



aktiv.

Kvernbakken 121, 4355 KVERNALAND

**Flott rekkehus med to soverom
beliggende i naturskjønne
omgivelser
Skjermet terrasse**



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 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 140,-
Total ink omk.: Kr 3 681 140,-
Felleskostn.: Kr 1 316,-
Selger: Rune Vatne

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2011
BRA-i/BRA Total 70/75 kvm
Tomtstr.: 111.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 780
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1403260250

Ditt neste hjem? Stilrent rekkehus tett på naturen!

Aktiv Eiendomsmegling Jæren har gleden av å kunne presentere Kvernbakken 121 for salg.

Et moderne rekkehus som byr på fine kvaliteter, praktisk planløsning og en romslig terrasse. Her ligger man fint til i et familievennlig boligfelt med kort avstand til turområder.

Eiendommen har flere kvaliteter som blant annet:

- Et innbydende og moderne rekkehus
- Praktisk løsning over to etasjer
- Flott kjøkken med slette fronter
- Pent helfliset bad med varmekabler i gulv
- Lun og skjermet terrasse
- Utvendig bod
- Biloppstillingsplass med Zaptec ladestasjon
- Meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet
- Gangavstand til skoler og barnehager
- Flotte turområder som "Stemmen" like ved
- Mulighet for rask overtakelse



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	42
Tilstandsrapport	48
Energiattest	73
Nabolagsprofil	189
Budskjema	199

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 70 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 75 kvm

TBA: 32 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 35 kvm Entré/gang, stue/kjøkken og bod/teknisk rom

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 35 kvm Gang, 2 soverom og bad/vaskerom

TBA

32 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rekkehus

Utvendig bod 5 m² - Eksternt bruksareal (BRA-e)

Merknad:

-Behov for bedre ventilering, justering av ytterdør.

Ikke nærmer kontrollert eller beskrevet i rapport.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

111.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en trivelig, veletablert tomt med terrasse og uteområde som er pent opparbeidet med lune omgivelser og fine arealer.

Gårdsrommet er gruset og belegningsstein ved inngangsparti.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og svært barnevennlig område på Kvernaland.

Beliggenheten kan tilby naturskjønne omgivelser med kort avstand til flotte turområder rundt Stemmen, Frøylandsparken og Frøylandsvannet med bruene, Midgardsormen, over til Njåskogen. Et populært område som brukes flittig til tur og trening. Her finner man blant annet turløyper i ulike lengder, lysløyper og grusveier tilpasset de fleste. Området rundt Stemmen kan tilby badeplass, brygge, skatepark, sandvolleyballbaner og lekeplass. 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 Fjermestadvegen. Det er 2,1 km til Øksnavadporten stasjon, lokaltog.

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.

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 barnehage tilbud kan nås enkelt med gangavstand fra eiendommen med blant annet Kvernaland barnehage, Frøyland barnehage, Frøyland skule og Frøyland ungdomsskule.

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:

Rækkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med

liggende tre paneler.

Etasje skillett i tre bjelkelag.

Flatt tak som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

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 - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det er registrert tørkesprekker og stedvis noe bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Videre er det registrert noe råte i ytre del av terrassen. Det foreligger et visst vedlikeholdsbehov, men ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Toppdekker og overflater i boligen har normal bruksslitasje og falming i henhold til alder. Det er stedvis registrert noe spenninger og bruksslitasje i toppdekkene.

Det er registrert vannmerke og ujevnheter i parkett foran ytterdør/fransk balkong i 2. etasje. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.

Videre er det registrert begynnende svelling i parkett og foring ved terrassedør i 1. etasje. Det ble heller ikke her registrert fukt ved overflatemåling.

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

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

Noe mindre vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Manglende merking i fordeler skap for vann.
Anbefaler bedre tetting ved rørgjennomføring i skap.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slakk i drivrem/viftereim ved ventilasjons aggregat.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 13.05.2026 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 2014.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Utelampe på terrassen hadde ledninger som lå løst inne i armatur. Disse var sikkert lagt opp for mulighet til stikkontakt, men når der over tid kom vann inn i armatur så kortsluttet de og sikringen til lys gikk.

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

Ja

Firmanavn: Active Elektro, 2025

Beskrivelse: Elbillader montert på utsiden av bod.

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 35 kvm: Entré/gang, stue/kjøkken og bod/teknisk rom

BRA-e 5 kvm: Utvendig bod

TBA 32 kvm: Terrasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 35 kvm: Gang, 2 soverom og bad/vaskerom

Standard

Innbydende rekkehus med 2 soverom i et meget attraktivt område. Boligen er oppført i 2011, går over to plan og holder en gjennomgående god standard.

1.et.:

Lys og innbydende entré med praktisk garderobe til oppbevaring av hele familiens samling av yttertøy, sko og småsaker.

Stue og kjøkken i åpen løsning. Det er parkett på gulv og vegger lysmalte som gir et moderne uttrykk. Stuen har store vindusflater ut mot terrassen som gir naturlig lys og en god atmosfære i rommet. Det er god plass til spisebord og sofa med tilhørende bord og TV-seksjon. Fra stuen har man utgang til uteområdet som er opparbeidet med terrasse og levegg/gjerde. Et hyggelig samlingspunkt til både familie og venner.

Flott kjøkken med slette fronter og laminert benkeplate. Praktisk bod under trapp kan fungere godt som ekstra oppbevaringsplass for kjøkkenutstyr.

2.et.:

2 soverom hvorav hovedsoverommet har en god garderobeløsning og luftebalkong. Mellom de to soverommene er det gang med fine muligheter for etablering av garderobeskap til oppbevaring.

Pent helfliset bad med varmekabler i gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant, skap, vegghengt toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Utvendig bod ved inngangsparti til oppbevaring.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Kun 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

Sameiet har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd fra Altibox.

Parkering

Biloppstillingsplass.

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner, slik dette fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlagte tegninger, ref. vedtektenes pkt. 4-1. Zaptec ladestasjon montert i 2025.

Forsikringsselskap og Polisenummer

IF Skadeforsikring, polisenummer SP6176019

Diverse

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

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

Foretaket 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

- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- 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, varmekabler i gulv på bad. Ildsted 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.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 590 000

Omkostninger kjøper

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 140 (Omkostninger totalt)

103 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 681 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

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

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

Kommunale avgifter

Kr 11 354 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter og gebyr for 2025 utgjør totalt kr. 11 354,- beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det er montert vannmåler i boligen.

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

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 781 584 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 126 335 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» og «Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold, kontingent velforening og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Velforening

Stemmen Sør Velforening.

Velforeningskontingent betales via fellesutgifter i juni, kr 500,- (forfall hver 12. md.).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

69/1779

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene inkluderer blant annet: Forsikringer, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar, TV og/eller internett (Kollektiv TV og internett avtale hos Altibox), styrehonorar, drift og vedlikehold, m.m.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader: kr 817,-

Tilleggsytelser: Altibox 200 flex: kr 499,-

I tillegg betales det velforeningskontingent: kr 500,- (forfall hver 12. md. (juni. 26)).

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

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

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 316

Andel fellesformue

Kr 33 719

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Kvernbakken II

Organisasjonsnummer

998943973

Om sameiet

Sameiet Kvernbakken II ligger i Time kommune og består av 22 enheter.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger:

- Enebolig i rekke, fire rekker, 22 enheter totalt.

- Kollektiv TV og internett avtale hos Altibox
- Mur foran bolig kan settes opp. Kontakt styret for mer informasjon.
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

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

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet styreleder.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 780, seksjonsnummer 18 i Time kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/28/780/18:

02.02.2012 - Dokumentnr: 95690 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

23.11.2011 - Dokumentnr: 975525 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 18

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Grunn

Sameiebrøk: 69/1779

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke utstedt ferdigattest for eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 29.12.2011. Følgende arbeider/anmerkninger sto igjen før ferdigattest kunne utstedes: En del utendørsarbeid og mindre innvendige arbeider, jf søknaden. Megler kjenner ikke til om arbeidene er fullført.

Da tiltaket er omsøkt etter 01.01.1998, vil det være mulig å søke om ferdigattest i etterkant. Kjøper anbefales å søke ferdigattest for å sikre lovlig bruk av eiendommen. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Midlertidig brukstillatelse er vedlagt salgsoppgaven.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen, datert 25.02.10. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.12.2011.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, småhusbebyggelse, bevertning, vei og friområde.

Gjeldende reguleringsplan er Plan 0262.04, Reguleringsplan for område sør for Stemmen, Frøyland - Kvernalund, felt B1 og B2, med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato 13.12.2005.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggssdel til seksjon. Leietager plikter å følge vedtekter og ordensregler på lik linje som eier.

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

Legalpant

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

Boplikt

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i 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 1,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, 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 18.05.2026

Velkommen til Kvernbakken 121

Presentert av Andreas Rage v/Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Foto: Brian Enge



Kjekt inngangsparti med muligheter for en sittegruppe.



Lun og skjermet terrasse som gir gode muligheter for avslapning og hyggelige sammenkomster.



Velkommen inn!
Et innbydende og moderne rekkehus.



Praktisk løsning over to etasjer.

Kjøkken
Flott kjøkken med slette fronter.
Kjøkkenet har godt med skaplass og gode arbeidsflater.





Åpen stue- og kjøkkenløsning.



God lagringsplass i bod under trapp.

Stuen er lys og innbydende
Energieffektiv oppvarming
via vedovn - lun atmosfære.



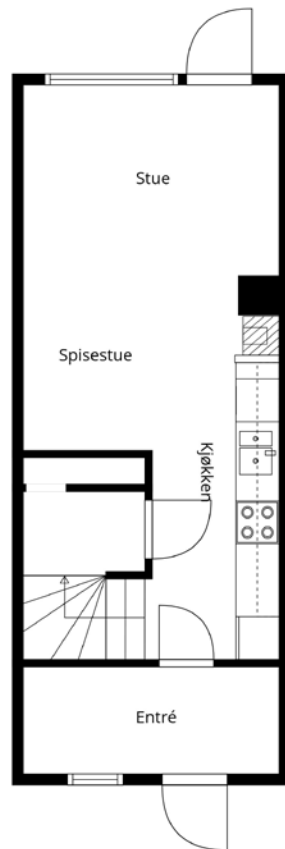


Fra stuen er det utgang til en lun og skjermet terrasse som gir gode muligheter for avslapning og hyggelige sammenkomster.



Lun, skjermet og hyggelig terrasse.





EV

Plantegning Er En Ikke Målbart Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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



Andre etasje inneholder gang, to soverom samt bad/vaskerom.



Boligen er malt i fine, gjennomgående farger som gir en harmonisk og moderne helhet.



Hovedsoverommet fremstår lekkert og trivelig og med godt lysinnslipp fra vinduene som gir en behagelig atmosfære.



Hovedsoverommet er romslig med plass til stor dobbeltseng, garderobeskap og utgang til fransk balkong.





Soverom 2



Soverom 2 kan brukes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av behov.

Pent helfliset bad/vaskerom

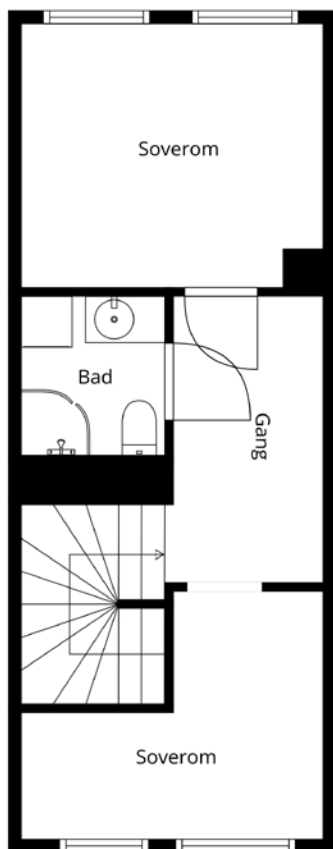
Tidløse detaljer

dusjhjørne, toalett og god oppbevaringsplass i baderomsmøbelet.

Varmekabler i gulv og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.







EV

Plantegning Er En Ikke Målbare Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

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



Innbydende inngangsparti



Biloppstillingsplass m/Zaptec ladestasjon montert i 2025.
Utvendig bod med lagringsmuligheter.



Hyggelig uteplass - Perfekt for både avslapning og sosialt samvær.



Eiendommen har en trivelig, veletablert tomt med terrasse og uteområde som er pent opparbeidet med lune omgivelser og fine arealer.



Rekkehuset ligger i et etablert og svært barnevennlig område på Kvernaland.



Beliggenheten kan tilby naturskjønne omgivelser med kort avstand til flotte turområder rundt Stemmen, Frøylandsparken og Frøylandsvannet med bruene, Midgardsormen, over til Njåskogen.



Gangavstand til skoler og barnehager.



Boligen ligger i et svært ettertraktet nabolag med nærhet til flotte rekreasjonsmuligheter.



Eiendommen ligger i naturskjønne omgivelser med kort avstand til flotte turområder rundt Stemmen .



Med Stemmen som nærmeste nabo har man direkte tilgang til flotte friområder med blant annet herlig grillplass, gapahuk, lekeplasser, sandstrand og bade plass med trivelig brygge.

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

Rune Vatne

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2014
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Kvernbakken 121
4355 Kvernaland

1121-28/780/0/18



Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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 setningskader 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, badromsvifte 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?

♦ **Ja**

Utelampe på terrassen hadde ledninger som lå løst inne i armatur. Disse var sikkert lagt opp for mulighet til stikkontakt, men når der over tid kom vann inn i armatur så kortsluttet de og sikringen til lys gikk.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Feilsøkt elanlegg og funnet feil i lampe og utbedring utført av faglært elektriker som vennetjeneste. Armatur ble fjernet og en blende boks montert. Armatur ligger i bod.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Active Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Elbillader montert på utsiden av bod.

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. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Kvernbakken 121 , 4355 KVERNALAND

TIME kommune

gnr. 28, bnr. 780, snr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 13.05.2026

Rapportdato: 16.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1281

Eiendomsverdi ref nr: XR9394

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 strakstiltak 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 er oppført med ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med liggende tre paneler.
Etasje skillet i tre bjelkelag.
Flatt tak som er teknet med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium.
Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon og normal brukslitasje.

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

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

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

Rekkehus - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt takkonstruksjon i tre.

Merknad:

Det er registrert inspeksjons-/adkomstluke høyt på fasade. Luken er ikke innsisert grunnet manglende sikker tilkomst ved befaringstidspunktet. Nærmere kontroll anbefales ved etablert tilgang.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

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

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

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.
Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Iring i hengsler og beslag.

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.

Det er etablert en terrasse/markterrasse i trevirke.

Utvendig

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

Drenering

-Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

Fall på terreng fra bolig/ringmur nord er ikke besikket grunnet overbygget terrasse.

-Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Grunnmur/fundament

-Ikke synlig grunnet utforinger/beslag.

Taktekking

Taket er teknet antatt papp fra byggeåret, ikke kontrollert.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Kledning

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, nedre del synes å være skiftet.

-Overflater generelt fremstår med normal slitasje, påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

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.

Renner og nedløp

Takrenner/nedløp i aluminium.

-Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

Elementpipe med ildsted i stue i 1. etasje.

Skorstein over tak er ikke besikket grunnet manglende tilgang. Det anbefales nærmere kontroll av skorstein over tak ved tilgang. Det ble ikke registrert tegn til fuktpåvirkning ved innvendig besiktigelse.

Merknader innvendig:

-Sprekk i ildfast stein i ildsted.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betong mot grunn.

Det er ikke foretatt nivelleringer.

Boligen har lakkert tretrapp.

Normal brukslitasje i overflater, knirk/spenninger i trinn.

Beskrivelse av eiendommen

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Normal bruksslitasje i overflate og låskasser.
Merknader:
-Stedvis gjennomslag av kvist i dørkarm.
-Mindre justering av skyvedør mot karm.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon:
ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 45.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Merknader:

-Toalett montert nær vegg ift. standard.
-Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.
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 Trapp.
Hulltaking er foretatt ved kjøkken uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 32 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat.
Stedvis noe bruksslitasje, påregnelig normalt iht. alder. Benkeplate foliert.
Det er kjøp/fryseskap, 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.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

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. 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-anlegg hovedsaklig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.
Opplysning gitt i egenerklæring:

2025

"Feilsøkt elanlegg og funnet feil i lampe og utbedring utført av faglært elektriker som vennetjeneste. Armatur ble fjernet og en blende boks montert. Armatur ligger i bod."
"Elbillader montert på utsiden av bod."

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).

Merknad:

- Rekkverk frank balkong 98 cm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

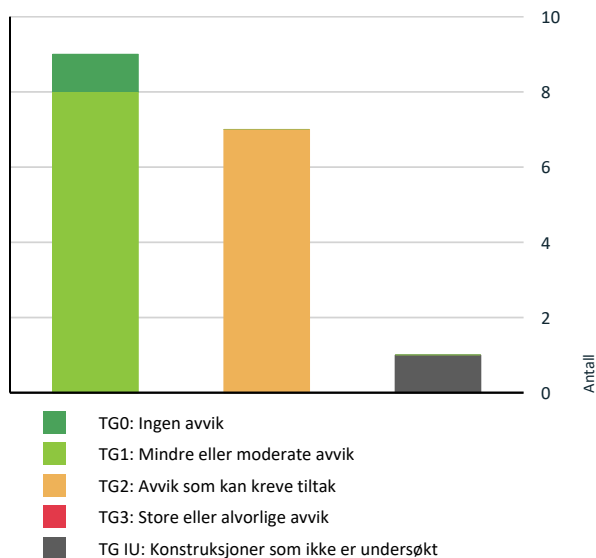
[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert tørkesprekker og stedvis noe bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Videre er det registrert noe råte i ytre del av terrassen. Det foreligger et visst vedlikeholdsbehov, men ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht [Gå til side](#) gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

Det er påvist andre avvik:

Toppdekker og overflater i boligen har normal bruksslitasje og falming i henhold til alder. Det er stedvis registrert noe spenninger og bruksslitasje i toppdekkene.

Det er registrert vannmerke og ujevnheter i parkett foran ytterdør/fransk balkong i 2. etasje. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.

Videre er det registrert begynnende svelling i parkett og foring ved terrassedør i 1. etasje. Det ble heller ikke her registrert fukt ved overflatemåling.

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

Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Manglende merking i fordeler skap for vann.

Anbefaler bedre tetting ved rørgjennomføring i skap.

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

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slakk i drivrem/viftreim ved ventilasjons aggregat.

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

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

! 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.

Noe mindre vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2011

Anvendelse
Helårsbolig

Kommentar
Iht. midlertidig brukstilltalese

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Flatt takkonstruksjon i tre.

Merknad:

Det er registrert inspeksjons-/adkomstluke høyt på fasade. Luken er ikke inspisert grunnet manglende sikker tilkomst ved befaringstidspunktet. Nærmere kontroll anbefales ved etablert tilgang.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduer er hovedsakelig fra byggeåret. Det er stedvis registrert slitasje, krakelering og begynnende nedbrytning i overflater. Det er også noe irr på beslag, og smøring må påregnes som normalt vedlikehold.

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

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

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

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



Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre.

Stedvis noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Iring i hengsler og beslag.

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.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse/markterrasse i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert tørkesprekker og stedvis noe bruksslitasje på terrassebord og rekkverk. Videre er det registrert noe råte i ytre del av terrassen. Det foreligger et visst vedlikeholdsbehov, men ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes noe nedbrytning og ujevnheter i treverk og konstruksjoner som står i eller nær terreng, herunder søyler, bjelker og reisverk. Det er også registrert retningsavvik i rekkverk, men forholdet vurderes ikke å medføre behov for umiddelbare tiltak.



Tilstandsrapport

Utvendige forhold

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.

Drenering

-Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.

Fall på terreng fra bolig/ringmur nord er ikke besiktet grunnet overbygget terrasse.

-Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom.

Grunnmur/fundament

-Ikke synlig grunnet utføring/beslag.

Taktekking

Taket er tekket antatt papp fra byggeåret, ikke kontrollert.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Kledning

Utvendig kledning hovedsakelig fra byggeåret, nedre del synes å være skiftet.

-Overflater generelt fremstår med normal slitasje, påregnelig med noe nedbrytning i utvendig treverk og kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

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.

Renner og nedløp

Takrenner/nedløp i aluminium.

-Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.



TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Elementpipe med ildsted i stue i 1. etasje.

Skorstein over tak er ikke besiktiget grunnet manglende tilgang. Det anbefales nærmere kontroll av skorstein over tak ved tilgang. Det ble ikke registrert tegn til fuktpåvirkning ved innvendig besiktigelse.

Merknader innvendig:

-Sprekk i ildfast stein i ildsted.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Toppdekker og overflater i boligen har normal bruksslitasje og falming i henhold til alder. Det er stedvis registrert noe spenninger og bruksslitasje i toppdekkene.

Det er registrert vannmerke og ujevnheter i parkett foran ytterdør/fransk balkong i 2. etasje. Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling.

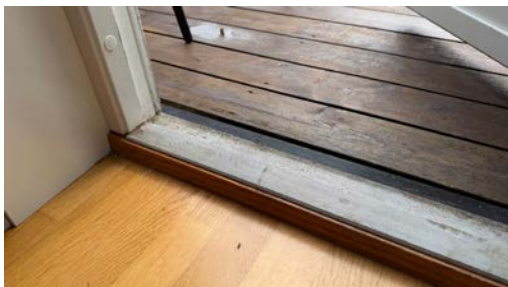
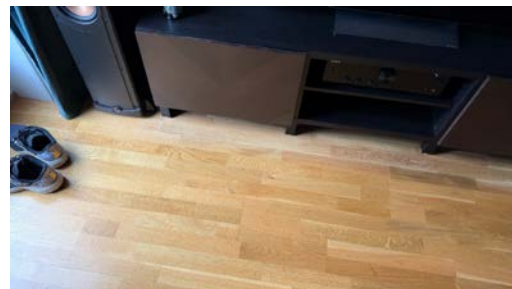
Videre er det registrert begynnende svelling i parkett og foring ved terrassedør i 1. etasje. Det ble heller ikke her registrert fukt ved overflatemåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdene vurderes hovedsakelig som kosmetiske, men kan indikere tidligere eller periodisk fuktpåvirkning.

Det anbefales å følge med på utviklingen og sørge for normal kontroll og vedlikehold rundt dørpartier og utsatte overganger.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, betong mot grunn.

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt nivelleringer.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.
Normal brukslitasje i overflater, knirk/spenninger i trinn.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte glatte dører.
Normal bruksslitasje i overflate og låskasser.
Merknader:
-Stedvis gjennomslag av kvist i dørkarm.
-Mindre justering av skyvedør mot karm.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 45.

Vurdering av avvik:

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

Noe mindre vannansamling omliggende sluk i dusj ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Funksjon ivaretatt, ingen umiddelbar behov for tiltak.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- 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

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Merknader:

- Toalett montert nær vegg ift. standard.
- Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapp.
Hulltaking er foretatt ved kjøkken uten at det ble påvist unormale forhold. Fuktmåling i konstruksjonen viste 32 % RF, som vurderes å være innenfor normale verdier og uten indikasjon på fuktskade.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplaten er av laminat. Stedvis noe bruksslitasje, påregnelig normalt iht. alder. Benkeplate foliert. Det er kjøøl/fryseskap, 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.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Stoppekran er lokalisert, men ikke merket. Det ble ikke observert lekkasjer eller unormal slitasje.

Manglende merking i fordelerskap for vann.

Anbefaler bedre tetting ved rørgjennomføring i skap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende merking av hovedstoppekran er et mindre avvik fra anbefalt praksis. Merkingen skal bidra til å lette lokalisering ved behov for stenging av vann, særlig i nødsituasjoner.

Det anbefales at merking etableres i fordelerskap for å sikre oversikt.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert slakk i drivrem/viftereim ved ventilasjons aggregat.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet kan medføre redusert driftseffektivitet og noe økt slitasje over tid.

Kontroll og eventuell etterstramming eller utskifting anbefales.

Tilstandsrapport



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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den 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-anlegg hovedsaklig fra byggeåret, stedvis oppgradert i senere tid.

Opplysning gitt i egenerklæring:

2025

"Feilsøkt elanlegg og funnet feil i lampe og utbedring utført av faglært elektriker som vennetjeneste. Armatur ble fjernet og en blendeboкс monterert. Armatur ligger i bod."
"Elbillader monterert på utsiden av bod."

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.

Tilstandsrapport

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.

2011

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Konferer med eier for nærmere gjennomgang.

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?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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, jmfør 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



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

Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. 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).

Merknad:

- Rekkverk frank balkong 98 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- 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.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.



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

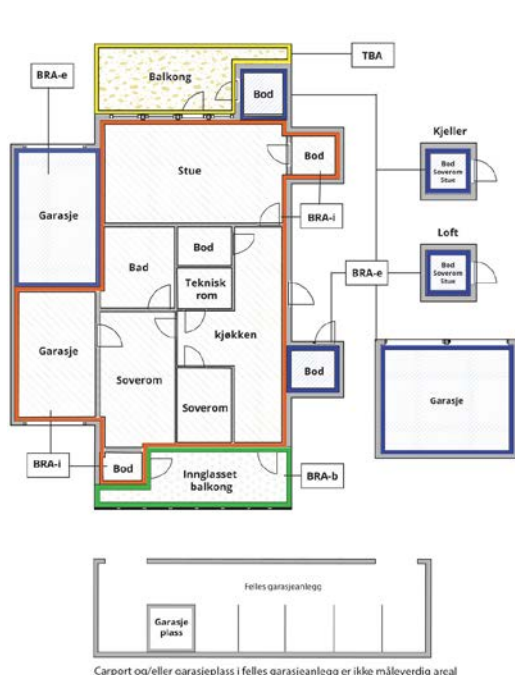
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasje plass 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)		
2. Etasje	35			35	
1. Etasje	35	5		40	32
SUM	70	5			32
SUM BRA	75				

Romfordeling

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

Kommentar

Utvendig bod 5 m² - Eksternt bruksareal (BRA-e)
Merknad:
-Behov for bedre ventilering, justering av ytterdør.
Ikke nærmer kontrollert eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: El- bil lader montert i 2025.

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	780		18	111.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Kvernbakken 121

Hjemmelshaver

Vatne Rune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Kvernbakken på Kvernaland i Time kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	13.05.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	13.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	

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

Kvernbakken 121, 4355 KVERNALAND

Dato for energimerking

03.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-290123

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300055476

Gårdsnummer

28

Bruksnummer

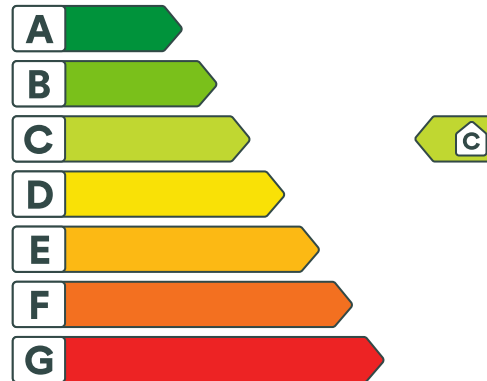
780

Seksjonsnummer

18

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2011

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet bruksareal

69,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

129,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

121,20 kWh/m²

Totalt levert pr. år

8 363 kWh



Kvernbakken 121, 4355 KVERNALAND



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Kvernbakken 121, 4355 KVERNALAND



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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.

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: 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.



Om grunnlaget for energimerket

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

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

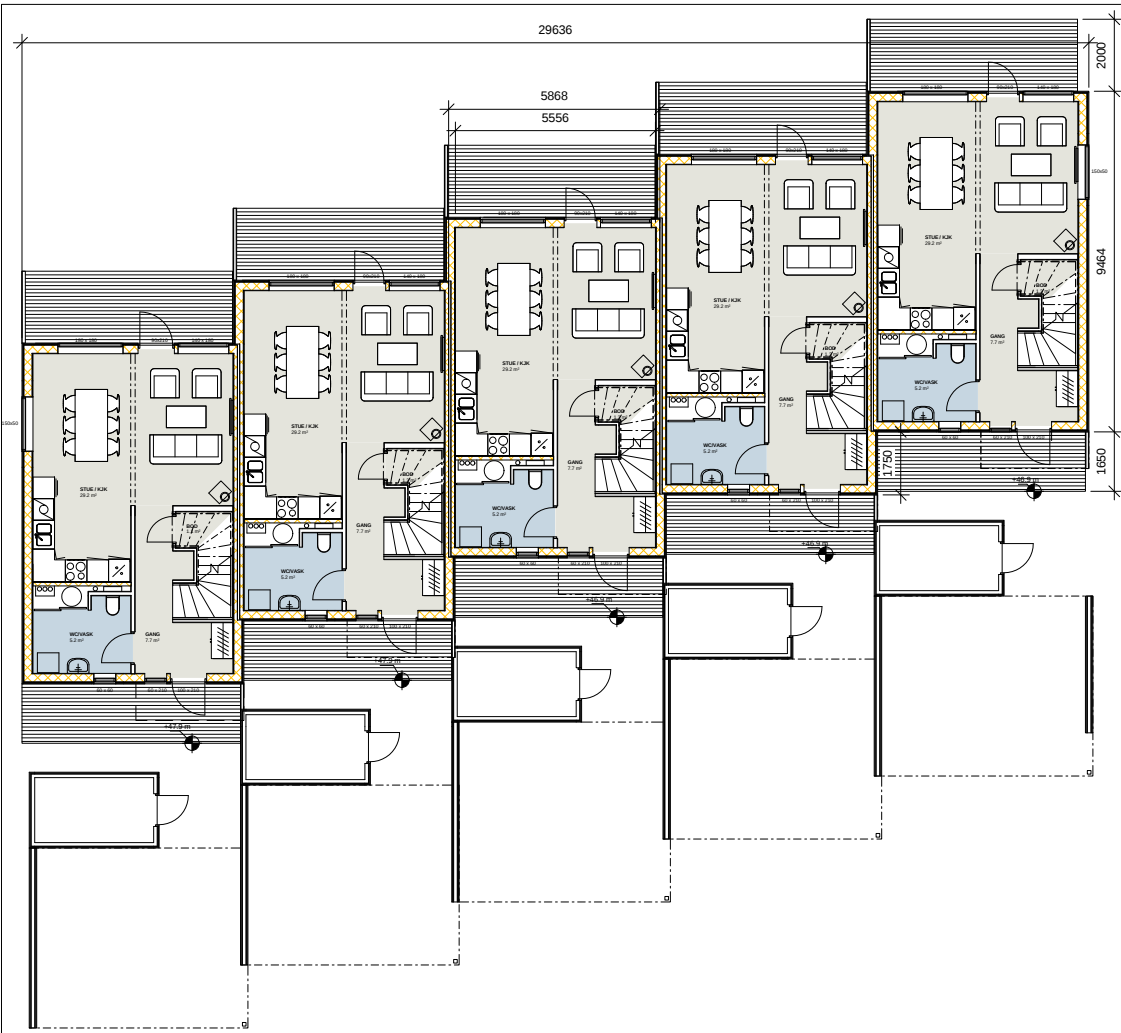


Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Leiligheter type 4R

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	04.01.11	Balkongder endehus snudd		
B	19.10.12	Carport		

FASE : Underlag for kalkulasjon

LOKALISERINGSFIGUR:

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
 Pst 1125 Majorstua / 0307 Oslo
 T: 23 35 32 20 / F: 22 60 77 33
 post@tagarkitekter.no



SKANSKA
 Besøksadr.: Drammensveien 60
 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Kvernbakken 2

GNR:

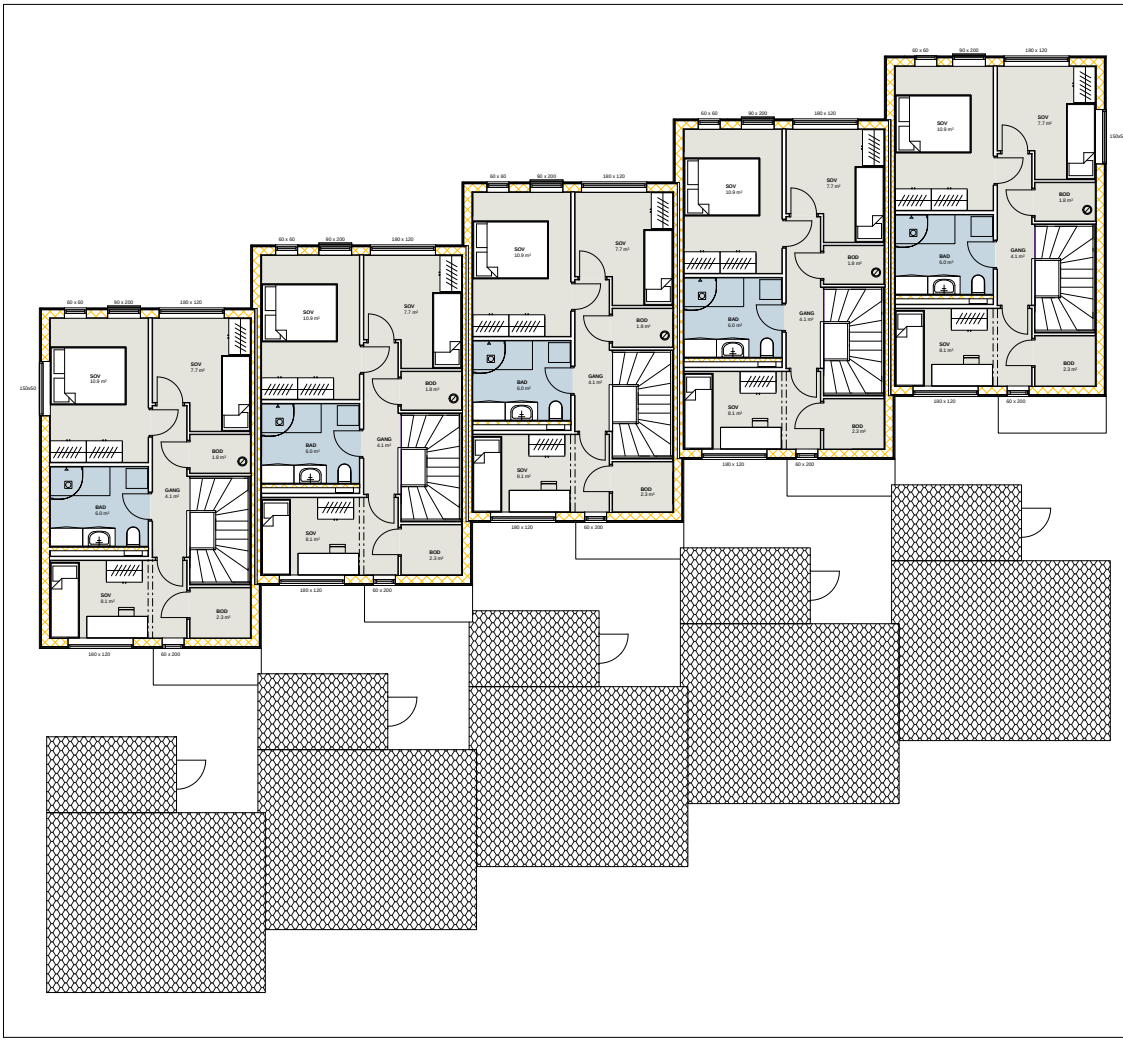
B18 Plan 1

BNR:

730088	25.02.10	1 : 100	ml	ml
--------	----------	---------	----	----

A-B18-10.01

22.10.2012 11:36:23



Leiligheter type 4R

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	19.10.12	Carport		

FASE : Underlag for kalkulasjon

LOKALISERINGSFIGUR:

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
 Pst:125 Majorstua 1 0307 Oslo
 T: 23 35 32 20 / F: 22 60 77 33
 post@tagarkitekter.no



SKANSKA
 Besøksadr.: Drammensveien 60
 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Kvernbakken 2
 B18 Plan 2

730088	25.02.10	1 : 100	ml	ml
--------	----------	---------	----	----

A-B18-10.02

22.10.2012 11:36:32



Fasade vest



Fasade øst

LOKALISERINGSFIGUR:

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	19.10.12	Carport		

Kvernbakken 2
B18 Langfasader

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
730088	25.02.10	1 : 100	ml	ml

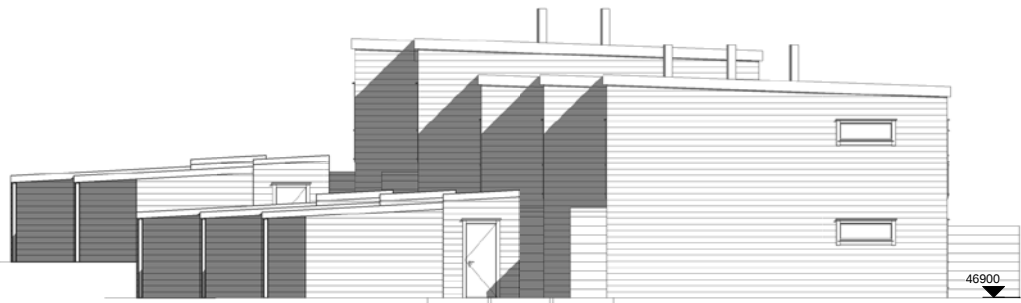
SKANSKA
Selskapsd. Drammensveien 60
B 274 | 0103 Oslo | Tlf.: 40 00 64 01 | Fax: 23 27 17 34

Tegnings nr.:
A-B18-40.01

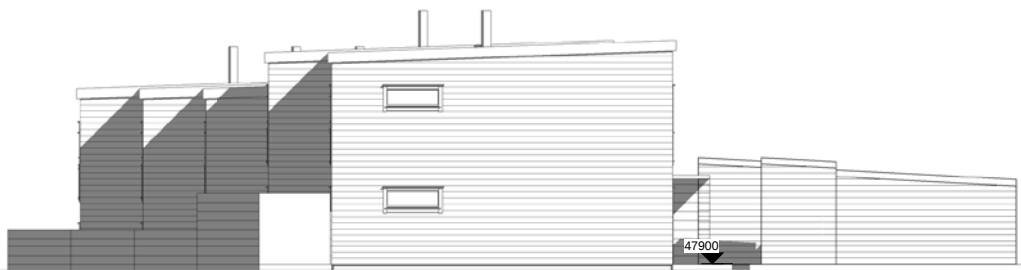
2D- og 3D-modeller er utarbeidet av TAG AS
 2D- og 3D-modeller er utarbeidet av TAG AS
 2D- og 3D-modeller er utarbeidet av TAG AS

TAG

22.10.2012 11:36:44



Fasade nord



Fasade sør

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	19.10.12	Carport		

FASE : Underlag for kalkulasjon
 LOKALISERINGSGRUR:

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
 PS 1129 Majorstua / 0307 Oslo
 T: 23 35 32 20 / F: 22 60 77 33
 post@tagarkitekter.no



SKANSKA

Besøksadr.: Drammensveien 60
 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Kvernbakken 2 GNR:

B18 Gavlfasader BNR:

730088	25.02.10	1 : 100	ml	ml
--------	----------	---------	----	----

A-18-40.02

22.10.2012 11:36:57



Leiligheter type 3R

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	19.10.12	Carport		

FASE : Underlag for kalkulasjon
 LOKALISERINGSGRUR:

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
 PS 1125 Majorstua / 0307 Oslo
 T: 23 35 32 20 / F: 22 60 77 33
 post@tagarkitekter.no



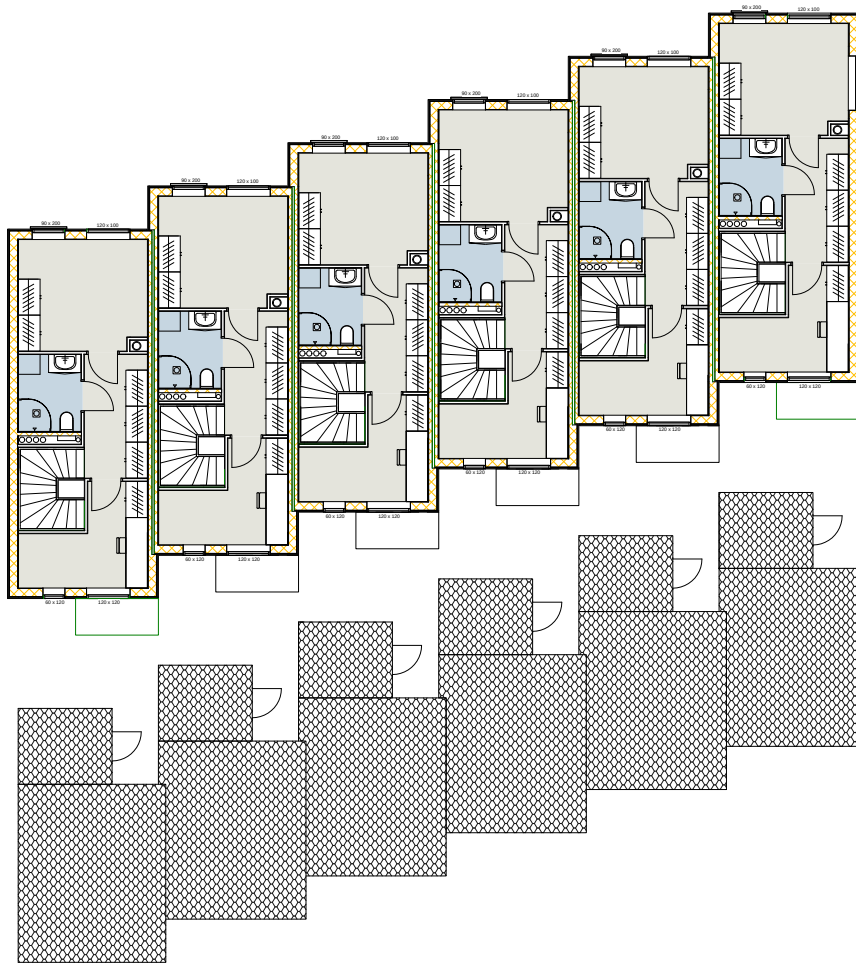
SKANSKA
 Besøksadr.: Drammensveien 60
 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Kvernbakken 2 GNR:
 B19 Plan 1 BNR:

730088	25.02.10	1 : 100	ML	ml
--------	----------	---------	----	----

A-B19-10.01

22.10.2012 11:36:03



Leiligheter type 3R

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	19.10.12	Carport		

FASE : Underlag for kalkulasjon

LOKALISERINGSGRUR:

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
 PSE 1125 Majorstua 1 0307 Oslo
 T: 23 35 32 20 / F: 22 60 77 33
 post@tagarkitekter.no



SKANSKA
 Besøksadr.: Drammensveien 60
 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Kvernbakken 2 GNR:
 B19 Plan 2 BNR:

730088	25.02.10	1 : 100	ml	ml
--------	----------	---------	----	----

A-B19-10.02

22.10.2012 11:36:10



Fasade vest

Eksisterende terreng kt.42.3



Fasade øst

Eksisterende terreng kt.45.3

Eksisterende terreng kt.42.9

LOKALISERINGSFIGUR:

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	19.10.12	Carport		

Kvernbakken 2
B19 Langfasader

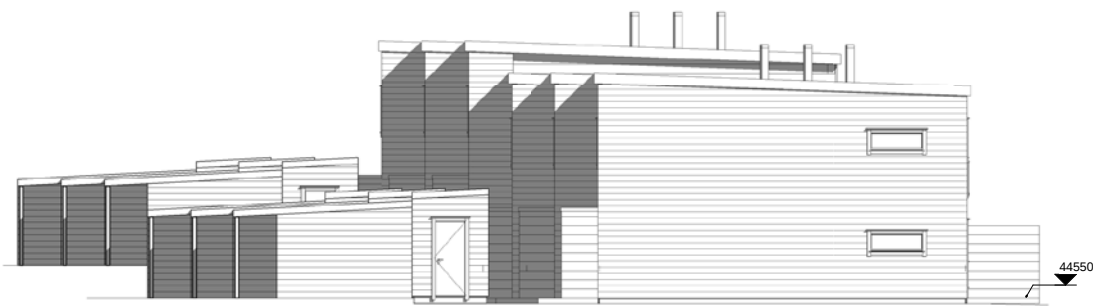
SKANSKA
Selskapsd. Drammensveien 60
B 274 | 0103 Oslo | Tlf.: 40 00 64 01 | Fax: 23 27 17 34

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
730088	25.02.10	1 : 100	ml	ml

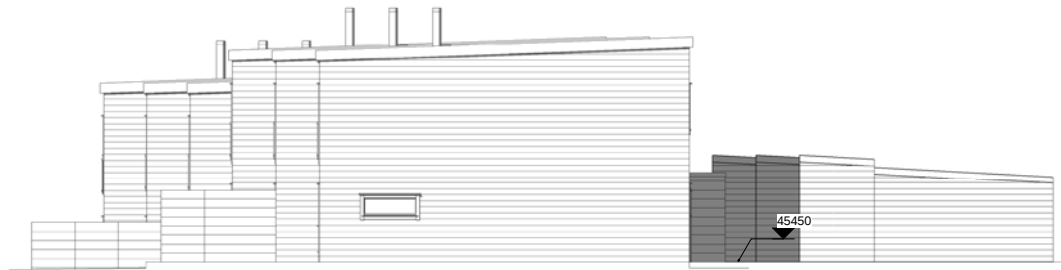
Tegnings nr.:
A-B19-40.01



22.10.2012 11:36:19



Fasade nord



Fasade sør

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	19.10.12	Carport		

FASE : Underlag for kalkulasjon

LOKALISERINGSGRUR:

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
 PS 1129 Majorstua / 0307 Oslo
 T: 23 35 32 20 / F: 22 60 77 33
 post@tagarkitekter.no



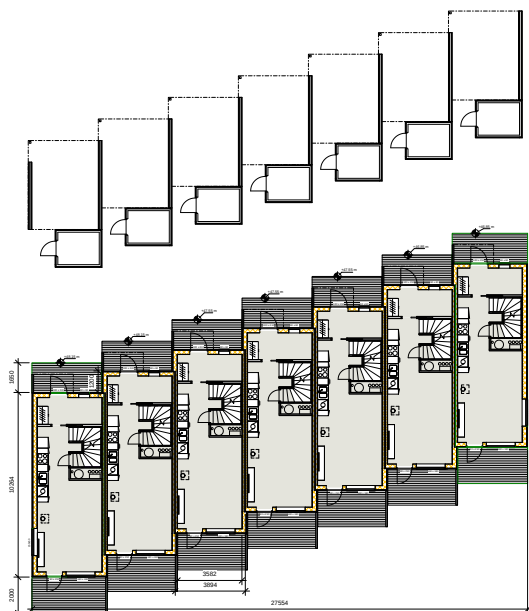
SKANSKA
 Besøksadr: Drammensveien 60
 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Kvernbakken 2 GNR:
 B19 Gavlfasader BNR:

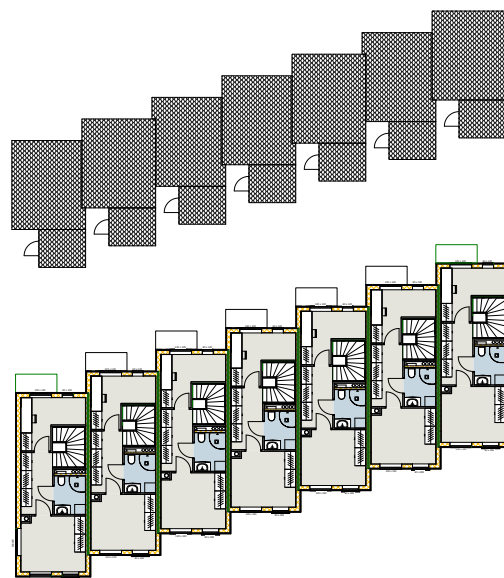
730088	25.02.10	1 : 100	ml	ml
--------	----------	---------	----	----

A-B19-40.02

22.10.2012 14:03:32



① B20 Plan 1
1:100



② B20 Plan 2
1:100

A-B20-10.01

Leiligheter type 3R

NO	DATE	REVISION/NOTES	BY	CHECKED

*** Underlag for kabelløpning

**** Forbehold

SKANSKA

Skanska AB, Box 115, SE-131 22, Nacka, Sweden. Tel: +46 8 737 70 00

Kvernblåviken 2
B20 Plan 1 og 2

170000 25.02.10 1:100 01 01

A-B20-10.01

30.03.2010 11:30 AM



Fasade vest
Eksisterende terreng kl.45.7

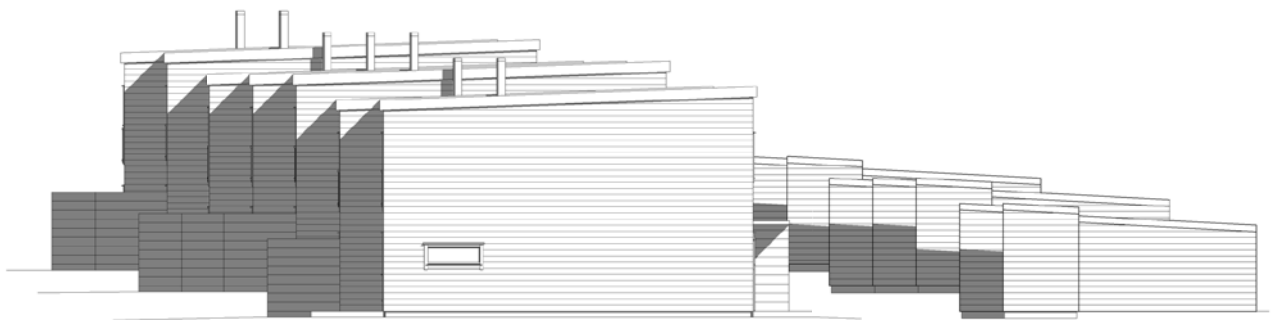
Eksisterende terreng kl.47.5



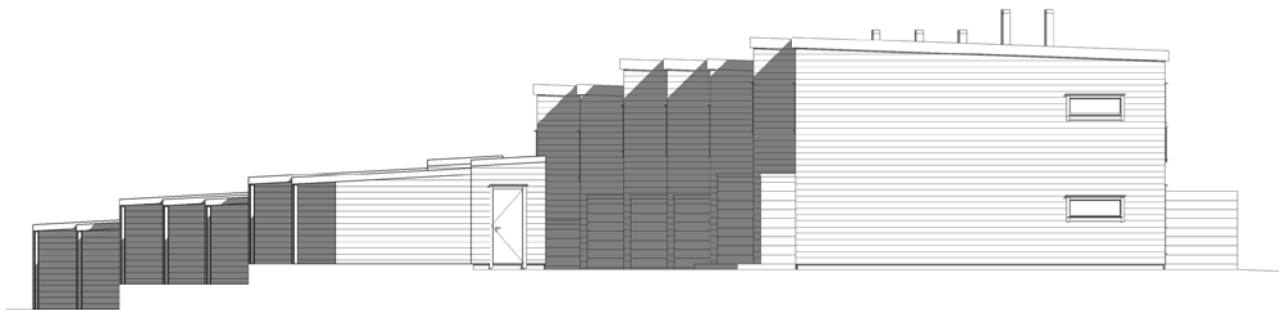
Fasade øst
Eksisterende terreng kl.47.4

Eksisterende terreng kl.45.6

LOKALISERINGSFIGUR:	REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR	Kvernbakken 2 B20 Langfasader	SKANSKA Skanska AS, Drammensveien 60 B 274 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34	22.10.2012 11:36:11
	A	19.10.12	Carport					



Fasade nord



LOKALISERINGSFIGUR:

Fasade sør

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	19.10.12	Carport		

Kvernbakken 2
B20 Gavlfasader

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
730088	25.02.10	1 : 100	ml	ml
<small>Plattnr.: L17080-3 - Skanska - Kvernbakken (WABCEDEFLPQWAKGAT)Kvernbakken_2.ppt(1).v</small>				

SKANSKA
 SkanskaA/S, Drammensveien 100
 B 274 | 0103 Oslo | Tlf.: 40 00 64 01 | Fax: 23 27 17 34

Tegnings nr.:
A-B20-40.02

2D- og 3D-modeller av bygningene er kun illustrasjoner og kan avvike fra den faktiske bygningen.

 TAG

 22.10.2012 11:36:15



A-B21-10.01
Leiligheter type 4R

NO	DATE	REVISION/NOTES	BY	CHECKED
1	2022-10-10	01		

--- Underlag for kalkulasjon

SKANSKA
Skanska AB, Box 120, SE-131 22, Södertälje, Sweden

Kvernblåken 2
 B21 Plan 1 og 2

130208 2022.10 1:100 AR AR

A-B21-10.01



LOKALISERINGSFIGUR:

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	19.10.12	Carport		

Kvernbakken 2
B21 Langfasader

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
730088	25.02.10	1 : 100	ml	ml

Flate/rev: L170803-3 - Skisseplan - Kvernbakken (WABCEDEFLERGAARD)Kvernbakken_2part11.rvt

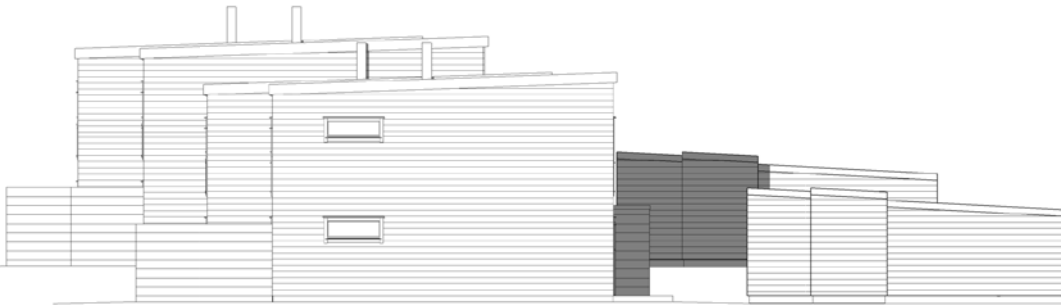
SKANSKA
Selskapsd. Drammensveien 60
B 274 | 0103 Oslo | Tlf.: 40 00 64 01 | Fax: 23 27 17 34

Tegnings nr.:
A-B21-40.01

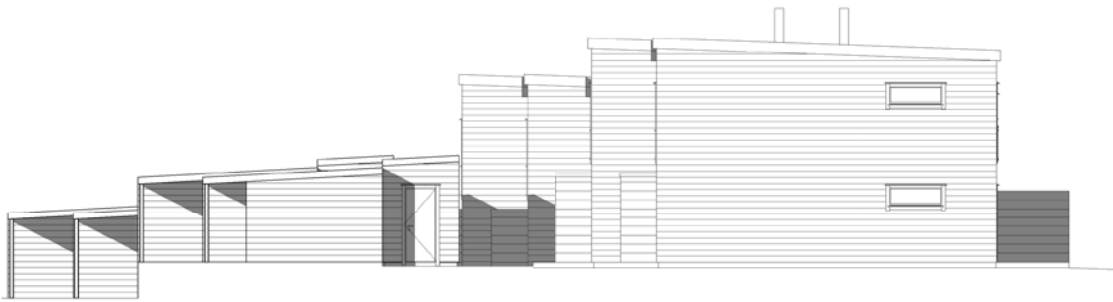
22.10.2012 11:37:04

Rev.

TAG



Fasade nord



Fasade sør

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	19.10.12	Carport		

FASE : Underlag for kalkulasjon

LOKALISERINGSGRUBB:



TAG ARKITEKTER AS - OSLO
 PS 1129 Majorstua / 0307 Oslo
 T: 23 35 32 20 / F: 22 60 77 33
 post@tagarkitekter.no



SKANSKA

Besøksadr.: Drammensveien 60
 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Kvernbakken 2 GNR:

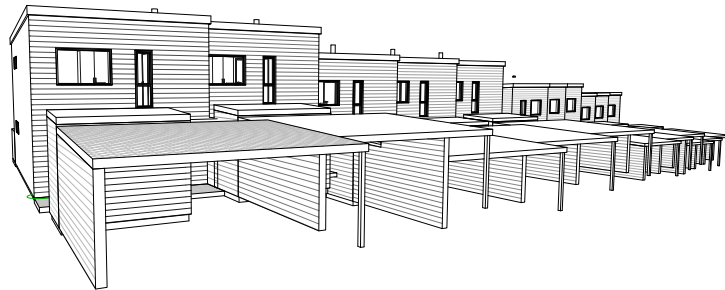
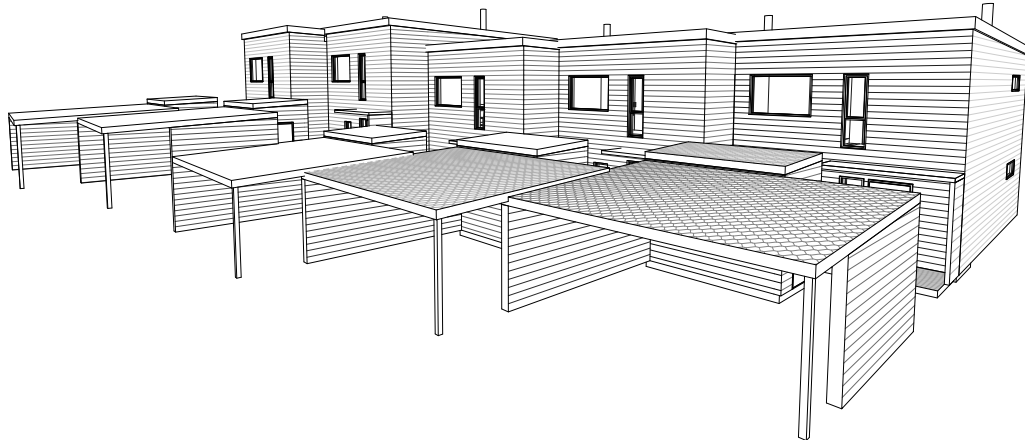
B21 Gavlfasader BNR:

730088	25.02.10	1 : 100	ml	ml
--------	----------	---------	----	----

L:\17063-1 - Kvernbakken BARKOPLAZZ\REV17\Kvernbakken_oppnR.dwg

A-B21-40.02

22.10.2012 11:37:16



LOKALISERINGSFIGUR:

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

Kvernbakken 2
B18 3D

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
730088	22.10.12	eg	ml	
<small>Plattnr.: L17080-3 - Skanska - Kvernbakken (A)BCECEFLRQAWRGMFKKvernbakken_3d.mxd</small>				

SKANSKA
SkanskaADf, Drammensveien 60
 B 274 | 0103 Oslo | Tlf.: 40 00 64 01 | Fax: 23 27 17 34



Tegnings nr.:
A-B21-50.01

Rev.

22.10.2012 11:37:23



Skanska Bolig AS
Postboks 8064

4068 STAVANGER

Dato: 29.12.2011
Arkiv: GBNR-28/780, K2-L42
Vår ref (saksnr.): 11/19-5
Joumalpostid.: 11/27623
Dykkar ref.:

Gnr. 28 bnr. 780, Kvernbakken 113 - 155. Skanska Bolig AS: Mellombels bruksløyve for rekkehus

Vi viser til Dykkar søknad om mellombels bruksløyve datert 06.12.2011 og til godkjent søknad om byggjeløyve i sak 009/11, datert 14.01.2011.

Det vert gitt mellombels bruksløyve for bustadhus på gnr. 28 bnr. 780, Kvernbakken 113 - 155 , jf § 99 nr 2 i plan- og bygningslova.

Kommunen finn at tiltaket har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med § 99 nr 2 i plan- og bygningslova for heile bustaden.

Ferdigattest må krevjast når fylgjande arbeid er utført:

- Ein del utendørsarbeid og mindre innvendige arbeider, jf søknaden.

Arbeid må vera fullført innan **01.06.2012**.

For rådmannen i Time

Trygve Valen
leiar plan og forvaltning

Erling Aniksdal
saksbehandlar

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

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601165392
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 974773392

Navn TIME KOMMUNE TENESTEOMRÅDE SAMFUNN

Adresse

ARNE GARBORGS VEG 30, 4340 BRYNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 979476256

Bruksenhet

Adresse Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1121	28	780

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1121	28	780	0	1	98 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	2	98 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	3	98 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	4	98 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	5	98 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	6	69 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	7	69 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	8	69 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	9	69 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	10	69 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	11	69 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	12	98 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	13	98 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	14	98 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	15	98 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	16	69 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	17	69 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	18	69 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	19	69 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja



Doknr: 975525 Tinglyst: 23.11.2011
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
1121	28	780	0	20	69 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	21	69 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja
1121	28	780	0	22	69 / 1779	Boligseksjon	Nei	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

Vedl. 1

Rekvirant iht. følgebrev-
rekvirant ikke oppgitt:
974 773 392
org.nr./fødselsnr.



Begjæring om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn Skanska Bolig AS	Plass for tinglyingsstempel
Adresse Forusbeen 10	
Postnr. Poststed 4068 STAVANGER	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 979476256	
Ref. nr.	

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr. Snr.
1121	TIME	28	780	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
979476256	Skanska Bolig AS	1/1

3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
	4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)		4)	5)	6)
1	B	98	G	13	B	98	G	25				37				49			
2	B	98	G	14	B	98	G	26				38				50			
3	B	98	G	15	B	98	G	27				39				51			
4	B	98	G	16	B	69	G	28				40				52			
5	B	98	G	17	B	69	G	29				41				53			
6	B	69	G	18	B	69	G	30				42				54			
7	B	69	G	19	B	69	G	31				43				55			
8	B	69	G	20	B	69	G	32				44				56			
9	B	69	G	21	B	69	G	33				45				57			
10	B	69	G	22	B	69	G	34				46				58			
11	B	69	G	23				35				47				59			
12	B	98	G	24				36				48				60			
Sum tellere:								1779	= nevner:		1779								

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 16/4-11 | Listederens underskrift: Birgitte Dani, Hanne M. Huitfeldt

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prok. Birgitte Dani 2006 PDF Hanne M. Huitfeldt

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)	

6. Tegninger mv.	
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:	
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter		
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 16/9-11	Bing Heidal Hanne Kuffet	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr.	Bnr.
28	780
Dato	
7/11-2011	
Stempel og underskrift	
	

Noter:
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingssattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
------	-------------------------

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

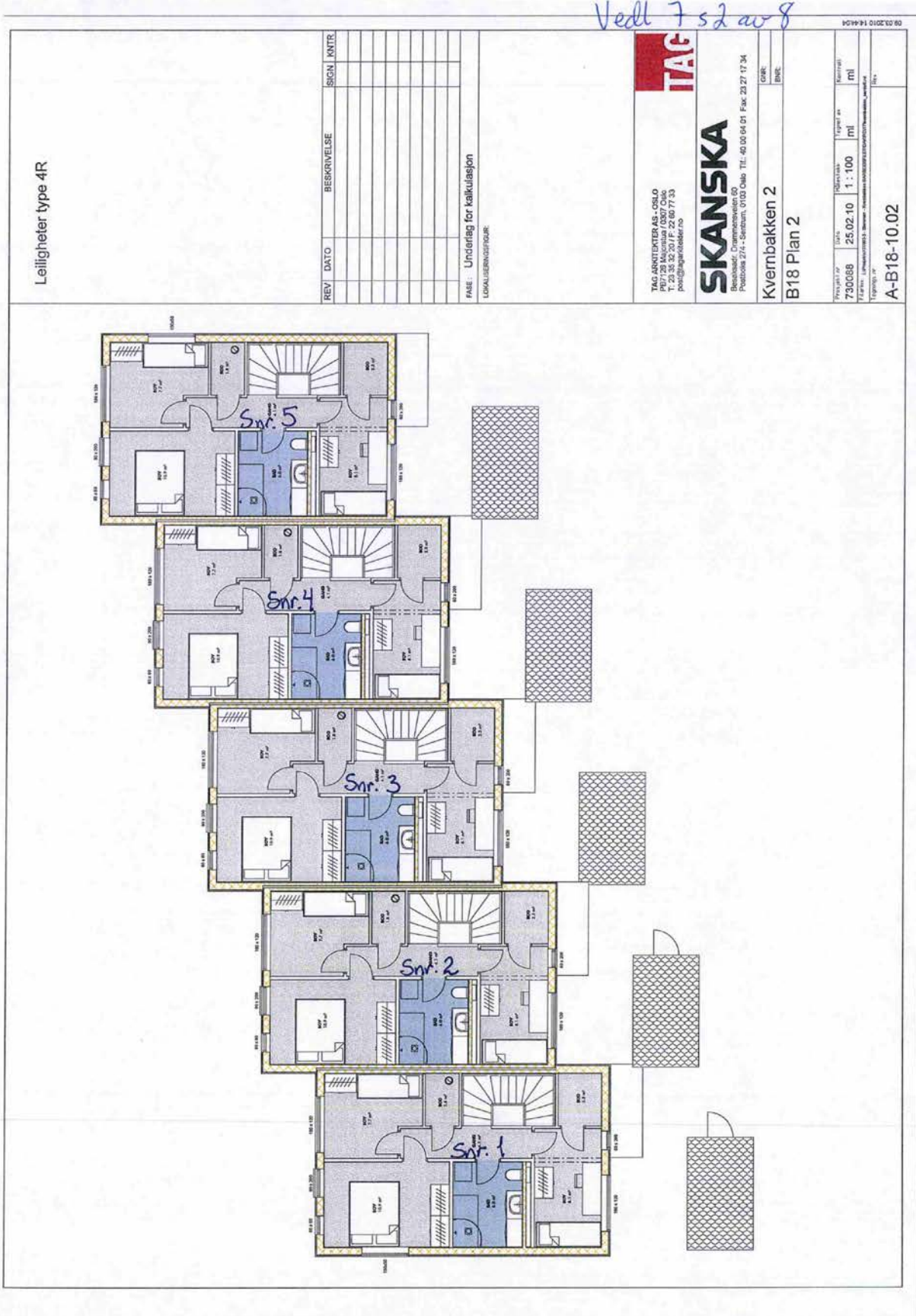
1. Eiendommen					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.

3. Begjæring

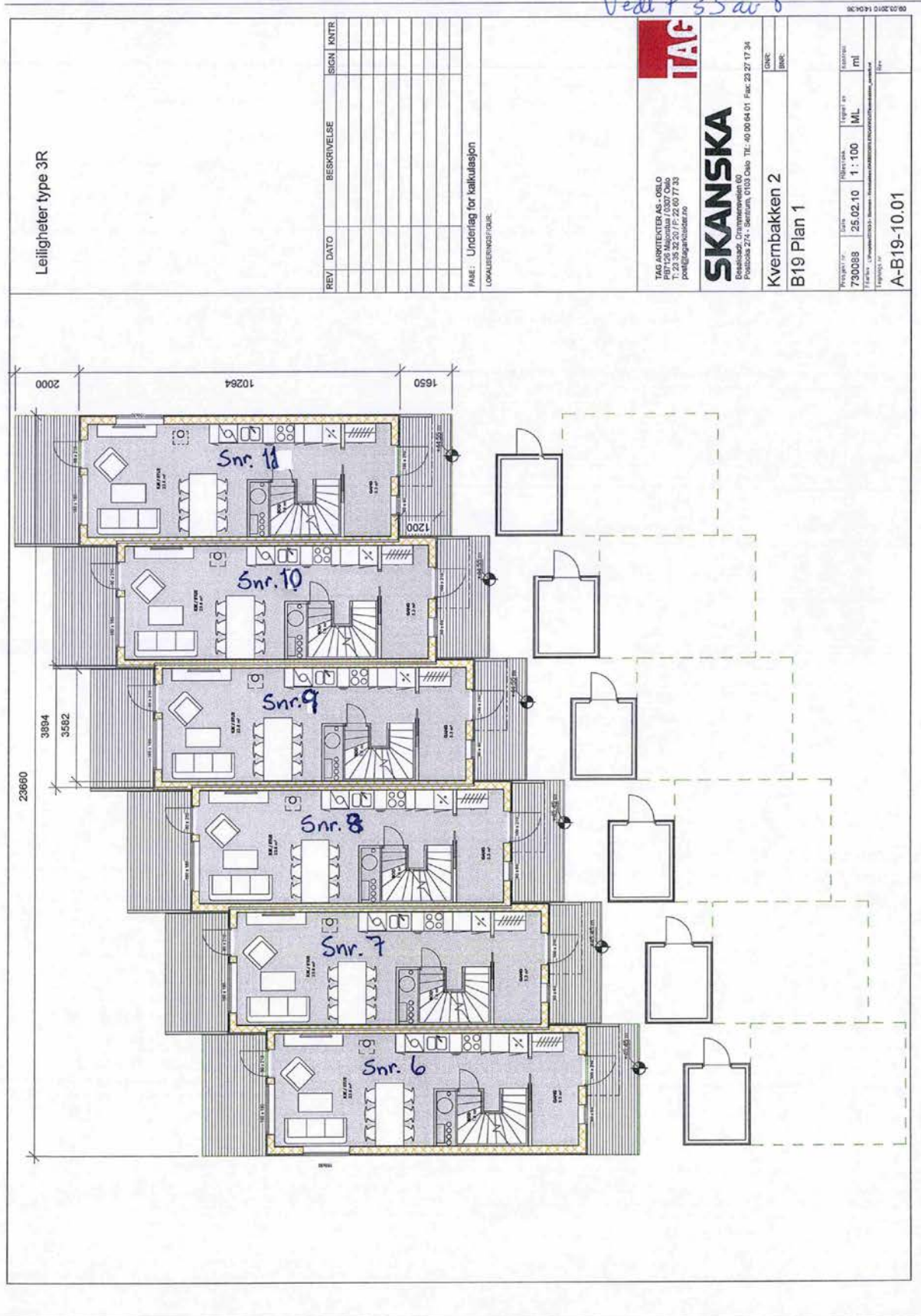
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 6)
61				91				121				151			
62				92				122				152			
63				93				123				153			
64				94				124				154			
65				95				125				155			
66				96				126				156			
67				97				127				157			
68				98				128				158			
69				99				129				159			
70				100				130				160			
71				101				131				161			
72				102				132				162			
73				103				133				163			
74				104				134				164			
75				105				135				165			
76				106				136				166			
77				107				137				167			
78				108				138				168			
79				109				139				169			
80				110				140				170			
81				111				141				171			
82				112				142				172			
83				113				143				173			
84				114				144				174			
85				115				145				175			
86				116				146				176			
87				117				147				177			
88				118				148				178			
89				119				149				179			
90				120				150				180			
Sum tellere:				0				= nevner:							

Dato	Utsteders underskrift
------	-----------------------



Vedlegg 3 av 8



Leiligheter type 3R

REV	DATE	BESKRIVELSE	SIGN	ENTR

FASE: Underlag for kalkulasjon

LOKALISERINGSDIAGRAM

TAC
 TAG ARKITEKTER AS - OSLO
 PB 725 Majorstua / 0307 Oslo
 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo TEL: 40 09 64 01 Fax: 23 27 17 34
 post@tagarkitekter.no

SKANSKA
 Bedriftsbygging
 Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo TEL: 40 09 64 01 Fax: 23 27 17 34

Kvernbakken 2
 B19 Plan 1

Prosjekt nr	730088	Utgitt dato	25.02.10	Skala	1 : 100	Utgitt av	ML	Utgitt av	ml
Utgitt av	ML	Utgitt av	ML	Utgitt av	ML	Utgitt av	ML	Utgitt av	ML

A-B19-10.01

Vedlegg 7 slutt

Leiligheter type 3R

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN.	KNTR.

NAME: Underlag for kalkulasjon
 LOKALISERINGSGRUPP:

SKANSKA

TAG ARKITEKTER AS - OSLO
 PB7/20 Majorstua / 0607 Oslo
 T: 22 32 32 20 F: 22 00 77 33
 post@tagarkitekter.no

Bestilling: Lønneveien 60
 Prosjekt: ZFA - Sjømann, 0100 Oslo Tlf: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

Kvernbakken 2
 B19 Plan 2

GNR: _____
 BNR: _____

Prosjekt nr	730068	Skala	25.02.10	Skala	1 : 100	Prosjekt av		Skalenummer	
Prosjekt		Prosjekt		Prosjekt		Prosjekt		Prosjekt	

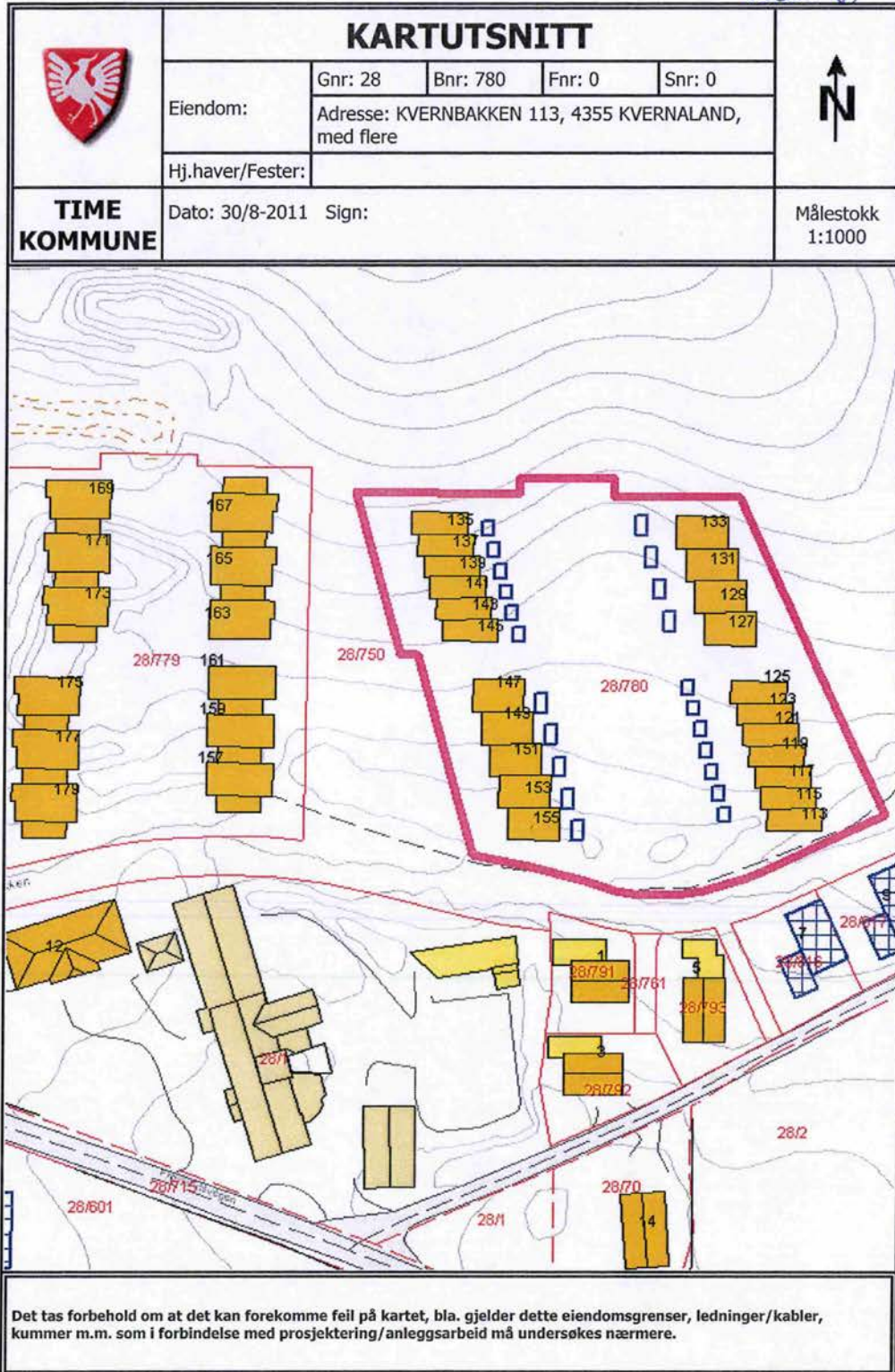
A-B19-10.02



Utskrift

Page 1 of 1

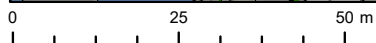
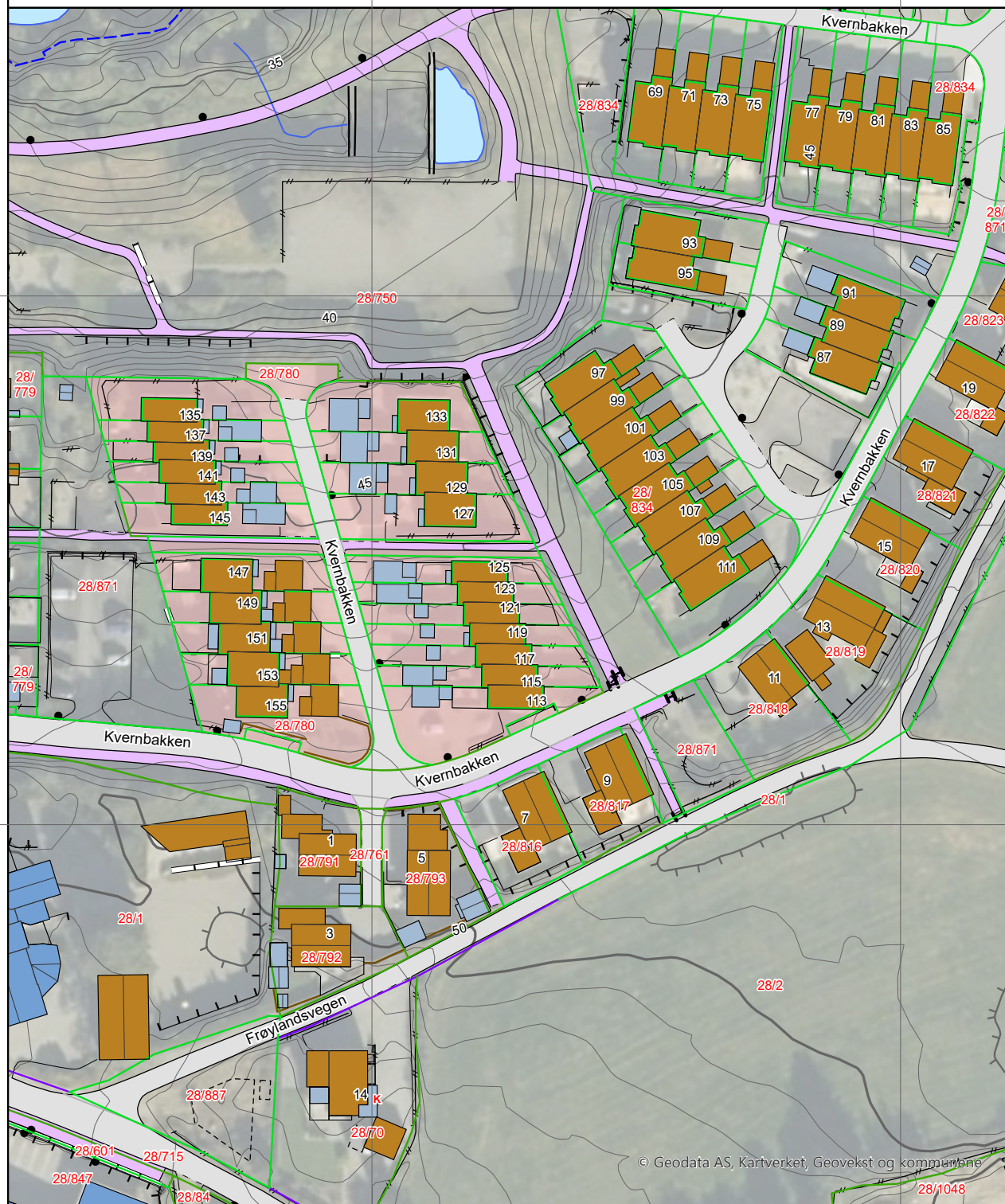
Vedl. 6





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
- - - Teigdelelinje
- - - Punktfeste



Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/28/780/0/18

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




















Målestokk 1:1000
Dato: 4.5.2026









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

Tegnforklaring









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

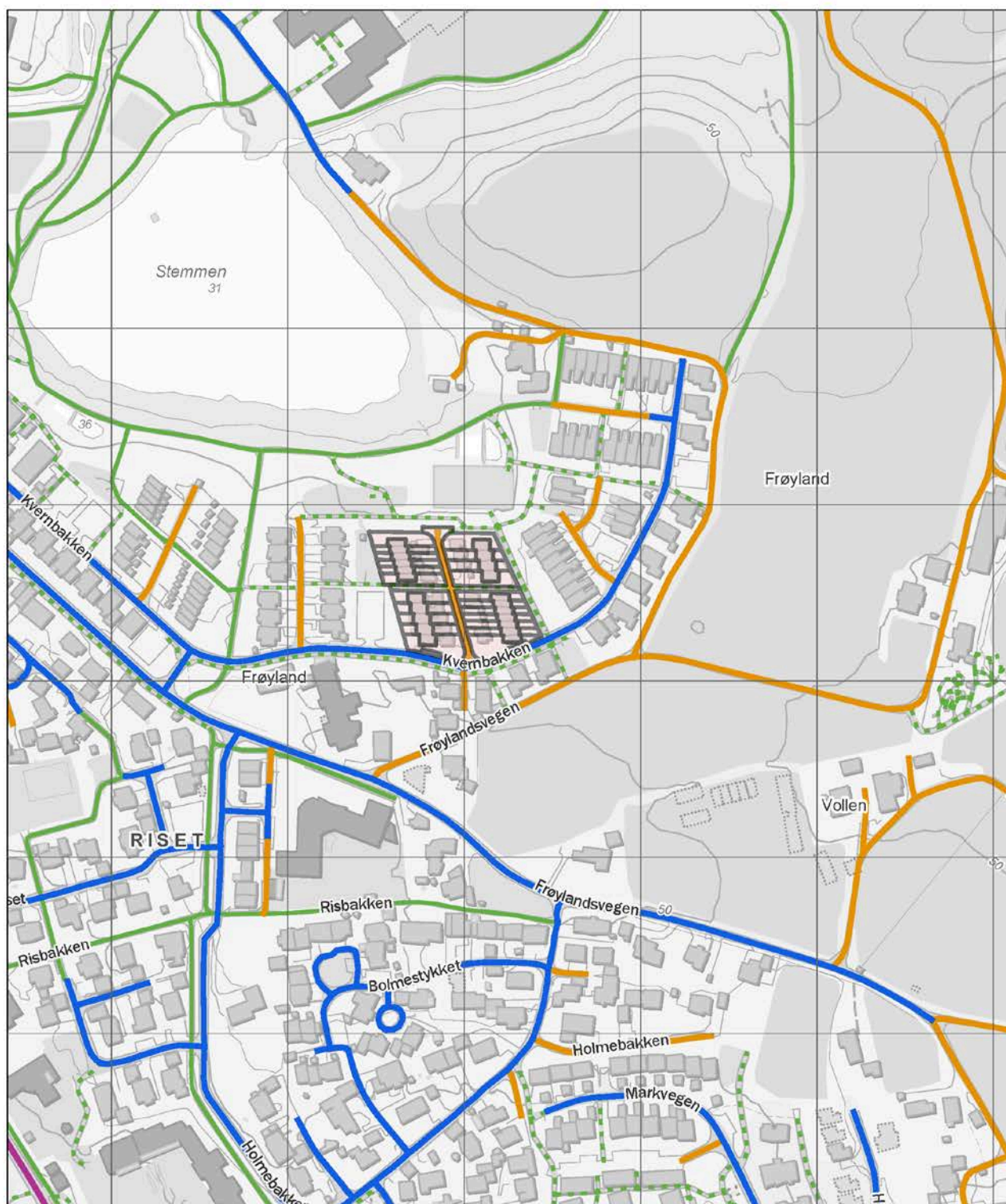
	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

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

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



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	



MEKLAROPPLYSNINGAR

0100 Egedomsinformasjon

Gardsnr:	28	Bruksnr:	780	Festenr:		Seksjonsnr:	18
Adresse:	Kvernbakken 121, 4355 Kvernaland			Meklar:	Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS		
Eigedomen sitt areal (om oppmålt):	111,2m ² Heile gnr. 28 bnr. 780: 1696,2m ²						

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0200 Bygningsdata

Bygnadstype:	Rekkehus
Byggeår:	2011

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0300 Oljetank

Eigedommen kan ha nedgravd oljetank. Kommunen har ikkje eige register på dette lenger, ein må ta kontakt med Rogaland brann og redning for informasjon om dette. Tankar som permanent blir teke ut av bruk, skal normalt tømmast, renskast, gravast opp og leverast til eit godkjent mottak. Melding om dette skal sendast til Rogaland brann og redning. E-post: postmottak@rogbr.no



MEKLAROPPLYSNINGAR

1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er det utskrevet mellombels bruksløyve:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er bygningane byggemelde:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentar:		

1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/>	Plan 0262.04 Reguleringsplan for område sør for Stemmen, Frøyland - Kvernaland, felt B1 og B2	Boliger, småhusbebyggelse, bevertning, veg og friområde.	13.12.2005
Bygnadsplan <input type="checkbox"/>			
Kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/>	Time kommune – Trygg og framtidretta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert <input type="checkbox"/>			
Reguleringsforskrifter <input checked="" type="checkbox"/>			
Kommentar til eksisterande planar:			

Reguleringsplanar under arbeid:	Ja: <input type="checkbox"/>	Nei: <input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar:		



MEKLAROPPLYSNINGAR

1800 / 1802 Tilknytning til offentlig veg, vatn og kloakk

Offentleg avløp

Separat system

Kombinert system

Ukjent

Privat avløp

Godkjent utsleppsløyve Type anlegg:

Ikkje godkjent utsleppsløyve Type anlegg:

Septiktank

Ukjent avløp

Vegadkomst til eigedomen fra:

Offentlig

Privat

Se vedkagt kart. Veg merket som gul= fylkesveg, orange= kommunal veg, grøn= privat veg

Kommentar til ordren:

I Time kommune er det krav til separat system for avløpet, (overvassleidning for tak/ drensvatn og spillvassleidning for kloakk). Time kommune er ikkje kjent med at det er feilkoblingar på denne eigedommen, men tar atterhald om feil og manglar i kart og arkiv som er bygd på innsendt informasjon. Ved feilkoblingar eller lekkasje er det eigar av eigedommen sitt ansvar å utbetra dette.

Har eigedommen privat septiktank/avløpsreinseanlegg av eldre dato må dette truleg utbetrast for å tilfredsstilla dagens krav til utslepp.



MEKLAROPPLYSNINGAR

1900 Kommunale avgifter og gebyr

Eigedomar i Time kommune betaler årsavgift for vatn og kloakk etter forbruk.

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025, totalt kr.11 354,-

Avgift for 1.termin 2026 på kr.4168,-
Avgift for 2.termin 2026 på kr.

Vassmålar:

Vassavgift etter målar: Ja: Nei:

Målarstanden er:

Stipulert

Avlest

Avrekning av vassmålar skjer årleg på 1.termin.

Frå 1.1.2015 må alle bustadar i Time kommune ha installert vassmålar og tilbakeslagsventil.

2000 Ubetalte krav med legalpant?

Kommunale avgifter er betalte:

1. termin 01.01- 30.06 -2026

2. termin 01.07- 31.12 -2026

Restanse (inkludert renter og purregebyr):

[Ingen restanse.](#)

Kopi av faktura ligg med kun som info om grunnlaget det ble fakturert kommunale avgifter for.



MEKLAROPPLYSNINGAR

Kommentar:

Vi gjer merksam på at nøkkelbrikker til nedgravde renovasjonsanlegg skal overleverast til ny eigar ved overtakelse av bustad.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Dette skjemaet omfattar ikkje opplysningar i samband med byggesakshandsaming, dispensasjonar, erklæringar, klausular o.l. i tilknytning til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigdommen.

Gjeldande planar og vedtak er ikkje utan vidare bindande for kommunen sine framtidige planar/vedtak.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomspørspurnader.

Nettsiden til Time kommune finner du på: time.kommune.no

Plannummer 0262.04**REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE STEMMEN, FRØYLAND**

REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJREGULERING

PlanID 1121.0262.04

Saksnummer 20/435

1. PLANENS HENSIKT

Området er regulert til boligformål, bolig/ bevertning og friområde.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

Disse bestemmelsene gjelder ikke for B4 og B27.

2.1 Støykrav

- 2.1.1 Max tillatt støynivå på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk er 55dB(A). Der dette overskrides skal det gjennomføres støydempende tiltak.
- 2.1.2 Boligene i delfelt B1-B3 skal ha støyskjerm mot vei. Denne skal utføres enten som natursteinsmur eller som tregjerde i kombinasjon med glass.

2.2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal utformes som natursteinmurer.

2.3 Boliger

- 2.3.1 Møneretning skal følge anvisning på reguleringsplanen og/ eller beskrivelse i bestemmelser til delfeltet.
- 2.3.2 Det skal være harmoniserende materialbruk innenfor samme delfelt.
- 2.3.3 Boligene skal, som hovedregel, bygges i tre med utvendig trekledning. Teglstein, betong eller platemateriale kan benyttes i deler av fasaden. Utvendig kledning skal være stående og/eller liggende og være lik for alle boligene innenfor samme delfelt. Diagonalstilt kledning eller profilerte bord tillates ikke.
- 2.3.4 Rekkverk skal utformes i harmoni med huset for øvrig. Det tillates ikke profilerte/ mønsterskårne rekkverkskledninger.
- 2.3.5 Utvendige søyler skal være kvadratiske uten dreiet profil. Min. bredde 125 x 125 mm.
- 2.3.6 Vindussprosser skal være gjennomgående. Løst utenpåhengte sprosser/ poster etc. tillates ikke.
- 2.3.7 Det skal innenfor hvert delfelt være samordnet fargebruk. Eventuelle hjørnebord, belistning og vindskier skal ha samme farge som veggen. Ulik farge tillates for å fremheve viktige elementer som inntrukne partier, karnapp eller lignende. Vinduskarmer og dører eller andre viktige elementer kan ha kontrastfarger.
- 2.3.8 Boligene skal ha samme taktekking innenfor hvert delfelt. Velges takstein skal denne være i samme farge innenfor hvert delfelt.

2.3.9 Dersom eneboligtomter skal utbygges enkeltvis må det utarbeides en formingsveileder for disse delfeltene, før byggetillatelse for noen av disse tomtene kan gis.

2.3.10 Maks utkraging balkong 1,0 meter fra hovedvegg, hvis ikke annet er presisert i bestemmelser til delfeltet.

2.3.11 Det tillates ikke ekstraleilighet i boligene.

2.4 Garasje/ carport

2.4.1 Garasje /carport tillates å bryte byggegrense, dersom ikke annet er presisert i bestemmelser til delfeltet.

2.4.2 Skal harmonere med hovedhuset i utforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.

2.4.3 Skal ha flatt tak/ pulttak inntil 10 grader, med maks mønehøyde 3,0 meter.

2.4.4 skal plasseres vinkelrett på adkomstvei, og skal ikke stå nærmere vei enn 5 meter.

2.4.5 Det skal søkes byggetillatelse for garasje/ carport samtidig med bolighuset.

2.4.6 Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass på felles parkering og for de enkelte tomtene skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.

2.4.7 Bod skal inngå som del av garasje/ carport eller bolig, med unntak av felt B9 og B22 som skal ha frittstående, utvendige boder.

2.5 Terrengtilpassing

2.5.1 Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpassing og relasjon til nabobebyggelsen.

2.5.2 Ferdig planert terreng skal ligge maks 0,4 meter under topp grunnmur hvis ikke annet er presisert i bestemmelser til delfeltet.

2.5.3 Grunnmurshøyder angitt i reguleringsplanen er kun veiledende. Endelig fastsettelse av grunnmurshøyder for eneboliger gjøres i forbindelse med tekniske planer.

2.6 Terrasse

2.6.1 Terrasse skal ligge maks 0,3 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng hvis ikke annet er presisert i bestemmelser til delfeltet.

2.6.2 Nivåforskjell i forhold til terreng skal utføres på en estetisk god måte, enten som skråning eller som natursteinsmur.

2.6.3 Eventuelle rekkverk på terrasse tillates kun der det kreves, jf TEK, og skal fargesettes med farge brukt på boligen. Maks høyde for rekkeverk skal være 900 mm.

2.7 Levegg

2.7.1 Det forsøkes i størst mulig grad å bruke bygningskropp som levegg.

2.7.2 Utenfor byggelinje kan levegg ha en maks. høyde på 1,8 meter over terreng, og maks. utstrekning 3,0 meter.

2.7.3 Levegger skal ha ens utforming for alle tomter innenfor samme delfelt.

2.7.4 Leveggen skal fargesettes med farge brukt på boligen.

2.8 Utomhusplan

2.8.1 Ved søknad om byggetillatelse, må det utarbeides utomhusplan for tomtens/delfeltets uteareal. Denne skal redegjøre for terrengplanering, parkeringsplasser, oppstilling av søppelspann, postkasser, levegger og uteoppholdsrom.

2.8.2 Der søppeloppstilling er på egen tomt skal det opparbeides plass til 3 stk. søppelspann.

2.8.3 Utomhusplanen skal vise avskjerming av søppelspann i bod, garasje eller med tørrmur, beplantning eller gjerde som demper inntrykket av spannene.

2.9 Beplantning

Det må ikke plantes busker og trær nærmere enn 0,75 meter fra veikanter.

2.10 Krav til teknisk plan

- 2.10.1 Det skal utarbeides tekniske planer for gang- og sykkelveier, vann og avløp og offentlige og felles veier. Disse skal inkludere trafikksikringstiltak og gatebruksplan.
- 2.10.2 Plan for håndtering av avfall skal innarbeides i tekniske planer og godkjennes av kommunen.
- 2.10.3 Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av offentlig friområde i nordhellingen mot Stemmen. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, eksisterende og planlagt vegetasjon, gang- og sykkelsti og eventuell møblering.
- 2.10.4 Det naturlige vegetasjonsbeltet langs Stemmen skal bevares, men det kan tillates noe fortykning etter nærmere angitt plan.
- 2.10.5 Gangstier med bredde inntil 1 meter kan fritt anlegges i friområdet.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Byggeområde

3.1.1 Fellesbestemmelser for eneboligene i delfelt B1-B3 og B5-B8

3.1.1.1 Antall boenheter

- a) Det kan oppføres totalt 23 boenheter.
- b) Felt B1-B3: 9 enheter
- c) Felt B5-B8: 14 enheter

3.1.1.2 Takform og takvinkel

Saltak mellom 20-26 grader.

3.1.1.3 Byggehøyde

5,7 meter over topp grunnmur.

3.1.1.4 Bolig i tomtegrensen

- a) I vegg som ligger i tomtegrensen mot naboeiendom tillates høysittende vinduer i 2. etasje; min brystningshøyde 1,6 meter.
- b) Takutstikk tillates utover naboens eiendom, maks. 600 mm + takrenne.

3.1.1.5 Parkering/ garasje

- a) Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav 2,0 plasser er på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.
- b) Garasje/ carport skal plasseres min 1,5 meter fra naboens vegg/liv.
- c) Det tillates kun en enkel garasje/carport per tomt, med maks bredde 4,5 meter.
- d) På B5 skal det være 3 parkeringsplasser på egen tomt og ikke fellesparkering.

3.1.1.6 Utbygg/ karnapp

Følgende overskridelser av byggegrensen godtas:

- a) Det tillates bruk av utbygg/ karnapp på langvegg mot nord-vest for boliger på B1-B3 og på langvegg mot sør-vest for boliger på B6-B8. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg.
 - i) Utbygg kan overskride byggelinje med maks. 2,0 meter og skal ikke ha større bredde enn 30 % av veggen.
 - ii) Utbygget skal ikke være høyere enn 1. etasje.
 - iii) Utbygget skal ha flatt eller pulttak inntil 8 grader. Ved flatt tak tillates balkong over utbyggets utstrekning.

- b) Det tillates bruk av utbygg/ karnapp på gavlvegg mot sør-vest for boliger på B1-B3 og på gavlvegg mot sør-øst for boliger på B6-B8.
 - i) Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg.
 - ii) Utbygg kan overskride byggelinje med maks. 2,0 meter og skal ikke ha større bredde enn 50 % av veggen.
 - iii) Utbygg skal ikke være høyere enn 1.etasje.
 - iv) Utbygget skal ha flatt eller pulttak inntil 8 grader. Ved flatt tak tillates balkong over utbyggets utstrekning.
- c) Det tillates å binde sammen carport og bolig med pergola eller liknende.
- d) Det tillates innglassing av terrasser og balkonger for boliger på B5-B8.
 - i) Materialvalg må harmonere med områdets bebyggelse.
 - ii) Alle innglassinger må oppføres med samme type oppbygning.
 - iii) Innglassinger tillates opptil 20 m² i tillegg til fastsatt BYA.

3.1.2 Fellesbestemmelser for rekkehus i delfeltene B10-B13, B18-21, B22a-B22c og B23-B26

3.1.2.1 Antall boenheter

- a) Det kan oppføres totalt 74 boenheter.
- b) B10-B13: 21 enheter
- c) B18-B21: 22 enheter
- d) B22a-B22c: 13 enheter
- e) B23-B26: 18 enheter

3.1.2.2 Takform og takvinkel

- a) B10-B13 og B18-B21, Flatt tak eller pulttak, maks 10 grader.
- b) B22a, pulttak med fall mot øst/nordøst.
- c) B22b, pulttak med fall mot øst.
- d) B22c, pulttak med fall mot vest.
- e) B23-B24, pulttak med fall mot nord.
- f) B25-B26, pulttak med fall mot sør.
- g) Det tillates både pulttak og flatt tak innenfor delfeltene B10-B13 og B18-B21.
- h) Fallretning og vinkel på pulttak skal være den samme innenfor delfeltet.

3.1.2.3 Byggehøyder

- a) Maks gesimshøyde nedre gesims:
- b) B10-B13 og B18-B21, 6,3 meter målt fra topp grunnmur.
- c) B22a-B22c og B23-B26, 6,5 meter målt fra gulv i hovedetasje.
- d) Maks gesimshøyde øvre gesims:
 - i) B10-B13 og B18-B21, 7,3 meter målt fra topp grunnmur.
 - ii) B22a-B22c og B23-B26, 8,0 meter målt fra gulv i hovedetasje.

3.1.2.4 Takoppbygg/ Fasadebredder

- a) B10-B13 og B18-B21
 - i) Der rekkehusene har en bredde på min 6,0 meter tillates takoppbygg (en tredje etg) med en maks bredde på 2,6 meter. Dette takoppbygget skal ha flatt tak eller pulttak med maks gesimshøyde 9,0 meter målt fra topp grunnmur.
 - ii) Øvrig takflate tillates i slike tilfeller å benyttes som takterrasse.
 - iii) Rekkverk utformes i harmoni med huset for øvrig.
- b) B22a-B22c og B23-B26
 - i) Fasadebredden i hver enkelt boenhet kan være inntil 6,3 meter (modul senter vegg).

- ii) Samlet fasadelengde for boligrekke kan brytes med forskyvning mellom hver boligmodul.
- iii) Det tillates oppført skjermvegger med en lengde på 3 meter ut fra huskroppen mellom boenhetene.

3.1.2.5 Parkering/Garasje

- a) Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr enhet hvorav 2,0 plasser er på egen tomt. Den resterende parkeringsplassen skal være på felles parkeringsplass.
- b) Det tillates kun en enkel garasje/carport per tomt.
- c) Der boligen har hovedhage på samme side som inngang, må garasje/ carport plasseres så nær vei som mulig, men ikke nærmere enn 5,0 meter.
- d) For delfelt B22a-B22c og B23-B26 skal tak på carport være pulttak, og takretning kan snus 90 grader i forhold til takretning på boligen.

3.1.2.6 Utbygg

- a) B10- B13 og B18 -21
 - i) Utbygg skal ikke ha større dybde enn 2,5 meter.
 - ii) Utbygg skal ikke være høyere enn 1. etasje.
 - iii) Utbygg skal ha et estetisk uttrykk i samsvar med illustrasjon under punkt 8 i bestemmelsene.
 - iv) Det tillates balkong, med dybde 1,25 meter, på tilbyggets tak.
 - v) Utbygget skal være på gavlvegger, og ha vegger 90 grader på hovedvegg
 - vi) Ved byggesøknad må det dokumenteres at krav til dagslys i oppholdsrom er i tråd med krav i TEK.

3.1.2.7 Tomtedelingsplan

- a) Før utbygging kan igangsettes skal det foreligge en godkjent tomtedelingsplan for delfeltene.
- b) På planen skal grunnmurshøyder fremgå.

3.1.3 Fellesbestemmelser for bolig i kjede i delfelt B14-B17

3.1.3.1 Det kan oppføres totalt 12 boenheter.

3.1.3.2 Takform og -vinkel

- a) flatt tak eller pulttak.
- b) Maks 10 grader.
- c) Fallretning og vinkel på taket skal være lik for alle boligene.

3.1.3.3 Byggehøyde

- a) Maks gesims høyde nedre gesims: 6,0 meter målt fra topp grunnmur.
- b) Maks gesims høyde øvre gesims: 7,3 meter målt fra topp grunnmur.

3.1.3.4 Bolig i tomtegrensen

- a) I vegg som ligger i tomtegrensen mot naboeiendom tillates høysittende vinduer i 2. etasje; min brystningshøyde 1,6 meter.
- b) Takutstikk tillates utover naboens eiendom, maks 600 mm. + takrenne.

3.1.3.5 Parkering/ garasje

- a) Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr enhet, hvorav 2,0 plasser er på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.
- b) Garasje/ carport skal ikke overskride byggegrense.
- c) Det tillates kun en enkel garasje/ carport per tomt.
- d) Der boligen har hovedhage på samme side som inngang, skal biloppstillingsplass

plasseres foran garasje/ carport slik at hagens brukbarhet ikke blir forringet.

3.1.3.6 Utbygg/ karnapp

- a) Det tillates utbygg /karnapp på gavlvegger. Disse skal ha vegger 90 grader på hovedvegg.
 - i) Utbygg skal ikke ha større dybde enn 2,0 meter og skal ikke ha større bredde enn 50 % av veggen.
 - ii) Utbygg skal ikke være høyere enn 1. etasje.
 - iii) Utbygget skal ha flatt eller pulttak inntil 8 grader.
 - iv) Ved flatt tak tillates balkong over utbyggets utstrekning.

3.1.3.7 Tomtedelingsplan

- a) Før utbygging kan igangsettes skal det foreligge en godkjent tomteinndelingsplan for delfeltene.
- b) På planen skal grunnmurshøyder fremgå.

3.1.4 Fellesbestemmelser for leilighetsbygg i delfelt B9

3.1.4.1 Det kan oppføres totalt 18 boenheter.

3.1.4.2 Takform- og vinkel.

- a) Flatt tak eller pulttak inntil 12 grader.
- b) Fall på pulttak skal være vinkelrett på husets lengderetning.
- c) Det tillates to pulttak satt mot hverandre.

3.1.4.3 Byggehøyde

Maks gesims høyde: 7,0 meter over topp grunnmur.

3.1.4.4 Heis/ trappetårn

Heis /trappetårn tillates å bryte byggegrensen.

3.1.4.5 Balkong

Balkong tillates å krage ut inntil 2,2 meter fra hovedvegg.

3.1.4.6 Parkering

Det skal være 1,5 parkeringsplasser pr enhet i felles parkeringsanlegg, hvorav 1,0 tilhører den enkelte leilighet, og 0,5 er for felles gjesteparkering.

3.1.4.7 Utomhusplan

- a) Ved søknad om byggetillatelse skal det leveres utomhusplan for delfeltet i målestokk 1:200 som skal inkludere felles vei, gårdstomt, plassering av boder, parkering og tilhørende grøntområder.
- b) Det skal opparbeides kjørbare gangveier inn til det enkelte leilighetsbygg som skal kunne benyttes av brannbil, sykebil, flyttebil o.l.

3.1.4.8 Terrengtilpassning

Ferdig planert terreng skal ligge maks 0,6 meter under topp grunnmur.

3.1.5 Bestemmelser for boliger i delfelt B4

- 3.1.5.1 Før delfelt B4 kan bygges ut skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.
- 3.1.5.2 BYA kan være inntil 30%.
- 3.1.5.3 Det skal være minimum 50m² uteoppholdsareal per boenhet.

3.1.6 Bestemmelser for enebolig i delfelt B27

- 3.1.6.1 Feltet kan bebygges med en enebolig i inntil 2 etasjer.
- 3.1.6.2 Det skal tilrettelegges for minimum 3 biloppstillingsplasser.
- 3.1.6.3 Garasje skal tilpasses bolighuset med hensyn til materialer, fargesetting og takform.
- 3.1.6.4 BYA kan være inntil 20%.

3.1.7 Bestemmelser for næring i delfelt N1

- 3.1.7.1 Eksisterende bygninger kan benyttes til bevertning i form av selskapslokaler.
- 3.1.7.2 Det kan opparbeides parkeringsplass og delvis overdekket uteareal.
- 3.1.7.3 Støy fra virksomheten skal ikke overstige grensende i gjeldende retningslinjer.
- 3.1.7.4 Feltet skal ha hovedatkomst fra Frøylandsvegen, og kan i tillegg få adkomst fra veg 2.

3.1.8 Bestemmelser for kommunaltekniske anlegg

- 3.1.8.1 Tekniske bygg og anlegg som er synlige over terreng skal gis en arkitektonisk utforming som også gir en god tilpassing til bebyggelsen og terrenget.
- 3.1.8.2 Overvann fra boligområdet skal håndteres i rense-/fordrøyningsanlegg og deretter ledes ut i Stemmen.

3.2 Offentlig trafikkområde

3.2.1 Offentlig vei

- 3.2.1.1 Før området kan opparbeides må det utarbeides plan for fartsdempende tiltak for boligområdet.
- 3.2.1.2 Der gangveier krysser atkomstveier skal det anlegges opphøyet felt.
- 3.2.1.3 Det samme gjelder der gangveien krysser Frøylandsveien.
- 3.2.1.4 Tiltak som berører fv 505 skal godkjennes av veimyndighet.

4. BESTEMMELSER TIL SPESIALOMRÅDER

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

4.1.1 Sikringssone (H140)

I frisiktsone skal det være fri sikt i høyde lik 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

5. BESTEMMELSER TIL FELLESOMRÅDER

5.1 Plan for opparbeidelse

- 5.1.1 Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av felles lekeplasser, parkeringsplasser og felles grøntområder i henhold til Time kommunes gjeldende normer. Planene skal godkjennes av kommunen.
- 5.1.2 Planene skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk.
- 5.1.3 Planene skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer.
- 5.1.4 Nødvendige bestemmelser til planens bestemmelsesområder slik at områdene får et rettslig innhold.

5.2 Felles lekeplasser

- 5.2.1 Lek L1 er felles for delfelt B9.
- 5.2.2 Lek L2 er felles for delfelt B1-B3 og B10-B13.
- 5.2.3 Lek L3 er felles for delfelt B14-B21.
- 5.2.4 Lek L4 er felles for delfelt B5-B7.
- 5.2.5 Lek L5 er felles for delfelt B22.
- 5.2.6 Lek L6 er felles for delfelt B8 og B23-26.

5.3 Felles trafikkområder, parkering

- 5.3.1 Felles parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker.
- 5.3.2 Parkeringspass P1 og P2 er felles for delfelt B9.
- 5.3.3 Parkeringspass P3 er felles for delfelt B1-B3 og B10-B13.
- 5.3.4 Parkeringspass P4 er felles for delfelt B6 og B14-B21.
- 5.3.5 Parkeringspass P5 og P6 er felles for delfelt B22.
- 5.3.6 Parkeringspass P7 er felles for delfelt B7-B8 og B23-B26.

5.4 Felles grøntområder

- 5.4.1 Grøntområde G1 er felles for delfelt B9.
- 5.4.2 Grøntområde G2 er felles for delfelt B10-B11.
- 5.4.3 Grøntområde G3 er felles for delfelt B12-B13.
- 5.4.4 Grøntområde G4 er felles for delfelt B1-B3 og B10-B13.
- 5.4.5 Grøntområde G5 er felles for delfelt B14-B15.
- 5.4.6 Grøntområde G6 er felles for delfelt B16-B17.
- 5.4.7 Grøntområde G7 er felles for delfelt B18-B19.
- 5.4.8 Grøntområde G8 er felles for delfelt B18-B19.
- 5.4.9 Grøntområde G9 er felles for delfelt B20-B21.
- 5.4.10 Grøntområde G10 er felles for delfelt B5-B6.
- 5.4.11 Grøntområde G11 er felles for delfelt B22.
- 5.4.12 Grøntområde G12 er felles for delfelt B7-B8.
- 5.4.13 Grøntområde G13 er felles for delfelt B23-B24.
- 5.4.14 Grøntområde G14 er felles for delfelt B23- B24
- 5.4.15 Grøntområde G15 er felles for delfelt B25- B26

5.5 Annet fellesareal – oppstillingsplass for avfall

- 5.5.1 Oppstillingsplass S1 er felles for delfelt B1-B2 og B9.
- 5.5.2 Oppstillingsplass S2 er felles for delfelt B3 og B10-B11.
- 5.5.3 Oppstillingsplass S3 er felles for delfelt B12-B13.
- 5.5.4 Oppstillingsplass S4 er felles for delfelt B14-B15.
- 5.5.5 Oppstillingsplass S5 er felles for delfelt B16-B17.
- 5.5.6 Oppstillingsplass S6 er felles for delfelt B5 og B18-B19.
- 5.5.7 Oppstillingsplass S7 er felles for delfelt B6 og B20-B21.
- 5.5.8 Oppstillingsplass S8 er felles for delfelt B7 og B22.
- 5.5.9 Oppstillingsplass S9 er felles for delfelt B23-B24.
- 5.5.10 Oppstillingsplass S10 er felles for delfelt B8 og B25-B26.

6. KOMBINERTE FORMÅL – REKKEFØLGE

Før arbeid blir igangsatt i avmerket område må det gjennomføres en arkeologisk utgraving/ dokumentasjonsundersøkelse for å sikre kildemateriale i de automatisk freda

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KVERNBAKKEN II

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

Innhold

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

9-6 Stemmerett og fullmakt	10
9-7 Beslutninger på årsmøtet.....	10
10 Ugildhet og mindretallsvern.....	11
10-1 Ugildhet.....	11
10-2 Mindretallsvern.....	11

1 Navn

1-1 Navn og formål

Sameiets navn er Kvernbakken II. Sameiets formål fremgår av seksjonsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 28 bnr. 780 i Time kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- bod
- parkeringsplasser
- privat uteareal

Balkonger/terrasser/uteareal inngår i bruksenhetene.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (eksklusiv balkong/terrasse/uteareal). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjonsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Dette innebærer blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører og vinduer. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgrensningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Adkomstvei eies av Sameiet med en ideell andel hver. Sameiet plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold.

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold, med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Seksjonseierne har ikke forkjøps – eller innløsningsrett.

Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

- (1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
- (3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
- (4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller sameiermøte, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler med alminnelig flertall. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4 Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner, slik dette fremgår av seksjoneringsbegjæring med vedlagte tegninger.

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

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

5 Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter vedlikehold av vinduer og dører.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles per seksjon.
- (2) Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

- (3) Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets felles forsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6-3 Heftelsesform

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

7 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

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

7-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

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

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder skal velges særskilt.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret.

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

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

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

8-3 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8-4 Forretningsfører

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

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

9 Årsmøtet

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

- (1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.
- (2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Beslutninger på årsmøtet

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.
- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:
 - endring av vedtektene
 - beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
 - tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

- (5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

10 Ugildhet og mindretallsvern

10-1 Ugildhet

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

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

10-2 Mindretallsvern

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

Sameiet Kvernbakken II



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Kvernbakken II.

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

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

Praktisk informasjon:

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

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

Høringsperioden starter mandag 19.05 klokken 09.00 og er åpent fram til onsdag 21.05 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter onsdag 21.05 klokken 14.00 og avsluttes fredag 23.05 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

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

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

Mandag 19.05.2025, kl. 09:00

Digitalt møte via Min Side (bate.no)

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av 1 eier til å signere protokollen
 - 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 2 styremedlemmer for 2 år
 - 5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - 5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Kvernbakken II

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder Tiberiu Nanciu velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

1.2 Valg av 1 eier til å signere protokollen

Forslag til vedtak: Aina Engstrøm velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

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

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 25 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Forslag til vedtak: Tiberiu Nanciu velges som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Forslag til vedtak: Aina Engstrøm og Anne Mette Leivestad velges som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Forslag til vedtak: Mariana Nanciu velges som varamedlem for 1 år.

649 Sameiet Kvernbakken II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		234 588	234 588	234 600
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		131 736	131 736	131 700
Sum inntekter		366 324	366 324	366 300
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	28 525	28 525	28 500
Forretningsførerhonorar		31 248	36 798	31 250
Tilleggstjenester forretningsfører		5 500	0	0
Revisjonshonorar	2	9 384	8 640	9 500
Drift og vedlikehold	3	48 757	47 875	121 100
TV og/eller internett		138 336	131 735	131 700
Forsikringer		88 000	74 254	118 000
Administrasjonskostnader		8 704	2 576	4 000
Sum kostnader		358 454	330 402	444 050
Driftsresultat		7 870	35 922	-77 750
Finansielle poster				
Renteinntekter		22 402	16 151	10 000
Kundeutbytte		7 943	7 464	7 000
Netto finanskostnader		-30 345	-23 615	-17 000
Resultat	4	38 215	59 537	-60 750

649 Sameiet Kvernbakken II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Andre driftsmidler		0	30 757
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		0	30 757
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	1 491
Forskuddsbetalte kostnader		99 916	68 861
Andre fordringer		0	547
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		531 462	506 988
Sum omløpsmidler		631 378	577 887
SUM EIENDELER		631 378	608 644

Balanse 2024

649 Sameiet Kvernbakken II

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Opptjent egenkapital		618 424	580 210
Sum egenkapital	5	618 424	580 210
<u>Gjeld</u>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1 316
Leverandørgjeld		11 638	27 118
Annen kortsiktig gjeld		1 316	0
Sum kortsiktig gjeld		12 954	28 434
Sum gjeld		12 954	28 434
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		631 378	608 644

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tiberiu Nanciu
Styreleder

Aina Engstrøm
Styremedlem

Henning Sundt
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum personalkostnader	28 525	28 525

Boligselskapet 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	33 099
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	41 257	9 143
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 500	3 063
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 570
Sum	48 757	47 875

Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	38 215	59 537
Andre finansielle innbet.	0	-1 857
Andre finansielle utbetalinger	30 757	0
Endring arbeidskapital	68 972	57 680
Omløpsmidler	631 378	577 887
Kortsiktig gjeld	12 954	28 434
Arbeidskapital	618 424	549 453

Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, seksjonseiere	618 424	38 214	580 210
Sum Egenkapital	618 424	38 214	580 210

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kvernbakken II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kvernbakken II

Styreleder	Tiberiu Nanciu (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Aina Engstrøm (sign.)	30.04.2025
Styremedlem	Henning Sundt (sign.)	30.04.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Kvernbakken II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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: GR1VA-L7XYE-57RQK-YG5CP-KS4XH-MRLR4



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-04-30 11:47:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: GR1VA-L7XYE-57RQK-YG5CP-K54XH-MRLR4

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Kvernbakken II

Sameiet Kvernbakken II ligger i Time kommune og består av 22 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 998943973.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Tiberiu Nanciu

Styremedlem, Henning Sundt

Styremedlem, Aina Engstrøm

Varamedlem, Håkon Laksesvela

Varamedlem, Fredrik Torgersen Fløysvik

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 1 styremøter for å diskutere og sette dato for årsmøtet og andre enkeltesaker. Enkelte saker diskuteres også FB Messenger chat med en gang.

Styret har byttet husforsikring til IF på grunn av økt pris fra Gjensidige. IF er også Bate sin forskning partnerer selskap og sameie har fått et godt tilbud.

Styrets planer fremover

Husmaling pågår- to hus i sammeie trenger lift. De skal leie selv og sameie skal betale faktura

Ytredør- der er flere hus med skade på ytterdøren. Sameie skal sjekke og starte med å bytte program.

Sameie skal betale rens av ventilasjon i 22 hus. Styret finner firma til å utføre.

Forsikringsavtale

Sameiet Kvernbakken II er forsikret i IF polisenummer SP6176019.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.04.2025

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

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

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Kvernbakken II
Årsmøte ble avholdt digitalt i perioden 19.05. - 23.05.2025

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Styreleder Tiberiu Nanciu ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll.

1.2 Valg av 1 eier til å signere protokollen

Vedtak:

Aina Engstrøm ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:

Det var totalt 7 seksjonseiere som deltok i behandlingen av sakene.

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Årsmøtet erklæres for lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 25 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Tiberiu Nanciu ble valgt til leder for 2 år

5.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Vedtak:

Aina Engstrøm og Anne Mette Leivestad ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Vedtak:

Mariana Nanciu ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:

Styreleder : Tiberiu Nanciu valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Anne Mette Leivestad Lever valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Aina Engstrøm valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Mariana Nanciu valgt for 1 år i 2025

Protokoll for Sameiet Kvernbakken II

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Tiberiu Nanciu (sign.)	26.05.2025
Protokollvitne	Aina Engstrøm (sign.)	26.05.2025



Vedtekter for

Stemmen Sør Velforening

Endret: 17.06.2020, Sist endret: 16.06.2025.

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Stemmen sør velforening og ble stiftet på stiftelsesmøte den 30.09.2015

§ 2 Formål

Foreningens formål er å ivareta, drive og vedlikeholde området fellesarealer på gnr 28 bnr 750 i Time kommune. Dette omfatter lekeplasser, beplantning, oppholdsplasser, parkeringsplasser mv. Dette skal driftes til felles beste for medlemmene herunder å arrangere dugnader, tegne nødvendige forsikringer osv. Veiene som ligger på eiendommene til de respektive sameier og borettslag er det respektive selskaps ansvar.

Foreningens oppgave er også å ivareta andre felles interesser som medlemmene har, så som trafiksikring, spørsmål vedrørende offentlige veier og gater i området, offentlige friarealer, lekeplasser, parkeringsplasser med videre i nabolaget.

Foreningen kan også påta seg å koordinere vedlikeholdsarbeider, felles beising og lignende på bygningene under forutsetning av at det enkelte medlem er enig i det.

Velforeningen kan melde seg inn i andre velforeninger i området for å ivareta foreningens interesser.

§ 3 Medlemmer

Medlem i foreningen er eierne av eiendommene beliggende sør for Stemmen, og nord for Frøylandsveien, begrenset i øst av gnr 28 bnr 826 og i vest av gnr 28 gnr 760 og 770, innenfor reguleringsplan for boligområdet Stemmen, Frøyland plan 262.. Alle eiendommene er pliktig til å være medlem i foreningen. Unntatt er delfelt B4 og B27. Eierne av borettslagsandeler eller eierseksjoner er hver seg forpliktet til å være medlem, men kontingent betales gjennom deres respektive sameier/borettslag.

Plikten til å delta i foreningen er tinglyst på den enkelte eiendom, følger av reguleringsplan, eller hjemlet i opprinnelig kjøpekontrakt.

§ 4 Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

§ 5 Kontingent

Det skal betales kontingent som bidrag til foreningens arbeid. Kontingenten fastsettes av styret og betales forskuddsvis.

Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter.

§ 6 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år innen 30. juni, er foreningens høyeste myndighet.

Årsmøtet innkalles av styret med minst en ukes varsel, direkte til medlemmene. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest tre uker før årsmøtet. Fullstendig sakliste må være tilgjengelig for medlemmene senest 1 uke før årsmøtet.



Alle medlemmer, inklusive husstandsmedlemmer, har adgang til årsmøtet med stemme-, tale- og forslagsrett. Dog med en stemme per husstand. Årsmøtet kan invitere andre personer til å være til stede.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Det kan kun gjøres vedtak i saker som er inntatt i innkallingen.

Forslag om vedtektsendring må være oppført på sakslisten og hovedinnholdet må fremgå. Slike vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 7 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet ledes av valgt møteleder. Møtelederen behøver ikke å være medlem av foreningen.

§ 8 Stemmegivning på årsmøtet

Med mindre annet er bestemt skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

§ 9 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal:

1. Behandle styrets årsmelding
2. Behandle årsregnskap i revidert stand
3. Behandle innkomne forslag
- 4.. Velge:
 - a) Leder
 - b) Styremedlem(mer)
 - c) Eventuell revisor

§ 10 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 7 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 11 Styret

Foreningen ledes av et styre på tre medlemmer hvorav en leder og to medlemmer, samt to varamedlemmer. Tjenestetiden for disse er to år, ett år for varamedlem. Styrets leder velges ved særskilt valg av årsmøtet. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene.

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets vedtak.
2. Fastsette kontingent
3. Vedta styrets forslag til budsjett
4. Påse at foreningens formål oppnås ved å ta opp saker og utføre de gjøremål som er påkrevet
5. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
6. Administrere og føre nødvendig kontroll med velforeningens økonomi i henhold til de til enhver tid gjeldende instruks og bestemmelser.
5. Representere velforeningen utad.

Styret skal holde møte når lederen forlanger det eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.



Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

Styret velger innen sin midte selv nestleder og sekretær. Styret kan ansette forretningsfører.

§ 12 Vedtektsendring

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 13 Fellesområder (utdrag fra reguleringsplan)

Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av felles lekeplasser, parkeringsplasser og felles grøntområder i henhold til Time kommunes gjeldende normer. Planene skal godkjennes av kommunen.

Planene skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk.

Planene skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer.

§ 13.01 Felles lekeplasser

- Lek L1 er felles for delfelt B9.
- Lek L2 er felles for delfelt B1-B3 og B10-B13.
- Lek L3 er felles for delfelt B14-B16
- Lek L4 er felles for delfelt B5-B6 og B18-20
- Lek L5-L6 er felles for delfelt B7-B8 og B22-B26

§ 13.02 Felles trafikkområder, parkering

Felles parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker.

- Parkeringspass P1 og P2 er felles for delfelt B9.
- Parkeringspass P3 er felles for delfelt B1-B3 og B10-B13.
- Parkeringspass P4 er felles for delfelt B14-B16 med bruksrett for B6 og B18-B21
- Parkeringspass P5 og P6 er felles for delfelt B22.
- Parkeringspass P7 er felles for delfelt B7-B8 og B23-B26.

§ 13.03 Felles grøntområder

- Grøntområde G1 er felles for delfelt B9.
- Grøntområde G2-G4 er felles for delfelt B1-B3 og B10-B13.
- Grøntområde G5-G6 er felles for delfelt B14-B17.
- Grøntområde G7-G10 er felles for delfelt B5-B6 og B18-B21.
- Grøntområde G11-G15 er felles for delfelt B7-B8 og B22-B26.

13.04 Annet fellesareal - oppstillingsplass for avfall

- Oppstillingsplass S1 er felles for delfelt B1-B2 og B9.
- Oppstillingsplass S2 er felles for delfelt B3 og B10-B11.
- Oppstillingsplass S3 er felles for delfelt B12-B13.
- Oppstillingsplass S4 er felles for delfelt B14-B15.
- Oppstillingsplass S5 er felles for delfelt B16-B17.
- Oppstillingsplass S6 er felles for delfelt B5 og B18-B19.



- Oppstillingsplass S7 er felles for delfelt B6 og B20-B21.
- Oppstillingsplass S8 er felles for delfelt B7 og B22.
- Oppstillingsplass S9 er felles for delfelt B23-B24.
- Oppstillingsplass S10 er felles for delfelt B8 og B25-B26.

§ 14 Oppløsning (kan ikke endres.)

Velforeningen kan ikke oppløses.

Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning av velforeningen. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jfr. § 12.

Stemmen Sør Velforening



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling årsmøte

INFORMASJON OM MØTET

Styret innkaller til årsmøte i Stemmen Sør Velforening.

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

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

Hvem kan delta på møtet?

Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem.

Du har rett til å møte ved fullmektig

Mandag 16.06.2025, kl. 18:00

Frøyland Gård

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 medlem 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 Innmeldte saker:

6 Endring av vedtekt til opprinnelig med pliktig medlemskap

7 Valg

- 7.1 Valg av leder for 2 år
- 7.2 Valg av 2 styremedlem for 1 år
- 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 7.4 Valg av valgkomité
- 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Stemmen Sør Velforening

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som velforeningens 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

Styret foreslår følgende:

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 7000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innmeldte saker:

Det er kommet 3 innmeldte saker til Årsmøtet.

-Ønsker å gå tilbake til den opprinnelige vedtekten datert 17.6.2020 med pliktig medlemskap.

-Penger til utbedring av lekeplasser. Slik at disse blir fine igjen.

-Se på muligheten for kunstgress på fotballbaner.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til - Ønsker å gå tilbake til den opprinnelige vedtekten datert 17.6.2020 med pliktig medlemskap: Styret ønsker å gå tilbake til den opprinnelige vedtekten om pliktig medlemskap i velforeningen, slik det var etablert og ment for å være. Dette er det beste for økonomien, området og fremtiden. Velforeningen kan ikke avvikles eller legges ned. Samtlige beboere på Kvernbakken er rettmessig eier og ansvarlig for dette.

Dette skal stemmes over på årsmøtet.

Styrets innstilling til - Penger til utbedring av lekeplasser. Slik at disse blir fine igjen:

Det er for tiden begrenset med midler, å eventuelle oppgraderinger vil kreve mer penger. Viktigste nå er og få velforeningen opp og gå, både praktisk og økonomisk. Mye enkel dugnad og opprydning på lekeplassene vil også hjelpe. Saken tas opp på årsmøtet.

Styrets innstilling til - Se på muligheten for kunstgress på fotballbaner:

Fotballbanene ligger på kommunens eiendom. Dette er ikke noe Stemmen Sør-Velforening er rettmessig eier av. Eneste velforeningen kan gjøre er eventuelt å legge inn påvirkninger/ ønske til kommunen. Men kommunens økonomiske situasjon tilsier nok at dette nok blir langt frem i tid.

6. Endring av vedtekt til opprinnelig med pliktig medlemskap

Styret ønsker å gå tilbake til den opprinnelige vedtekten som er datert 17.6.2020 med pliktig medlemskap.

Forslag til vedtak: Velforeningens vedtekter § 3 Medlemmer endres tilbake slik de var datert 17.6.2020. Se vedlegg.

Styrets innstilling: De siste årene har det vært mange eierskifter, og det har i ettertid vist seg at det ikke foreligger formell tinglysning av medlemsplikt for flere av eiendommene. Likevel skal alle som har kjøpt bolig i området i utgangspunktet ha fått informasjon om medlemsplikt i førstegangskjøpet, dette ligger også som nevnt i kjøpskontrakt. Noe som er bekreftet av både Skanska og eiendomsmeidler. En jurist styret har rådført seg med mener at slike heftelser følger eiendommen ved eierskifte, da det er knyttet til vedlikeholdsplikten i området. Alle som er eier av en adresse på Kvernbakken er pliktig medlem med mindre førstekjøpskontrakten sier noe annet. Det enkleste er å forholde seg til det solidariske ansvaret på området, å følge utbygger og Time Kommune sitt krav om fremtidig vedlikeholdsansvar.

Kun Kvernbakken II og enkelte eneboliger har per i dag tinglyst plikt til medlemskap. Likevel er alle eiendommene bygget etter samme prinsipp, og forutsetningene for medlemskap gjelder for alle. Selv om det foreligger en formell glipp fra utbygger, fritar ikke det fra plikten.

Det er vanskelig å budsjettere, og den økonomiske situasjonen er usikker. For å sikre økonomi, kontinuitet og rettferdighet så må vi gå tilbake til vedtektene med pliktig medlemskap som alltid har vært en del av velforeningen.

7. Valg

Det skal Velges fullt styret for i år:

Styreleder 2år

2 Styremedlem 1år

2 Varamedlem 1år

7.1 Valg av leder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlem for 1 år

Styrets innstilling: Det er kommet et forslag til valg som styremedlem:

-Stefan Jönsson

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

7.4 Valg av valgkomité

1522 Stemmen Sør Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		44 500	46 500	62 000
Sum Inntekter		44 500	46 500	62 000
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	34 702	25 367	23 950
Forretningsførerhonorar		10 724	9 528	11 250
Tilleggstjenester forretningsfører		12 054	14 126	8 000
Drift og vedlikehold	2	144	10 801	13 000
Administrasjonskostnader		4 285	30 905	4 900
Sum kostnader		61 909	90 727	61 100
Driftsresultat		-17 409	-44 227	900
Finansielle poster				
Renteinntekter		5 252	5 622	3 000
Netto finanskostnader		-5 252	-5 622	-3 000
Resultat	3	-12 158	-38 605	3 900

1522 Stemmen Sør Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 500	0
Andre fordringer		142	3 938
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		116 033	146 956
Sum omløpsmidler		125 676	150 894
SUM EIENDELER		125 676	150 894

1522 Stemmen Sør Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		122 588	134 746
Sum egenkapital	4	122 588	134 746
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 844	0
Skyldig off. avgifter		136	293
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		964	11 838
Annen kortsiktig gjeld		144	4 017
Sum kortsiktig gjeld		3 088	16 148
Sum gjeld		3 088	16 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		125 676	150 894

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Anne Mette Leivestad
Styremedlem

Bjørnar Aase
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Fordringer

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

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

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

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

Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	10 414	12 232
Styrehonorar	20 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	4 288	3 135
Sum personalkostnader	34 702	25 367

Boligselskapet har én deltidsansatt på timer. På grunn av stillingens størrelse har boligselskapet ingen pensjonsforpliktelse.

Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	8 375
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	2 426
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	144	0
Sum	144	10 801

Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>ARBEIDSKAPITAL</u>		
Resultat	-12 158	-38 605
Endring arbeidskapital	-12 158	-38 605
Omløpsmidler	125 676	150 894
Kortsiktig gjeld	3 088	16 148
Arbeidskapital	122 588	134 746

Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Annen Egenkapital	122 588	-12 158	134 746
Sum Egenkapital	122 588	-12 158	134 746

Informasjon fra styret

Om Stemmen Sør Velforening

Stemmen Sør Velforening ligger i Time kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 916362641.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styremedlem, Bjørnar Aase
Styremedlem, Anne Mette Leivestad
Varamedlem, Harald Finnesand
Varamedlem, Jan Erik Geiro

Styrets arbeid i perioden

Årsmelding fra Styret:

Styret har tilbakelagt seg et av de vanskeligste årene siden oppstarten av Stemmen sør velforening. Den økonomiske situasjonen er usikker, og vedtektene samsvarer ikke med driftsmodellen som nødvendig for en sømløs drift.

Tidligere styreleder som var delaktig i det tidligere arbeidet har trukket seg, lagt ned arbeidet og flyttet fra Kvernbakken. Nåværende Styremedlemmer gikk ut av styret for 2år siden, men det har aldri vært mulig å få inn en erstatting til disse vervene. Styret håper nå på en mer vellykket oppbygging og organisering av Stemmen sør velforening fremover.

2024 har bestått av mye etterarbeid med informasjon fra utbygger, kommune og andre relevante kilder til saken som gjenspeiles videre.

De siste årene har det vært mange eierskifter, og det har i ettertid vist seg at det ikke foreligger formell tinglysning av medlemsplikt for flere av eiendommene. Likevel skal alle som har kjøpt bolig i området i utgangspunktet ha fått informasjon om medlemsplikt i førstegangskjøpet, dette ligger også som nevnt i kjøpskontrakt. Noe som er bekreftet av både Skanska og eiendomsmegler. En jurist styret har rådført seg med mener at slike heftelser følger eiendommen ved eierskifte, da det er knyttet til vedlikeholdsplikten i området. Alle som er eier av en adresse på Kvernbakken er pliktig medlem med mindre førstekjøpskontrakten sier noe annet.

Det enkleste er å forholde seg til det solidariske ansvaret på området, å følge utbygger og Time Kommune sitt krav om fremtidig vedlikeholdsansvar.

Kun Kvernbakken II og enkelte eneboliger har per i dag tinglyst plikt til medlemskap. Likevel er alle eiendommene bygget etter samme prinsipp, og forutsetningene for medlemskap gjelder for alle. Selv om det foreligger en formell glipp fra utbygger, fritar ikke det fra plikten.

Advokatfirmaet Haver vurderte saken i 2023 etter meldte uoverensstemmelser og anbefalte en vedtektsendring med frivillig medlemskap – i håp om at fellesskapsfølelsen skulle opprettholdes.

Tidligere styreleder tok dette videre til avstemning. Dette ble vedtatt med flertall på årsmøtet i 2023. Men det har fått en negativ effekt, da flere ikke betaler.

Dette har medført utfordringer i den videre driften. Det er vanskelig å budsjettere, og den økonomiske situasjonen er usikker. For å sikre økonomi, kontinuitet og rettferdighet så må vi gå tilbake til vedtektene med pliktig medlemskap som alltid har vært en del av velforeningen.

Velforeningen har løpende utgifter, plikt til å føre regnskap og årsberetning, samt krav om et fungerende styre og gjennomføring av årsmøte. Foreningen eier også eiendommer, og

derfor må dette organiseres. Alternativet vil være en usolidarisk løsning som rammer de øvrige.

Det har blitt brukt så mange timer på det siste halve året på å samle dokumentasjon og fakta.

Basert på dette, mener vi det er enklest og klart at plikten til medlemskap gjelder for alle.

Velforeningen kan heller ikke legges ned eller avvikles. Så vi må sammen jobbe videre for en bedre fremtid.

Det mangler også et fungerende styre, og alle som ønsker å bidra er hjertelig velkommen.

Alle husstander i Kvernbakken er medlemmer av velforeningen, og det vil bli sendt ut ny kontingent fra Bate til alle registrerte adresser dette året.

Medlemskontingenten har stått uendret siden oppstart og er fortsatt kr 500,- per år.

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 1 protokollerte saker har vært behandlet.

Styrets planer fremover

Det må settes opp et nytt Styre.

Den økonomiske rammen må sikres, avtaler og medlemskap må gjennomgås. Vedtekten til Stemmen Sør-Velforening skal reguler drift og arbeidet på Kvernbakken.

Forsikringsavtale

Stemmen Sør Velforening er kun medlem i Velenes Fellesorganisasjon.

Velenes Fellesorganisasjon har en enkel ansvarsforsikring i medlemskapet.

Det er ikke noen utvidete forsikringer knyttet til våre friområder.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.06.2025



Vedtekter for

Stemmen Sør Velforening

Endret: 17.06.2020

§ 1 Foreningens navn

Foreningens navn er Stemmen sør velforening og ble stiftet på stiftelsesmøte den 30.09.2015

§ 2 Formål

Foreningens formål er å ivareta, drive og vedlikeholde området fellesarealer på gnr 28 bnr 750 i Time kommune. Dette omfatter lekeplasser, beplantning, oppholdsplasser, parkeringsplasser mv. Dette skal driftes til felles beste for medlemmene herunder å arrangere dugnader, tegne nødvendige forsikringer osv. Veiene som ligger på eiendommene til de respektive sameier og borettslag er det respektive selskaps ansvar.

Foreningens oppgave er også å ivareta andre felles interesser som medlemmene har, så som trafiksikring, spørsmål vedrørende offentlige veier og gater i området, offentlige friarealer, lekeplasser, parkeringsplasser med videre i nabolaget.

Foreningen kan også påta seg å koordinere vedlikeholdsarbeider, felles beising og lignende på bygningene under forutsetning av at det enkelte medlem er enig i det.

Velforeningen kan melde seg inn i andre velforeninger i området for å ivareta foreningens interesser.

§ 3 Medlemmer

Medlem i foreningen er eierne av eiendommene beliggende sør for Stemmen, og nord for Frøylandsveien, begrenset i øst av gnr 28 bnr 826 og i vest av gnr 28 gnr 760 og 770, innenfor reguleringsplan for boligområdet Stemmen, Frøyland plan 262.. Alle eiendommene er pliktig til å være medlem i foreningen. Unntatt er delfelt B4 og B27. Eiere av borettslagsandeler eller eierseksjoner er hver seg forpliktet til å være medlem, men kontingent betales gjennom deres respektive sameier/borettslag.

Plikten til å delta i foreningen er tinglyst på den enkelte eiendom, følger av reguleringsplan, eller hjemlet i opprinnelig kjøpekontrakt.

§ 4 Stemmerett og valgbarhet

Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

§ 5 Kontingent

Det skal betales kontingent som bidrag til foreningens arbeid. Kontingenten fastsettes av styret og betales forskuddsvis.

Medlemmer som skylder kontingent for mer enn ett år, har ikke stemmerett eller andre rettigheter.

§ 6 Årsmøte

Årsmøtet, som holdes hvert år innen 30. juni, er foreningens høyeste myndighet. Årsmøtet innkalles av styret med minst en ukes varsel, direkte til medlemmene. Forslag som skal behandles på årsmøtet skal være sendt til styret senest tre uker før årsmøtet. Fullstendig sakliste må være tilgjengelig for medlemmene senest 1 uke før årsmøtet.



Alle medlemmer, inklusive husstandsmedlemmer, har adgang til årsmøtet med stemme-, tale- og forslagsrett. Dog med en stemme per husstand. Årsmøtet kan invitere andre personer til å være til stede.

Årsmøtet er vedtaksført med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter. Det kan kun gjøres vedtak i saker som er inntatt i innkallingen.

Forslag om vedtektsendring må være oppført på saklisten og hovedinnholdet må fremgå. Slike vedtak krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

§ 7 Ledelse av årsmøtet

Årsmøtet ledes av valgt møteleder. Møtelederen behøver ikke å være medlem av foreningen.

§ 8 Stemmegivning på årsmøtet

Med mindre annet er bestemt skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer skal anses som ikke avgitt.

Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

§ 9 Årsmøtets oppgaver

Årsmøtet skal:

1. Behandle styrets årsmelding
2. Behandle årsregnskap i revidert stand
3. Behandle innkomne forslag
- 4.. Velge:
 - a) Leder
 - b) Styremedlem(mer)
 - c) Eventuell revisor

§ 10 Ekstraordinære årsmøter

Ekstraordinære årsmøter holdes når styret bestemmer det, eller minst en tredjedel av de stemmeberettigede medlemmene krever det.

Det innkalles på samme måte som for ordinære årsmøter, med minst 7 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte kan bare behandle og ta avgjørelse i de sakene som er kunngjort i innkallingen.

§ 11 Styret

Foreningen ledes av et styre på tre medlemmer hvorav en leder og to medlemmer, samt to varamedlemmer. Tjenestetiden for disse er to år, ett år for varamedlem. Styrets leder velges ved særskilt valg av årsmøtet. Styret er høyeste myndighet mellom årsmøtene.

Styret skal:

1. Iverksette årsmøtets vedtak.
2. Fastsette kontingent
3. Vedta styrets forslag til budsjett
4. Påse at foreningens formål oppnås ved å ta opp saker og utføre de gjøremål som er påkrevet
5. Oppnevne etter behov komiteer/utvalg/personer for spesielle oppgaver og utarbeide instruks for disse.
6. Administrere og føre nødvendig kontroll med velforeningens økonomi i henhold til de til enhver tid gjeldende instruks og bestemmelser.
5. Representere velforeningen utad.

Styret skal holde møte når lederen forlanger det eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.



Styret er vedtaksført når et flertall av styrets medlemmer er til stede. Vedtak fattes med flertall av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet teller møtelederens stemme dobbelt.

Styret velger innen sin midte selv nestleder og sekretær. Styret kan ansette forretningsfører.

§ 12 Vedtektsendring

Endringer i disse vedtekter kan bare foretas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte etter å ha vært på sakslisten, og det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

§ 13 Fellesområder (utdrag fra reguleringsplan)

Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av felles lekeplasser, parkeringsplasser og felles grøntområder i henhold til Time kommunes gjeldende normer. Planene skal godkjennes av kommunen.

Planene skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk.

Planene skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer.

§ 13.01 Felles lekeplasser

- Lek L1 er felles for delfelt B9.
- Lek L2 er felles for delfelt B1-B3 og B10-B13.
- Lek L3 er felles for delfelt B14-B16
- Lek L4 er felles for delfelt B5-B6 og B18-20
- Lek L5-L6 er felles for delfelt B7-B8 og B22-B26

§ 13.02 Felles trafikkområder, parkering

Felles parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig med innslag av trær og busker.

- Parkeringspass P1 og P2 er felles for delfelt B9.
- Parkeringspass P3 er felles for delfelt B1-B3 og B10-B13.
- Parkeringspass P4 er felles for delfelt B14-B16 med bruksrett for B6 og B18-B21
- Parkeringspass P5 og P6 er felles for delfelt B22.
- Parkeringspass P7 er felles for delfelt B7-B8 og B23-B26.

§ 13.03 Felles grøntområder

- Grøntområde G1 er felles for delfelt B9.
- Grøntområde G2-G4 er felles for delfelt B1-B3 og B10-B13.
- Grøntområde G5-G6 er felles for delfelt B14-B17.
- Grøntområde G7-G10 er felles for delfelt B5-B6 og B18-B21.
- Grøntområde G11-G15 er felles for delfelt B7-B8 og B22-B26.

13.04 Annet fellesareal - oppstillingsplass for avfall

- Oppstillingsplass S1 er felles for delfelt B1-B2 og B9.
- Oppstillingsplass S2 er felles for delfelt B3 og B10-B11.
- Oppstillingsplass S3 er felles for delfelt B12-B13.
- Oppstillingsplass S4 er felles for delfelt B14-B15.
- Oppstillingsplass S5 er felles for delfelt B16-B17.
- Oppstillingsplass S6 er felles for delfelt B5 og B18-B19.



- Oppstillingsplass S7 er felles for delfelt B6 og B20-B21.
- Oppstillingsplass S8 er felles for delfelt B7 og B22.
- Oppstillingsplass S9 er felles for delfelt B23-B24.
- Oppstillingsplass S10 er felles for delfelt B8 og B25-B26.

§ 14 Oppløsning (kan ikke endres.)

Velforeningen kan ikke oppløses.

Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning av velforeningen. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jfr. § 12.



Område:

- A1: B9
- A2: B1-B3 og B10-B13
- A3: B14-16
- A4: B5-B6 og B18-B20
- A5: B7-B8 og B22-B26

Ansvar:

- A1: L1, P1-P2, V1
- A2: L2, P3, G2-G4
- A3: L3, P4, G5-G6
- A4: L4, G7-G10
- A5: L5-L6, P5-P7, G11-G15

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

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

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

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

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 Stemmen Sør Velforening mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Frøyland Gård.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Møteleder - Bjørnar Aase

Sekretær - Anne Mette Leivestad

Vedtak:

Bjørnar Aase ble valgt til møteleder.

Anne Mette Leivestad ble valgt til sekretær.

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

Valgt medlem til å signere Tiberiu Nancui(Kvernbakken 155)

Vedtak:

Tiberiu Nancui ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 8 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 10 stemmeberettigede.

Vedtak:

Tatt til orientering - Godkjent

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Ok, Årsmøte godkjenner innkallingen

Vedtak:

Generalforsamlingen / Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

OK

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Gjennomgang ok, Årsmøtet godkjenner orienteringen.

Det meldes om god informasjonsflyt i forkant. Noe som er positivt for det videre arbeidet.

Vedtak:

Tatt til orientering. Få bedre informasjonsflyt fremover, ønskelig med felles dugnad.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende: 7000.

Årsmøtet kommer med forslag om å øke på grunn av arbeidsmengden styret har hatt det siste året. Det legges forslag om å øke til 10.000,-

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 10.000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Innmeldte saker:

Det er kommet 3 innmeldte saker til Årsmøtet.

-Ønsker å gå tilbake til den opprinnelige vedtekten datert 17.6.2020 med pliktig medlemskap.

-Penger til utbedring av lekeplasser. Slik at disse blir fine igjen.

-Se på muligheten for kunstgress på fotballbaner.

Vedtak:

Styrets innstilling til - Ønsker å gå tilbake til den opprinnelige vedtekten datert 17.6.2020 med pliktig medlemskap:

Styret ønsker å gå tilbake til den opprinnelige vedtekten om pliktig medlemskap i velforeningen, slik det var etablert og ment for å være. Dette er det beste for økonomien, området og fremtiden.

Velforeningen kan ikke avvikles eller legges ned. Samtlige beboere på Kvernbakken er rettmessig eier og ansvarlig for dette.

Dette skal stemmes over på årsmøtet.

Styrets innstilling til - Penger til utbedring av lekeplasser. Slik at disse blir fine igjen:

Det er for tiden begrenset med midler, å eventuelle oppgraderinger vil kreve mer penger. Viktigste nå er og få velforeningen opp og gå, både praktisk og økonomisk. Mye enkel dugnad og opprydning på lekeplassene vil også hjelpe. Saken tas opp på årsmøtet.

Forslag til felles dugnad på høsten er ønskelig. (Dette er bedre for beplantningen)

Litt oppgradering av lekeplassene er også ønskelig, ny sand, beise benker, etc vedlikehold.

Det kan ønske mindre midler fra styret om noen ønsker å ta tak i noe. Dette må godkjennes av styret i forkant.

Er ønskelig med dugnad på lekeplassene i felleskap. Dette vil styret legge opp til.

Styrets innstilling til - Se på muligheten for kunstgress på fotballbaner:

Fotballbanene ligger på kommunens eiendom. Dette er ikke noe Stemmen Sør-Velforening er rettmessig eier av. Eneste velforeningen kan gjøre er eventuelt å legge inn påvirkninger/ ønske til kommunen. Men kommunens økonomiske situasjon tilsier nok at dette nok blir langt frem i tid.

6. Endring av vedtekt til opprinnelig med pliktig medlemskap

Styret ønsker å gå tilbake til den opprinnelige vedtekten som er datert 17.6.2020 med pliktig medlemskap.

Velforeningens vedtekter § 3 Medlemmer endres tilbake slik de var datert 17.6.2020. Se vedlegg.

Vedtak:

Avstemming er utført med fullt flertall for å ta tilbake vedtekten datert 17.6.2020.

10stk - Ja

0stk - Nei

7. Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

Årsmøtet ønsker at drivkraften som har vært videreføres foreløpig. Bjørnar Aase oppfordres til å ta denne oppgaven.

Vedtak:

Bjørnar Aase ble valgt til leder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlem for 1 år

Styrets innstilling:

Det er kommet et forslag til valg som styremedlem:
-Stefan Jønsson (Kvernbakken 9)

Anne mette Leivestad tar et nytt år.

Vedtak:

Stefan Jønsson ble valgt til styremedlem for 1 år.

Anne Mette Leivestad ble valgt til styremedlem for 1 år.

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

To eksterne ønskes inn som vara i nytt styre.

Ingrid Gustavsens(Kvernbakken 66) & Frank Hole(Kvernbakken 54) melder seg.

Vedtak:

Ingrid Gustavsens og Frank Hole ble valgt til varamedlem for 1 år.

7.4 Valg av valgkomité

Styreleder og styremedlemmer tar dette

Vedtak:

Hovedstyret - Bjørnar Aase, Steffan Jønsson og Anne Mette Leivestad utgjør boligselskapets valgkomité.

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Bjørnar Aase 2 år i 2025

Styremedlem : Anne Mette Leivestad 1 år i 2025

Styremedlem : Steffan Jønsson 1 år i 2025

Varamedlem : Ingrid Gustavsens 1 år i 2025

Varamedlem : Frank Hole 1 år i 2025

Vedtak:

Utført valg med nytt fulltallig styre.

Protokoll for Stemmen Sør Velforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørnar Aase (sign.)	18.06.2025
Sekretær	Anne Mette Leivestad (sign.)	18.06.2025
Protokollvitne	Tiberiu Nanciu (sign.)	23.06.2025

Nabolagsprofil

Kvernbakken 121 - Nabolaget Håholen/Frøyland - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvernaland ved Coop Linje 22, 53	8 min 0.6 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	5 min 2.2 km
Stavanger Sola	29 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	29 min 25.7 km

Skoler

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	9 min 0.8 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	9 min 5.1 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 8.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

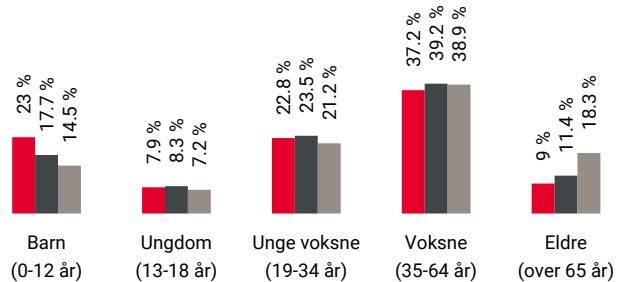
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	4 min 0.3 km
Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 77 barn	12 min 1 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 km
Kiwi Kvernaland PostNord	8 min 0.7 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



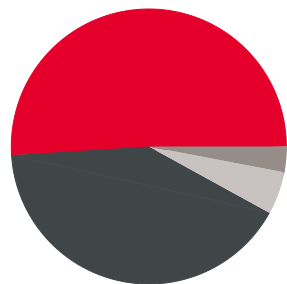
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

Ballbinge	5 min
Ballspill	0.4 km
Riset nærmiljøanlegg ballbinge	6 min
Ballspill	0.5 km
Jæren SportMed	7 min
Club Athletic	12 min

Boligmasse

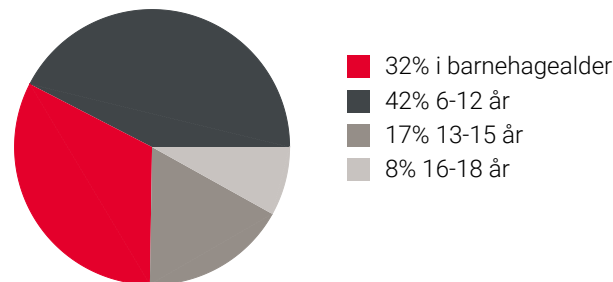


- 51% enebolig
- 41% rekkehus
- 3% blokk
- 5% annet

Varer/Tjenester

Europris Øksnevad	23 min
Apotek 1 Kverneland	8 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. Veggglamper, 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 brukt bolig. 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: Kvernbakken 121
4355 KVERNALAND**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas Rage**Telefon:** 934 94 115
E-post: andreas.rage@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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