andre etasje gir boligen ekstra fleksibilitet, spesielt hvis du ønsker et sted å trekke deg litt tilbake.



Med barn i hus vil man nyte godt av dette rommet.



I andre etasje er det tre soverom, bad og tv-stue.

Hovedsoverommet er av god størrelse med en romslig garderobeløsning og utgang til balkong, hvor du kan trekke deg tilbake og nyte utsikten.





Solrik balkong
Balkong med utgang fra hovedsoverrommet.



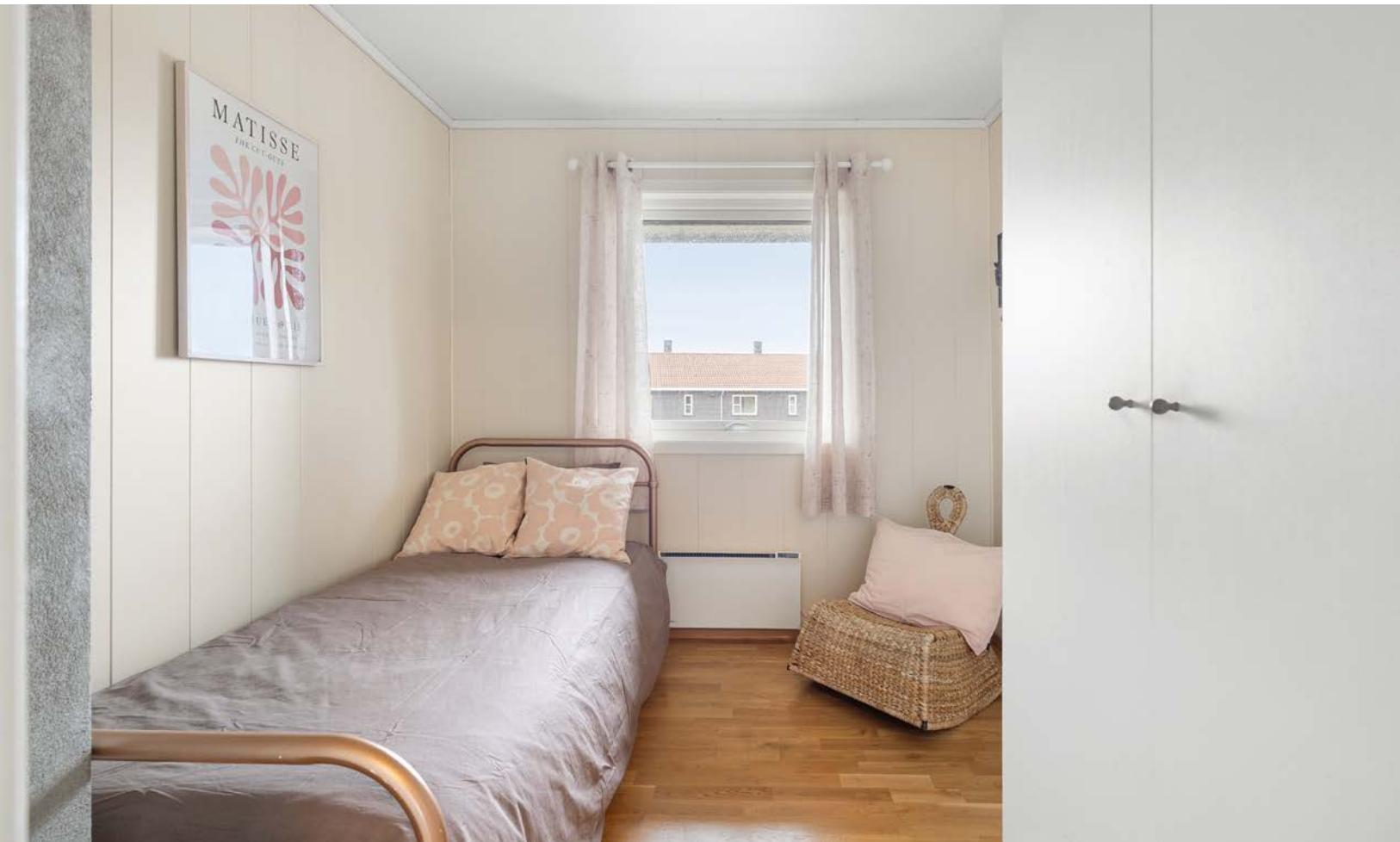


Soverom 2



Soverom 2 er av god størrelse.

Soverommene er lysmalte med parkett på gulv og har plass til forskjellige garderobeløsninger og seng.





Pent baderom med vinylbelegg på gulv som gir en slitesterk og praktisk overflate. Veggene er kledd med baderomsplater, noe som gir et moderne og rent uttrykk.



Badet har både dusjhjørne og badekar, samt et vegghengt toalett som gir et ryddig inntrykk og letter rengjøringen. Det er opplegg for vaskemaskin, og varmekabler i gulvet.



Usjenert, skjermet terrasse







I front er det velstelte blomsterbed og steinsatt trapp ned til plenen.



Floen 10 ligger i et attraktivt og barnevennlig område på Kvernaland. Et ideelt sted for både barnefamilier og førstegangsetablerere.



Her bor du sentralt, men likevel skjermet, i et boligområde med en god miks av eneboliger, rekkehus og leiligheter.



1 stk parkeringsplass i felles carportanlegg.

Vedlegg



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

Kjersti Stokdal

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2013
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Floen 10

4355 KVERNALAND

1121-28/754/0/0



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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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?

• **Ja**

Vindu sprukket, nytt glass montert av Bate

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Bate

Beskrivelse av arbeidet: Vindusglass skiftet

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. 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



24. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. 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. kilowatttime (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.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Floen 10 , 4355 KVERNALAND

 TIME kommune

 gnr. 28, bnr. 754

 Andelsnummer 97005

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 23.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 13152-1253

Eiendomsverdi ref nr: QQ8603

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kåre Vatland



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

NITO

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

Kåre Vatland

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 fuktøk.

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 eksemplarframstilling 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

Rekkehus som ble oppført i 2010.
Ringmur/plate i stedstøpt betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.
Vinduer og dører med 2 lags isolerglass.
Saltak i tre som er tekkt med betongtakstein.
Takrenner/nedløp i plast.

Boligen generelt fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte tilstandsmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2010

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
-Glass i vindu på stort soverom sør/vest skiftet i 2017.

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 trevinduer er 20 - 60 år.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Merknad:

-Ytterdør til utvendig bod fremstår slitt og påregnes utskiftet på kort sikt.

Det er etablert en balkong og terrasse i trevirke.
Rekkverk m/port oppført i 2015.

Det er registrert tørkesprekker samt normal vær- og bruksslitasje på terrassebord og rekkverk.

Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Terrasse montert opp etter kledning, dette øker fukt belastningen på treverket, samt hindre ventileringen.

Terrassebord er stedvis montert tett.

Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.
Port behøver mindre justering.

Elementpipe fra byggeåret. Skorstein over tak kledd med beslag.
Det er ikke montert ildsted i bolig.

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

-Kledning opplyst behandlet i 2025.

-Kledning montert nær terrenget ved entre, samt terrasse montert opp etter kledning ved terrasse, dette øker fuktbelastningen på treverket og hindre ventilering/luftvekslingen.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har himlingsplater.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate på mark.

Boligen har lakkert tretrapp.

Normal brukslitasje, stedvis noe spenninger i trinn.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Normal brukslitasje i overflater og låsser.

Merknad: Stedvis gjennomslag av kvist i karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Beskrivelse av eiendommen

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 55.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

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

Merknad:

-Etterstramme innfestning i dusjganityr.

Det er balansert ventilasjon.

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

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom.

Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

-Merknader:

-Begynnende svelling i benkeplate ved oppvask. Anbefales behandlet for å hindre videre utvikling.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom/teknisk rom

Belegg på gulv, malte mdf plater vegg, med malte tak-ess plater i himling.

Utstyr: Vegg hengt toalett, servant, bereder, stoppekran og vannmåler.

Mekanisk avtrekk

Varmekabler i gulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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 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.

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.

Boligen har balansert ventilasjon. Motor opplyst skiftet i 2020. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.

Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

El-anlegget fra byggeåret, samsvarserklæring fremvist.

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. 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.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

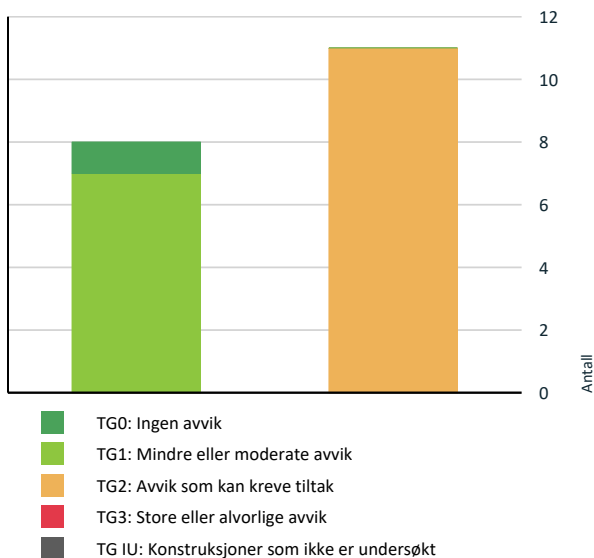
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

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 borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det er ikke gitt opplysning angående eventuell vedlikeholdsplikt.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskiller, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert, men det blir ikke fastsatt tilstandsgrad eller 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.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Lufteskuffer ved takfot er stedvis klemte, og det er ikke opprette tilstrekkelig luftespalter i takutstik.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Stedvis krakelering/avskalling i utvendig overflater.

Mindre svelling i vindusforing på kjøkken, trolig som følge av vannsøl. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Svelling i brystning på balkongdør. Det er også registrert svelling i nedre del av innvendig foring. Det er ikke registrert fukt ved overflatemåling av dør eller tilstøtende gulv og vegg.¹

Det er registrert skade/slitasje i karm ved ytterdør i entré, med behov for justering mot lås for å oppnå tilfredsstillende lukking.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Noe spenninger og knirk i parkett i 2. etasje.
Gulvlister glier stedvis fra toppetpet, trolig som følge av krymping/svinn.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det registreres slag/lyd i avløpsrør ved nedspyling av vegghengt toalett på bad/vaskerom 2. etasje.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom/teknisk rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsone (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Svelling og begynnende soppdannelser i nedre del av våtromsplater i dusjnisjen. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Vindu montert i våtsone, funksjon ivaretatt med dusjvegg/dør, ingen behov for tiltak.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv utenfor dusjsone er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran, ingen behov for tiltak.
Lokalt fall til sluk i dusj er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling langs vegg ved spyling.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Det er påvist andre avvik:

Begynnende svelling i sideplate innredning.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2010

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. midlertidig brukstilltalese

UTVENDIG

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lufteskuffer ved takfot er stedvis klemte, og det er ikke opprette tilstrekkelig luftespalter i takutstik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
-Glass i vindu på stort soverom sør/vest skiftet i 2017.

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

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stedvis krakelering/avskalling i utvendig overflater.

Mindre svelling i vindusforing på kjøkken, trolig som følge av vannsøl. Ingen registrert fukt ved overflatemåling. Ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Krakelering og avskalling kan føre til redusert beskyttelse mot fukt og videre nedbrytning av treverket. Anbefaler å utføre overflatebehandling som skrapping og maling for å gjenopprette beskyttelsen. Dette faller normalt sett under borettslagets ansvar.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

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

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

Merknad:

-Ytterdør til utvendig bod fremstår slitt og påregnes utskiftet på kort sikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Svelling i brystning på balkongdør. Det er også registrert svelling i nedre del av innvendig foring. Det er ikke registrert fukt ved overflatemåling av dør eller tilstøtende gulv og vegg.

Det er registrert skade/slitasje i karm ved ytterdør i entré, med behov for justering mot lås for å oppnå tilfredsstillende lukking.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Svelling tyder på fuktpåvirkning og kan over tid føre til redusert funksjon og videre materialskader. Kontrollere årsak til fuktpåvirkning og utbedre ved behov, samt vurdere utskifting eller reparasjon av skadede bygningsdeler. Utvendige forhold faller normalt sett under borettslagets ansvar.

Forholdet kan medføre redusert tetthet og funksjon ved lukking av døren. Anbefaler å justere karm og eventuelt utbedre skadet område for å sikre god funksjon og tetting.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong og terrasse i trevirke.

Rekkverk m/port oppført i 2015.

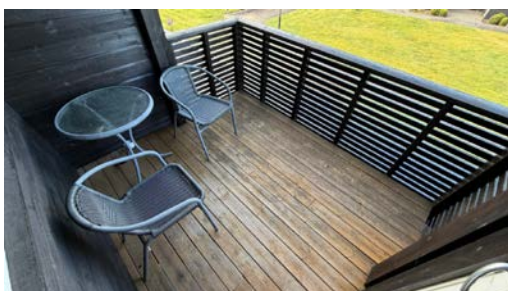
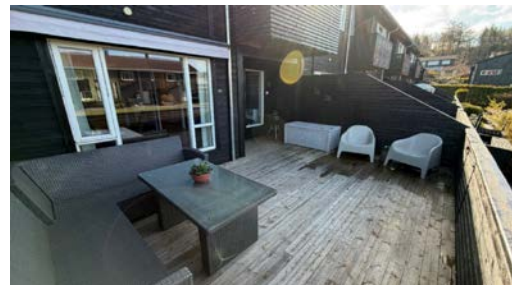
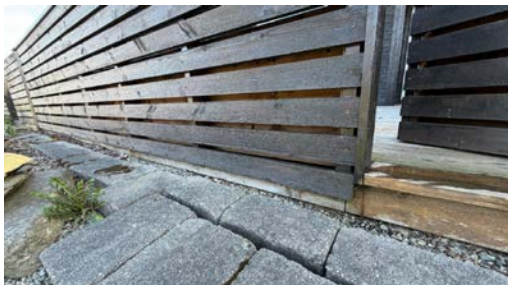
Det er registrert tørkesprekker samt normal vær- og brukslitasje på terrassebord og rekkverk. Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk.

Terrasse montert opp etter kledning, dette øker fukt belastningen på treverket, samt hindre ventileringen.

Terrassebord er stedvis montert tett.

Manglende luft og drenering gir risiko for fukt, råte og oppsprekking.

Port behøver mindre justering.



TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Elementpipe fra byggeåret. Skorstein over tak kledd med beslag.
Det er ikke montert ildsted i bolig.



Utvendig

Beskrivelse

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

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

-Kledning opplyst behandlet i 2025.

-Kledning montert nær terrenget ved entre, samt terrasse montert opp etter kledning ved terrasse, dette øker fuktbelastningen på treverket og hindre ventilering/luftvekslingen.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Taktekkingen er av betongtakstein.

Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Noe spenninger og knirk i parkett i 2. etasje.

Gulvlister gliper stedvis fra toppteppet, trolig som følge av krymping/svinn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Knirk og gliper kan påvirke komfort og opplevelsen av gulvet. anbefaler å justere eller etterfeste gulvlister ved behov.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, støpt plate på mark.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Normal brukslitasje, stedvis noe spenninger i trinn.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.

Normal brukslitasje i overflater og låsler.

Merknad: Stedvis gjennomslag av kvist i karm.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Svelling og begynnende soppdannelser i nedre del av våtromsplater i dusjnisen. Ingen utslag på fukt ved overflatemåling.

Vindu montert i våtsone, funksjon ivaretatt med dusjvegg/dør, ingen behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Det anbefales å benytte dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på vegger.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 55.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall på gulv utenfor dusjonsone er mindre en referansenivået, funksjon ivaretatt med oppbrett av membran, ingen behov for tiltak. Lokalt fall til sluk i dusj er mindre en referansenivået, noe mindre vannansamling langs vegg ved spyling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjon ivaretatt med oppbrett av membran, ingen behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Merknad:

-Etterstramme innfestning i dusjganityr.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Det er påvist andre avvik:

Begynnende svelling i sideplate innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Begynnende svelling i innredning kan føre til videre oppfukning og skade på materialet over tid.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE//SPISESTUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Generell info:

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

-Merknader:

-Begynnende svelling i benkeplate ved oppvask. Anbefales behandlet for å hindre videre utvikling.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > STUE//SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM/TEKNISK ROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom/teknisk rom

Belegg på gulv, malte mdf plater vegg, med malte tak-ess plater i himling.

Utstyr: Vegg hengt toalett, servant, bereder, stoppekran og vannmåler.

Mekanisk avtrekk

Varmekabler i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Økt risiko for skjulte fuktskader ved eventuell lekkasje fra innebygget sisterner eller rørkoblinger.

Det anbefales å etablere lekkasjesikring, eksempelvis Waterguard eller tilsvarende system med automatisk vannavstenging.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

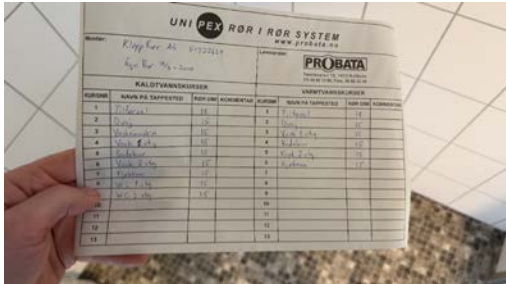
Beskrivelse

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 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 2 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.

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres slag/lyd i avløpsrør ved nedspyling av vegghengt toalett på bad/vaskerom 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Forholdet kan tyde på bevegelser eller mangelfull innfesting av rør, og kan over tid gi slitasje eller støyplager. Anbefaler å kontrollere innfesting og føring av avløpsrør, og utbedre ved behov.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Motor opplyst skiftet i 2020.

Tilstandsrapport

Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring.
Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbyte og service etter behov.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

El-anlegget fra byggeåret, samsvarserklæring fremvist.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

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)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2010
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-kontrollen er begrenset til forhold som inngår i minstekravene i Forskrift om sikrere bolighandel (2022).

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

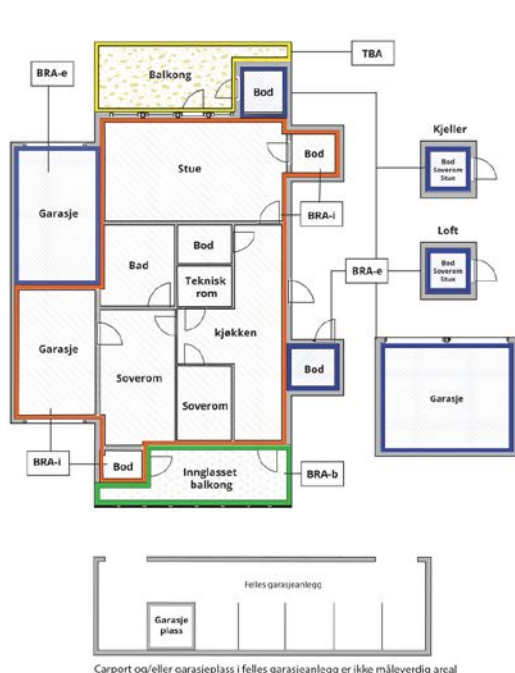
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	53	5		58	26
2. etasje	55			55	5
SUM	108	5			31
SUM BRA	113				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré/gang, stue//spisestue/kjøkken, toalettrom/teknisk rom	Utvendig bod	
2. etasje	Stue/gang, 3 soverom, bad/vaskerom		

Kommentar

Carport i rekke utgjør ca 17 m2, Ikke nærmere kontrollert 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
23.4.2026	Kåre Vatland Terje Husebø	Takstingeniør Eiers representant

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	754		0	7675.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Floen 10

Hjemmelshaver

Floen Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
995740109			Stokdal Kjersti

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

97005

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Floen på Kvernaland i Time kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	25.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

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.



Adresse

Floen 10, 4355 KVERNALAND

Dato for energimerking

17.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-283137

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300093176

Gårdsnummer

28

Bruksnummer

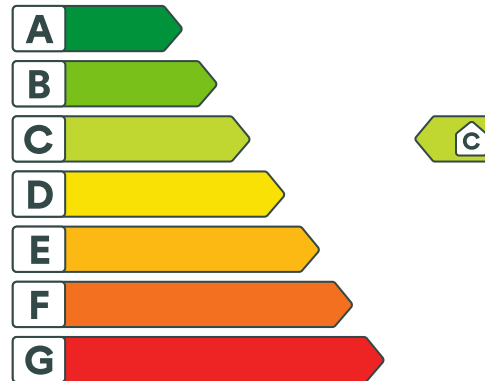
754

Seksjonsnummer

—

Brukseingsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekingane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.



Boliginformasjon

Byggeår

2010

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

108,0 m²

Oppvarma bruksareal

108,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkketal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

114,24 kWh/m²

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

108,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år

11 669 kWh



Floen 10, 4355 KVERNALAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindauge Nei	Golv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetal Nei
Solceller Nei	



Floen 10, 4355 KVERNALAND



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekning metodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

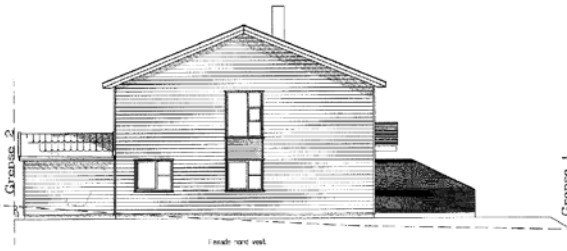


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

<https://www.enova.no>



Areid (pr. lsg)	AUF	SCOTE
Utvidelse	15,00	10,0
Etasje	15,00	10,0
Sen 1. etg	15,00	10,0

Tot. gr.flate (5 boenheter inkl sport) = 394,5 m²
 Tot. BYA (5 boenheter inkl sport) = 415,0 m²

MOTTATT
 14 SEP 2008

B 100,00 A 40,00 22,000 B1
 A 100,00 A 40,00 43,000 B1

Forslag skolebygning gnr 15/10
 Planlagt utvidelse av skolebygning og sportsplass.
 Planlagt utvidelse av skolebygning og sportsplass.
 Planlagt utvidelse av skolebygning og sportsplass.

PLANERT TERRENG
 NIVÅERENDE TERRENG

Fasader

Tilstand:	SBSL Utbyggingselskap AS
Byggetype:	Floer, Bk-3 Frøyland
Kommune:	Time
Tilleggs:	Arbeid S. 10/06
Dato:	14.09.08
Blad:	1/10
Oppdrag:	Rakkehus 1

IHT



MOTTATT
14 SEP 2009

B. 100.00 A. 4.00 27.00.00
A. 100.00 A. 4.00 27.00.00

Fasader		SBB Utbyggingselskap AS	
Eiendomsnavn		Floen, Ek-3 Froyland	
Kommune	Time	Utv.	Bliv.
Teg. SH	Arbeid	S. Høle	
Dato: 05.04.09	Tegnet	SH	Typ
Skala: 1:100	Prosjekt	687	Rokkehus 1





Byggmester Røgenes & Co AS
Kong Sigurdsgate 18

4340 BRYNE

Dato: 22.03.2011
Arkiv: GBNR-28/754, K2-L42,
GBNR-
Vår ref (saksnr.): 11/814-3
Journalpostid.: 11/6449
Dykkar ref.:

**Gnr. 28 bnr. 754, Floen 2- 48, Kvernaland. Sandnes boligbyggelags
utbyggingselskap AS: Ferdigattest.**

Vi viser til Dykkar oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 09.03.2011 og til godkjent byggeløyve i sak 313/09 datert 18.09.2009.

Det vert gitt ferdigattest for 5 rekkehus med til saman 24 leilegheiter og 4 carportbygg på gnr. 28 bnr. 754, Floen 2-48. Jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.

Byggmester Røgenes & Co AS som ansvarleg søkjar har sendt inn kontrolldokumentasjon frå alle kontrollansvarlege foretak for utføring. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredsstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i samsvar med plan- og bygningslova.

Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf § 93 i plan- og bygningslova.

Tiltakshavar må gi melding til Brannvesenet når eldstad er montert.

For rådmannen i Time

Trygve Valen
leiar plan og forvaltning

Ragnvald Frøyland
saksbehandlar

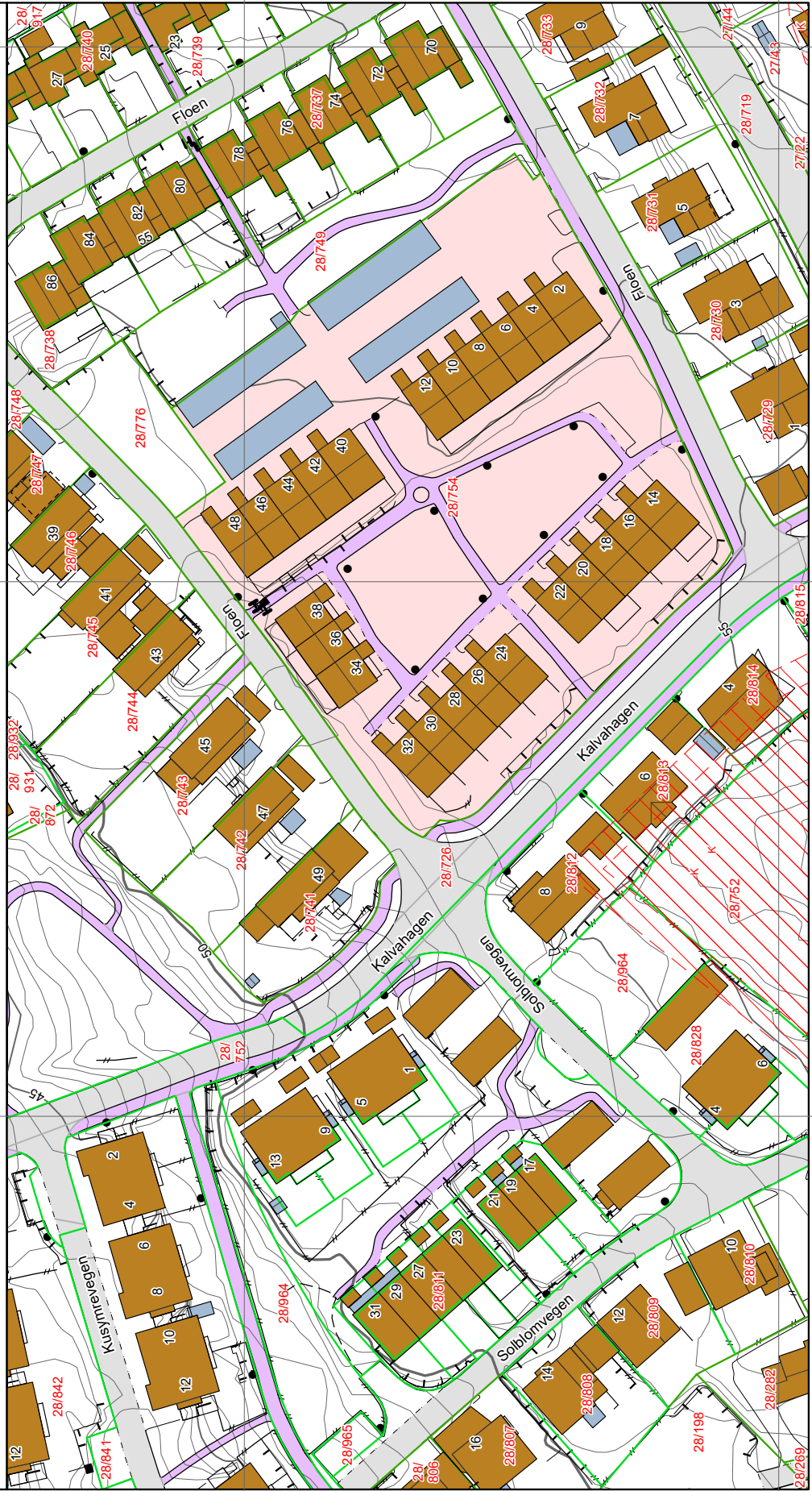
Kopi til:
Brannvesenet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes

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














Eiendomsgrenser







- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- - - Fiktiv grenselinje
- - - - Teigdelinje
- - - - - Punktfeste









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

Tegnforklaring





	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje
Eiendomsgrenser	
	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

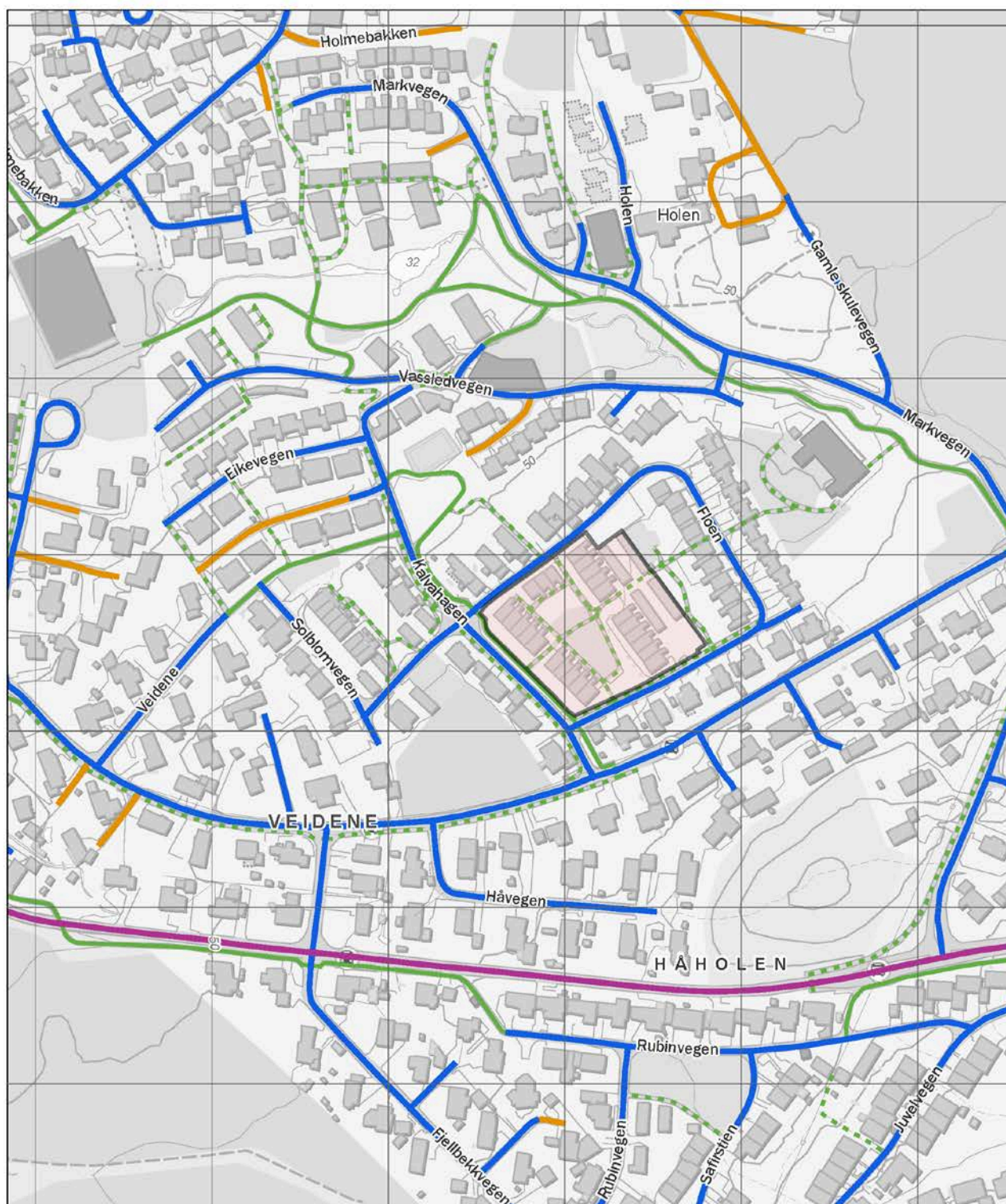
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

	Vassflater
	Bre
	AndreTiltak
	BygningTiltak, endring



Europaveg	Riksveg	Fylkesveg	Kommunal veg	Privat veg	Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg	Tunnel, riksveg	Tunnel, fylkesveg	Tunnel, kommunal veg	Tunnel, privat veg	Annet gangareal
			Skogsbilveg		Bilferje
					Annet



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR BK-3, FRØYLAND - PLAN 246

§ 1 FORMÅL

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

Estetikk

Det skal stilles estetiske krav til utforming av både bygninger og utendørsanlegg. Illustrasjonsplan sist datert 29.11.05, vedlegg 5, skal i prinsippet følges.

Universell utforming

Universell tilrettelegging skal inngå i planleggingen av boliger og uteområder. Dette betyr at man blant annet skal unngå trapper og nivåforskjeller så langt det er mulig, og høydeforskjeller på bakkenivå skal markeres med kontrastfarger. Bygninger skal tilfredsstillende allmenne krav både i forhold til seg selv og i forhold til de bygde omgivelser.

Utomhusplan

Ved byggesøknad skal det utarbeides en utomhusplan for så stor del av planområdet som er nødvendig i forhold til byggetrinn i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides av fagkyndige, og godkjennes av kommunen. Planen skal bl.a. vise bruk og opparbeidelse av alle ikke bebygde arealer innefor planområdet, alle forstøtningsmurer, sprang og gjerder med en høyde over 1 m.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal gis en utforming av god arkitektonisk kvalitet.

Mønehøyde og gesimshøyde er fastlagt i bestemmelsene for det enkelte boligfelt. Målene skal måles ut fra topp definert golv 1. plan (t.g. kote, angitt på plankartet). Møneretning skal være som vist i vedlegg 3.

Mot vei skal garasje plasseres ikke nærmere enn 1,5 meter fra veikant, dersom den plasseres parallelt med veien. Dersom garasje plasseres vinkelrett på vei, skal avstand være minimum 5 meter. Garasje kan plasseres helt i tomtegrense.

Ved søknad om byggetillatelse skal det foreligge situasjonsplan for ubebygde del av tomten i målestokk 1:500.

Naturlig gruppering av bebyggelsen skal innbyrdes tilpasses hverandre i form, volum og farge. Dette gjelder kun hvis delfeltene bygges ut under et.

Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.

Det skal benyttes mest mulig giftfrie materialer i bygninger, tekniske installasjoner og utomhusanlegg. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse. Forstøtningsmurer i terreng skal oppføres av naturstein.

Parkering

For delfelt B1, B3, B4 og B5 skal parkering skje på egen grunn med garasje/carport og gjesteparkering.

Tekniske anlegg

Mindre bygg for tekniske anlegg som pumpestasjon, trafokiosker og lignende kan plasseres innenfor planområdet. Plassering og volum skal vises på utomhusplan ved søknad om byggetillatelse. Trafo tillates ikke bygget inn i boligbygg. Det skal sikres nødvendig adkomst for vedlikehold.

§ 3 BOLIGER

Delfelt B1 Eneboliger

For eneboligbebyggelse gjelder følgende:

Maks tillatt gesimshøyde er 6 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Maks tillatt mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 8,5 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Takform skal være pulttak med 18 grader vinkel.

Frittliggende bod på inntil 15m² grunnflate kan oppføres utenfor planens byggelinjer. Minste avstand til vei skal være 1,5 meter.

Bod skal oppføres med skrått eller flatt tak. Ved skrått tak skal takvinkel være 18 grader, og maks tillatt mønehøyde (høyeste gesims) er 3,8 meter målt fra topp golv.

Ved flatt tak er maks tillatt høyde 3 meter over topp golv.

Bygget skal tilpasses boligen i materialbruk og farge.

Delfelt B2 Horisontaldelt rekkehus

For rekkehusbebyggelse gjelder følgende:

- Hvert boligrekke skal ha ensartet bebyggelse.
- Sportsbod for 1. etg. skal integreres i huskroppen og sportsbod for 2.etg plasseres utenfor veggliv på bakkeplan som vist på plankartet.
- Maks tillatt gesims er 7 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.
- Maks tillatt mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 7 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.
- Fasadebredde kan være varierende innenfor byggegrensene..
- Takform skal være pulttak opp til 6 grader.
- Husene kan oppføres i betong og glass eller tegl, tre og glass (tre males i jordfarger,).
- Det tillates oppført skjermvegger i espalier av tre med en maks lengde på 2,5 meter ut fra huskroppen. Øvrig skjerming skal utføres med vegetasjon. Skjermveggene må ikke medføre ulemper for naboeiendommer.

Delfelt B3 Kjedet enebolig

Enebolig skal være tilpasset hverandre i form, volum og farger.

Maks tillatt gesimshøyde er 6 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Maks tillatt mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 8 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Takform skal være saltak med 22 grader vinkel.

Delfelt B4 Kjedet enebolig

Enebolig skal være tilpasset hverandre i form, volum og farger.

Maks tillatt gesimshøyde er 6 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Maks tillatt mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 8 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Takform skal være pulttak med 6 grader vinkel.

Delfelt B5 Eneboliger

For eneboligbebyggelse gjelder følgende:

Maks gesims er 6 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Maks mønehøyde (høyeste gesims ved pulttak) er 8 meter målt fra golv 1. plan, som angitt på reguleringskart.

Takform skal være pulttak med 6 og 18 grader vinkel.

Frittliggende bod på inntil 15m² grunnflate kan oppføres utenfor planens byggelinjer.

Minste avstand til vei skal være 6 meter.

Bod skal oppføres med flatt tak med maks tillatt høyde 3 meter målt fra topp gulv.

Bygget skal tilpasses boligen i materialbruk og farge.

§ 4 TRAFIKKOMRÅDER

Kjøreveg

Interne gater skal utformes slik at biltrafikken naturlig tilpasser hastigheten etter den allsidige bruken en boliggate har. Dette skal fortrinnsvis oppnås ved bruk av smale veier, innsnevringer, belegningsstein og lignende fremfor tradisjonelle fartshumper. Punkter der myke trafikkanter krysser bilveg, skal gis en utforming som sikrer god kryssing og tilrettelegges for funksjonshemmede.

Annet vegareal

Mellom offentlig kjøreveg og offentlig gangveg er det avsatt areal til annet offentlig trafikkareal. Her skal det beplantes med løvtrær som skal utformes som en allè.

§ 5 FRIOMRÅDE

Anlegg for lek

Friområde for lek F1 skal nyttes til lekeplass der det skal etableres en ballbinge.

Det tillates bygg og anlegg med tilknytning til områdets funksjon, og mindre tekniske bygg. Alle bygg skal terrengtilpasses.

Eksisterende trær skal bevares i størst mulig grad.

Offentlig friområde generelt

Det er satt av et lite område mellom delfelt B1 og B4 som skal være et generelt friområde. Her kan det opparbeides en fremtidig gangforbindelse til området øst for planområdet. Leiligheter skal ha god tilgang til felles ute-/oppholdsarealer og sandlekeplasser. Disse skal forbindes med funksjonelle gangsoner. Gangveier som opparbeides i friområdene skal opparbeides uten fast dekke (asfalt).

§ 6 SPESIALOMRÅDER

Frisiktsone

I område vist som frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.

§ 7 FELLESOMRÅDER

Fellesområder for lek og opphold

Område felles lek og opphold skal være felles for boligene B1 – B5.

Fellesområder for gangveg

Område felles gangveg skal være felles for boligene B1 – B5.

Felles avkjørsel og parkering

Område felles avkjørsel øst for B2 og felles carport/parkering P1-P4 er felles for boligene B2. For delfelt B2 skal det oppføres felles anlegg for carport med totalt 34 biloppstillingsplasser og 34 plasser for gjesteparkering som vist på plankartet. Parkeringsplasser i carport skal ha en minste bredde på 3 m. Det skal avsettes minimum 1 parkeringsplass for bevegelsehemmede innenfor hvert av områdene P1, P2 og P3.

Annet fellesareal – plass for avfallsdunker

Område A1 er felles for boligene i område B2.

Områdene skal benyttes til plassering av søppeldunker. Det skal opparbeides en flate på min. 1 m² pr bolig. Det skal monteres vannuttak ved hvert område. Det tillates enkle takoverbygg og innhegning over søppeldunkene, dersom dette er nødvendig for å hindre oppvarming av solen. Evt. takoverbygg skal tilpasses øvrig bebyggelse.

§ 8 REKKEFØLGEKRAV

Det skal opparbeides fortau på minimum 2,5 meter bredde langs Brekkevegen fra Snarvegen til nordlig del av adkomstveg til planområdet. Eksisterende gangfelt over Snarvegen skal opparbeides som opphøyd gangfelt. Rekkefølgetiltakene må være ferdigstilt før det kan gis innflyttingstillatelse til mer enn halvparten av boligene.

Felles grøntarealer, lekeplasser, adkomstvei, carporter og parkeringsplasser skal opparbeides i takt med utbyggingen, og skal være ferdigstilt før boligene tas i bruk.

Datert 30.06.05
Revidert 23.07.05, 29.11.05, 09.12.05, 19.03.07, 28.03.08 og 12.03.09

Vedtekter for Floen borettslag

Med org nr 995740109

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 1.7.2010, endret
15.06.2011 Introduksjon, § 1-2 og 8-1 endret 29.04.2015

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Floen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Time kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Bate Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 42.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets

felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Det er den enkeltes andelseier ansvar å vedlikeholde gjerde som er oppsatt på egen terrasse. Dette innebærer også eventuell utskiftning av materiale ved behov.

(9) Det er den enkelte andelseiers ansvar å påkoste og vedlikeholde trapp fra terrasse og ned til fellesareal.

(10) Det er den enkelte andelseiers ansvar å påkoste og vedlikeholde hekk mellom boenhetene.

(11) Det er den enkelte andelseiers ansvar å påkoste og vedlikeholde plen/bed som naturlig tilhører boenheten.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Lading av el-biler

(1) Floen Borettslag har installert og klargjort for sikker el-bil og ladbar hybrid lading. Det er forbudt å lade el-bil / ladbar hybrid i vanlig stikkontakter i carport anleggene. Dette på grunn av høy brannfare ved bruk av original laderen som følger bilen. Andelseier som går til anskaffelse av el-bil eller ladbar hybrid må gå til innkjøp av i Zaptec ladestasjon. Ladestasjon må kjøpes og installeres av Sinus Elektro på andelseier egen regning.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf

borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med minst 1 varamedlem.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsførereren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler for Floen borettslag

Opprettet søndag 15. mars 2015 14:44 Skrevet av Styret i Floen Borettslag Treff: 1789

Regler om ro

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 06.00 søndag til og med torsdag og mellom kl. 24.00 og 08.00 fredag og lørdag.

Terrasse og balkong

Terrassen må ikke benyttes på en slik måte at andre beboere sjeneres. Åpen ild er forbudt der terrassen/balkongen har overbygg.

Inngangspartiet

Det er ikke lov å midlertidig lagre søppel ol. ved inngangspartiet.

Bruk av parkeringsplass

Det er kun tillatt å parkere på oppmerkede plasser.

Gjesteparkeringen er beregnet for gjester.

Parkering av tilhengere, campingvogner og uregistrerte kjøretøy mm. skal kun være midlertidig. Ved midlertidig regnes 14 dager.

Ulovlig parkerte biler/kjøretøy/gjenstander vil bli tauet bort for eiers regning.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så sant andre beboere ikke sjeneres. Det er båndtvang på fellesområdene.

Søppel

Det henvises til kommunens reglement for innsamling av søppel og sortering av dette. Alle beboere forventes å følge dette. Det er strengt forbudt å sette fra seg søppel rundt innsamlingspunktet eller andre plasser på borettslagets eiendom. Er søppelsorteringsanlegget ute av drift må alternative innsamlingspunkt brukes, f.eks. Sele gjenvinningsstasjon.

Ordensreglene er gitt for å sikre ro og orden og et godt bomiljø for alle. Hver enkelt beboer kan bidra ved å passe på at ordensreglene blir fulgt. Det er hver enkelt beboers plikt å sette seg inn i ordensreglene og følge disse.

Styret Floen Borettslag

Floen Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Floen Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Praktisk informasjon:

Den digitale generalforsamlingen 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.

Høringsperioden starter mandag 17.03 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 19.03 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 19.03 klokken 14.00 og avsluttes fredag 21.03 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.

Mandag 17.03.2025, 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 Valg

- 5.1 Valg av leder for 2 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret
Floen Borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder Bjørn Inge Høiland velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Forslag til vedtak: Åse Moi velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltagere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen erklæres for lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets 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

Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40000.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Ihht. Valgkomitèens innstilling stiller Bjørn Inge Høiland til gjenvalg som leder i 2 nye år.

Forslag til vedtak: Bjørn Inge Høiland gjenvelges som leder i 2 nye år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Ihht. innstillingen fra valgkomitèen stiller Åse Moi til gjenvalg som styremedlem for 2 nye år.

Forslag til vedtak: Åse Moi gjenvelges som styremedlem i 2 nye år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Nina Bergene tar gjenvalg som varamedlem i 1 år.

Ole Alexander Klepp Berg velges som varamedlem i 1 år.

Forslag til vedtak: Nina Bergene gjenvelges som varamedlem for 1 år.

Ole Alexander Klepp Berg Velges til varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Åse Moi stiller til gjenvalg i valgkomiteen for 1 nytt år.

Gunnhild Andersen stiller til gjenvalg i valgkomiteen for 1 nytt år.

Forslag til vedtak: Åse Moi og Gunnhild Andersen gjenvelges til valgkomiteen for 1 år.

5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Styret foreslår Gunnhild Andersen.

Forslag til vedtak: Gunnhild Andersen velges som delegat for borettslaget til Bates generalforsamling.

397 Floen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		804 276	804 276	852 599
Innbetalt til felles lån - avdrag		1 649 408	1 810 321	0
Innbetalt til felles lån - renter		862 475	712 717	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		54 432	51 552	51 600
Andre driftsinntekter		0	3 150	0
Lading el-bil		7 397	5 269	9 600
Sum inntekter		3 377 988	3 387 285	913 799
<u>Kostnader</u>				
Styre honorar, lønn etc.	1	45 640	39 935	45 650
Avskrivninger	5	11 285	11 285	0
Forretningsfører honorar		37 411	60 972	36 400
Tilleggstjenester forretningsfører		22 888	16 888	16 900
Revisjonshonorar	2	9 384	8 640	10 100
Vaktmestertjenester		24 540	22 830	26 000
Drift og vedlikehold	3	99 329	58 031	120 000
TV og/eller internett		56 352	51 552	51 600
Forsikringer		113 460	107 664	129 280
Kommunale avgifter		368 954	324 668	442 750
Energi/strøm		25 586	24 555	25 000
Kontingent Boligbyggelag		7 200	7 200	7 200
Administrasjonskostnader		6 226	15 512	4 100
Sum kostnader		828 254	749 731	914 980
Driftsresultat		2 549 734	2 637 553	-1 181
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		31 208	21 310	20 000
Rentekostnader		863 178	712 514	0
Netto finanskostnader		831 970	691 203	-20 000
Resultat	4	1 717 764	1 946 350	18 819

397 Floen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Bygninger	5	60 080 000	60 080 000
Parkeringsanlegg	5	313 750	313 750
Andre driftsmidler	5	47 963	59 248
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		60 441 713	60 452 998
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 881	0
Forskuddsbetalte kostnader		31 319	27 597
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		894 084	941 871
Sum omløpsmidler		932 285	969 468
SUM EIENDELER		61 373 998	61 422 467

397 Floen Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital		14 585 921	12 868 157
Sum egenkapital	6	14 705 921	12 988 157
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	16 436 112	22 441 783
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	11 573 456	7 281 502
Borettsinnskudd		18 090 000	18 090 000
Garasje innskudd		313 750	313 750
Sum langsiktig gjeld		46 413 318	48 127 035
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 042	35 530
Leverandørgjeld		45 132	59 924
Påløpne renter		193 452	209 891
Annen kortsiktig gjeld		13 133	1 930
Sum kortsiktig gjeld		254 759	307 275
Sum gjeld		46 668 077	48 434 310
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 373 998	61 422 467

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Inge Høiland
Styreleder

Gunnhild Andersen
Styremedlem

Ase Moi
Styremedlem

Balanse 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 eller 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.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	40 000	35 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	4 935
Sum personalkostnader	45 640	39 935

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	10 000
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	86 948	37 528
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	12 381	10 503
Sum	99 329	58 031

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	1 717 764	1 946 350
Avdrag på lån	-1 713 717	-1 833 859
Tilbakeføring av avskrivning	11 285	11 285
Endring disponible midler	15 332	123 776
Omløpsmidler	932 285	969 468
Kortsiktig gjeld	254 759	307 275
Disponible midler	677 526	662 193

Note 5 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg el-bil	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	112 854	60 393 750
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	112 854	60 393 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	64 891	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 963	60 393 750
Årets avskrivninger :	11 285	0
Anskaffelsesår :	2019	2010
Antatt levetid i år :	10	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	120 000	0	120 000
Egenkapital	14 585 921	1 717 764	12 868 157
Sum Egenkapital	14 705 921	1 717 764	12 988 157

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	13557453
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	4.705 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	41 990 000
Lånesaldo 01.01:	22 441 783
Avdrag i perioden:	6 005 671
Lånesaldo 31.12:	16 436 112
Saldo 5 år frem i tid:	10 673 870
Andelssaldo 01.01:	7 281 502
Innbetalt IN i perioden:	4 806 066
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	514 112
Andelssaldo 31.12:	11 573 456
Sum pantegjeld for lån:	28 009 568

Pantsettelse.

Av anleggets bokførte gjeld er kr 46 413 318 sikret ved pant

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 60 441 713

Resultat og balanse med noter for Floen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Floen Borettslag

Styreleder	Bjørn Inge Høiland (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Gunnhild Andersen (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Åse Moi (sign.)	18.02.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Floen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Floen Borettslag 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 borettslagets 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 borettslaget 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 borettslagets 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: OP85L-YVDXY-Z5K4L-TEWOU-KESQ3-EZZVG



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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene 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 borettslagets 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 borettslaget 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: 92.220.xxx.xxx

2025-02-19 22:44:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OP85L-YVDXY-Z5K4L-TEWOU-KESQ3-EZZVG

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 Floen Borettslag

Floen Borettslag ligger i Time kommune og består av 24 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 995740109.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Bjørn Inge Høiland

Styremedlem, Åse Moi

Styremedlem, Gunnhild Andersen

Varamedlem, Nina Bergene

Varamedlem, Kamilla Tranøy

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 17 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangement

Vårdugnad ble avholdt 04.05.2025, med bra oppmøte, styret grillet pølser til lunsj etter dugnaden var over

Styret bestilte inn 2 containere for privat bruk

Høstdugnad ble avholdt i 05.10.2024 med bra oppmøte. Styret tente opp grillen og stod for en god lunsj i etterkant av arbeidsinnsatsen.

Bolig messen for Boligbyggerlag i Stavanger

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden

Styret har jevnlig HMS Runder på hele anlegget.

Småskader og feil utbedres

Lyspærer på uteområdet er byttet, og blir byttet ved behov

Planlagt og gjennomført 2 dugnader.

Levert 2 søppel containere for privat bruk

Profisjonell klipping av hekken

Innkjøp av snøryddings utstyr

Planlægging av maling av bygningsmassen, sendt ut infoskriv med tanke på mulig tilleggskostnad.

Videreført avtale på sommervedlikehold med Montasjelaget

Videreført avtale på vintervedlikehold med Montasjelaget

Styrets planer fremover

Styret har følgende planer for videre arbeid:

Ivareta bygningsmassene, og utføre nødvendig vedlikehold

Jevnlige HMS Runder ihht gjeldene lister i BevarHMS for å sikre internforskriftene krav ivaretas

Gjennomføre styremøter regelmessig

Maling av bygningsmassen

Planlegge og utføre vår og høst dugnad.

Leie inn avfallscontainer for privat bruk i april

Delta på bolig messen i Stavanger

Delta på BATE sin generalforsamling

Forsikringsavtale

Floen Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562540.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.01.2025

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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 medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Floen Borettslag.
Møtet ble avholdt digitalt i perioden 17.03.2025 til 21.03.2025 via "min side på" bate.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder Bjørn Inge Høiland ble valgt som møteleder. Møteleder var ansvarlig for at det ble ført protokoll.

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

Vedtak:

Åse Moi ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 9 andelseiere som deltok i behandling av sakene.

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Bjørn Inge Høiland ble valgt til leder for 2 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Åse Moi ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Nina Bergene og Ole Alexander Klepp Berg ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Åse Moi og Gunnhild Andersen ble gjenvalgt, og utgjør boligselskapets valgkomité.

5.5 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Gunnhild Andersen ble valgt som delegat for borettslaget til Bates generalforsamling.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Bjørn Inge Høiland - *valgt for 2 år i 2025*

Styremedlem: Åse Moi - *valgt for 2 år i 2025*

Styremedlem: Gunnhild Andersen - *valgt for 2 år i 2024*

Varamedlem: Ole Alexander Klepp Berg - *valgt for 1 år i 2025*

Varamedlem: Nina Bergene - *valgt for 1 år i 2025*

Protokoll for Floen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Bjørn Inge Høiland (sign.)	21.03.2025
Protokollvitne	Åse Moi (sign.)	21.03.2025

Floen Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2026

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Floen Borettslag.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

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

Monday 13.04.2026, kl. 09:00

Digitalt møte på 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 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av styremedlem for to år
- 5.2 Valg av varamedlemmer for ett år
- 5.3 Valg av valgkomité
- 5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Floen Borettslag

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 40000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Mariann Gramstad

Forslag til vedtak: Styret foreslår å godkjenne valgkomiteens kandidat

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Nina Bergene

Hilde Hviding

Forslag til vedtak: Styret foreslår å godkjenne valgkomiteens kandidater

5.3 Valg av valgkomité

Åse Moi

Gunnhild Andersen

Forslag til vedtak: Styret foreslår å godkjenne valgkomiteens kandidater

5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Forslag til vedtak: Styreleder Bjørn Inge Høiland

397 Floen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		852 504	804 276	903 664
Innbetalt til felles lån - avdrag		1 755 981	1 649 408	0
Innbetalt til felles lån - renter		629 427	862 475	0
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		100 512	54 432	143 712
Lading el-bil		19 790	7 397	21 600
Sum inntekter		3 358 214	3 377 988	1 068 976
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	45 640	45 640	45 640
Avskrivninger	5	11 285	11 285	11 285
Forretningsførerhonorar		36 433	37 411	37 800
Tilleggstjenester forretningsfører		22 888	22 888	23 480
Revisjonshonorar	2	9 918	9 384	10 000
Vaktmestertjenester		25 644	24 540	30 000
Drift og vedlikehold	3	137 536	99 329	95 000
TV og/eller internett		129 312	56 352	143 712
Forsikringer		124 677	113 460	108 780
Kommunale avgifter		436 822	368 954	477 233
Energi/strøm		41 323	25 586	10 000
Kontingent Boligbyggelag		8 400	7 200	8 400
Administrasjonskostnader		6 292	6 226	2 200
Sum kostnader		1 036 169	828 254	1 003 530
Driftsresultat		2 322 045	2 549 734	65 446
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		25 631	31 208	20 000
Rentekostnader		633 123	863 178	0
Netto finanskostnader		607 492	831 970	-20 000
Resultat	4	1 714 553	1 717 764	85 446

397 Floen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
<u>Anleggsmidler</u>			
Bygninger	5	60 080 000	60 080 000
Parkeringsanlegg	5	313 750	313 750
Andre driftsmidler	5	36 678	47 963
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		60 430 428	60 441 713
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 639	6 881
Forskuddsbetalte kostnader		8 813	31 319
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		752 639	894 084
Sum omløpsmidler		764 091	932 285
SUM EIENDELER		61 194 518	61 373 998

397 Floen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		120 000	120 000
Opptjent egenkapital		16 300 474	14 585 921
Sum egenkapital	6	16 420 474	14 705 921
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	7	12 078 171	16 436 112
IN ordning(individuell nedbetaling)	7	14 130 583	11 573 456
Borettsinnskudd		18 090 000	18 090 000
Garasje innskudd		313 750	313 750
Sum langsiktig gjeld		44 612 504	46 413 318
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	3 042
Leverandørgjeld		24 802	45 132
Påløpne renter		132 469	193 452
Annen kortsiktig gjeld		4 269	13 133
Sum kortsiktig gjeld		161 540	254 759
Sum gjeld		44 774 045	46 668 077
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 194 518	61 373 998

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Bjørn Inge Høiland
Styreleder

Gunnhild Andersen
Styremedlem

Ase Moi
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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 eller 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.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget.. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Langsiktig gjeld

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette innebærer at den enkelte andelseier kan innfri deler, eller hele sin andel av fellesgjeld. Innfrielsen vil redusere boligselskapets gjeld til finansinstitusjon og øke gjeld til andelseier tilsvarende.

Foretatte innfrielser er pantsikret på lik linje som opprinnelig lån, og bokføres som langsiktig gjeld i balansen. Innfrielsen trappes ned i takt med ordinære avdrag på resterende fellesgjeld. IN-avtalen kan ikke benyttes dersom borettslaget har inngått avtale om fastrente.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum personalkostnader	45 640	45 640

Borettslaget 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	97 950	0
6630 Vedlikehold uteområde	32 113	86 948
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 474	12 381
Sum	137 536	99 329

Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	1 714 553	1 717 764
Avdrag på lån	-1 800 814	-1 713 717
Tilbakeføring av avskrivning	11 285	11 285
Endring disponible midler	-74 975	15 332
Omløpsmidler	764 091	932 285
Kortsiktig gjeld	161 540	254 759
Disponible midler	602 550	677 526

Note 5 - Varige driftsmidler

	Ladeanlegg el-bil	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	112 854	60 393 750
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	112 854	60 393 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	76 176	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 678	60 393 750
Årets avskrivninger :	11 285	0
Anskaffelsesår :	2019	2010
Antatt levetid i år :	10	

Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	120 000	0	120 000
Egenkapital	16 300 474	1 714 553	14 585 921
Sum Egenkapital	16 420 474	1 714 553	14 705 921

Note 7 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken
Lånenummer:	13557453
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2011
Rentesats:	4.30 %
Beregnet innfridd:	30.09.2036
Opprinnelig lånebeløp:	41 990 000
Lånesaldo 01.01:	16 436 112
Avdrag i perioden:	4 357 941
Lånesaldo 31.12:	12 078 171
Saldo 5 år frem i tid:	7 245 850
Andelssaldo 01.01:	11 573 456
Innbetalt IN i perioden:	3 378 948
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	821 821
Andelssaldo 31.12:	14 130 583
Sum pantegjeld for lån:	26 208 754

Pantsettelse.

Av anleggets bokførte gjeld er kr 44 612 504 sikret ved pant

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 60 430 428

Resultat og balanse med noter for Floen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Floen Borettslag

Styreleder	Bjørn Inge Høiland (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Åse Moi (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Gunnhild Andersen (sign.)	18.03.2026



KPMG AS
Forusparken 2
P.O. Box 57
N-4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Floen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Floen Borettslag 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 borettslagets 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 borettslaget 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	

Penneo Dokumentnøkkel: E2TB3-87QN7-5LHAY-A7ZUQ-09Q0N-QUN2U



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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

2026-03-19 14:36:51 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E2TB3-87QN7-5LHAY-A7ZUQ-09Q0N-QUN2U

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.

Informasjon fra styret

Om Floen Borettslag

Floen Borettslag ligger i Time kommune og består av 24 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 995740109.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Bjørn Inge Høiland

Styremedlem, Åse Moi

Styremedlem, Gunnhild Andersen

Varamedlem, Nina Bergene

Varamedlem, Ole Alexander Klepp Berg

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 9 styremøter og behandlet 20 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Styret har jevnlig HMS Runder på hele anlegget.

Småskader og feil utbedres

Lyspærer på uteområdet er byttet, og blir byttet ved behov

Planlagt og gjennomført 1 dugnad.

Organisert og utført beising av hele bygningsmassen. Arbeidet ble utført av alle beboerne i Borettslaget.

Arbeidet ble utført under godt innenfor budsjett.

Videreført avtale på sommervedlikehold med Montasjelaget

Videreført avtale på vintervedlikehold med Montasjelaget

Arrangementer:

Høstdugnad ble avholdt i 05.10.2025 med bra oppmøte i ett forferdelig vær, vi bestemte derfor for å kun utføre det mest nødvendige. Det ble ikke grilling pga været.

Bolig messen for Boligbyggerlag i Stavanger

Deltatt på BATE sin generalforsamling

HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slukkeutstyr.

Styrets planer fremover

Styret har følgende planer for videre arbeid:

Ivareta bygningsmassene, og utføre nødvendig vedlikehold

Jevnlige HMS Runder ihht gjeldene lister i BevarHMS for å sikre internforskriftene krav ivaretas

Gjennomføre styremøter regelmessig

Planlegge og utføre vår og høst dugnad.

Leie inn avfallscontainere for privat bruk etter utført vårdugnad

Delta på bolig messen i Stavanger

Delta på BATE sin generalforsamling

Forsikringsavtale

Floen Borettslag er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenummer 4165248.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2026.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2026

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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 medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

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



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Floen Borettslag mandag 13.04.2026 kl. 09:00 - Digitalt møte på min side (bate.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Styreleder

Vedtak:

Styreleder ble valgt som møteleder og sekretær. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

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

Åse Moi

Vedtak:

Åse Moi ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:

Det var 13 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 13 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for #=RegnskapsAar#.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 40000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlem for to år

Mariann Gramstad

Vedtak:

Mariann Gramstad ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer for ett år

Nina Bergene

Hilde Hviding

Vedtak:

Nina Bergene og Hilde Hviding ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.3 Valg av valgkomité

Åse Moi

Gunnhild Andersen

Vedtak:

Åse Moi og Gunnhild Andersen ble valgt til valgkomité.

Alternativt:

Det ble ikke valgt valgkomité.

5.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

Vedtak:

Bjørn Inge Høiland ble valgt som delegert.

5.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Bjørn Inge Høiland

Styremedlem: Åse Moi

Styremedlem: Mariann Gramstad

Varamedlem: Nina Bergene

Varamedlem: Hilde Hviding

Tatt til orientering.

Protokoll for Floen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Bjørn Inge Høiland (sign.)	18.04.2026
Sekretær	Bjørn Inge Høiland (sign.)	18.04.2026
Protokollvitne	Åse Moi (sign.)	18.04.2026
Protokollvitne	Åse Moi (sign.)	18.04.2026

Nabolagsprofil

Floen 10 - Nabolaget Håholen/Frøyland - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Kalvahagen Linje 22, 53	2 min 🚶 0.2 km
🚗 Øksnavadporten stasjon Linje L5	7 min 🚗 3.2 km
✈ Stavanger Sola	30 min 🚗

Skoler

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	11 min 🚗 6.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 🚗 8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

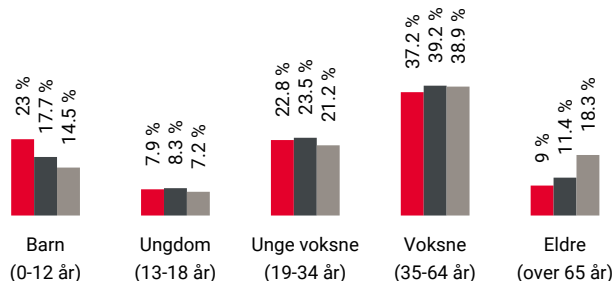
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 77 barn	6 min 🚶 0.5 km
Kverneland barnehage (1-5 år) 104 barn	9 min 🚶 0.7 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	22 min 🚶 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Kverneland PostNord	16 min 🚶 1.3 km
Coop Extra Kverneland Post i butikk, PostNord	17 min 🚶 1.4 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 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



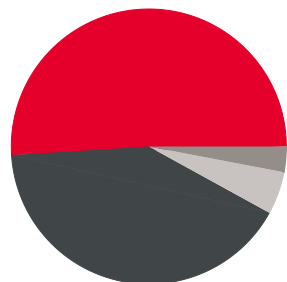
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

Floen ballbinge	2 min
Ballspill	0.2 km
Frøyland skule	8 min
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
Jæren SportMed	8 min
Club Athletic	11 min

Boligmasse

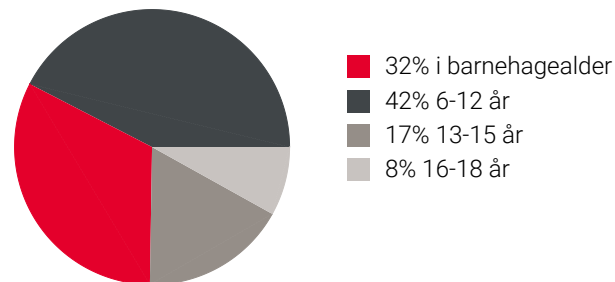


- 51% enebolig
- 41% rekkehus
- 3% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

Europris Øksnevad	6 min
Apotek 1 Kverneland	16 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

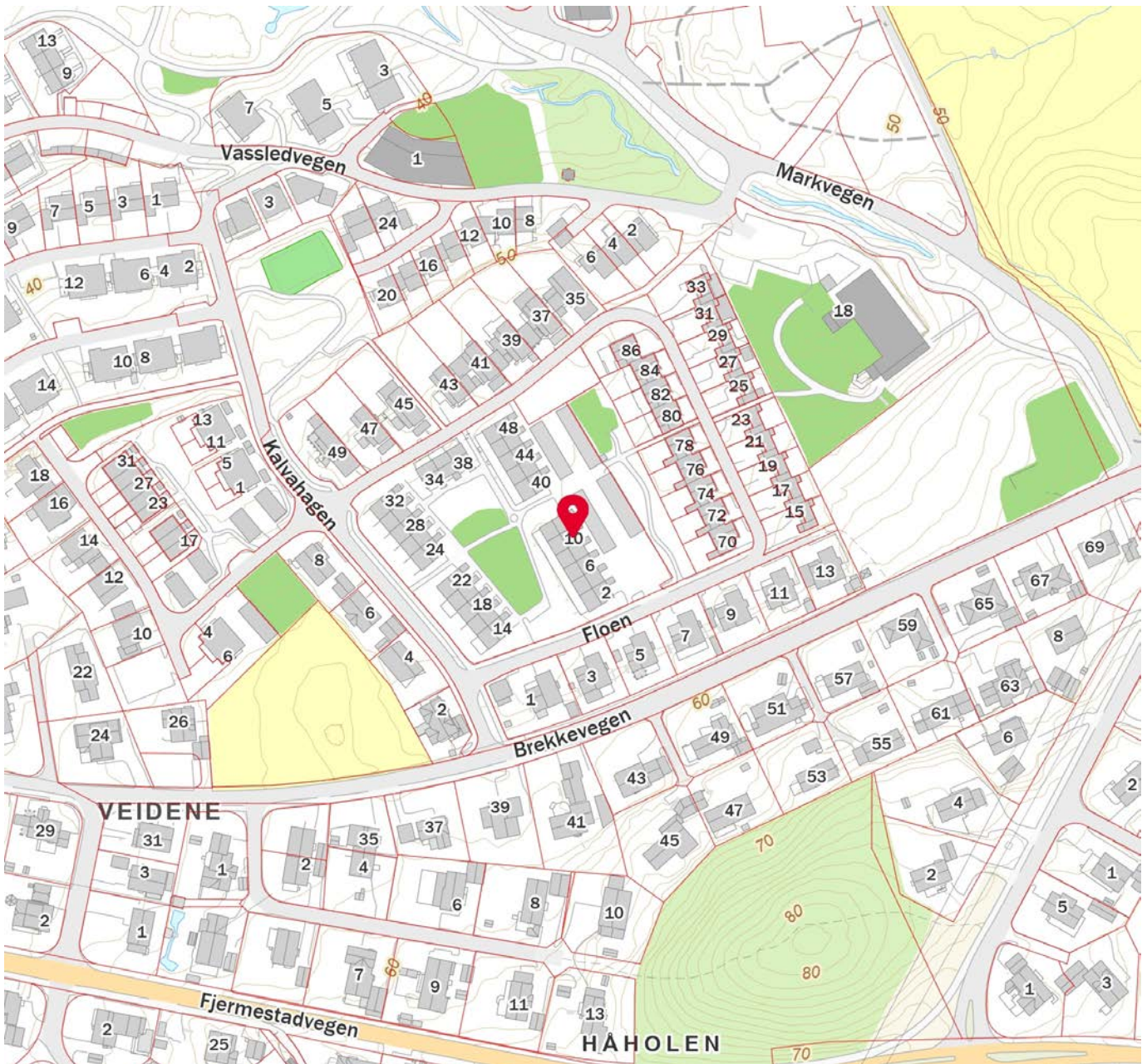


0% 43%

- 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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Noen blir nasjonale.
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:
Lokalbanken på Jæren.





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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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: Floen 10
4355 KVERNALANDMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas RageTelefon: 934 94 115
E-post: andreas.rage@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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