

A modern living room with light-colored walls and wooden flooring. A large, light-colored armchair with two pillows and a throw blanket sits on the floor. A small black side table holds a vase with dried flowers and two small decorative objects. A large window in the background shows a view of a stone wall and bare trees. A white air conditioning unit is mounted on the wall. A staircase with a white railing is visible on the left. A framed abstract painting hangs on the left wall. A vertical wooden slat partition is on the right. A ceiling light fixture with three glass pendant lights is visible.

aktiv.

Markvegen 29, 4355 KVERNALAND

**Påkostet, lekker enebolig
fra 2023 med høy standard.
3 soverom - Carport - Rolig og
familievennlig område**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Alexander Nygård

Mobil 414 10 818

E-post alexander.nygard@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 290 000,-
Omkostn.: Kr 158 640,-
Total ink omk.: Kr 6 448 640,-
Selger: Jan Evald Totland Fosen
Hege Herikstad

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 137/142 kvm
Tomtstr.: 300.3 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 28, bnr. 999
Oppdragsnr.: 1403260038

Moderne og innflytningsklar bolig med funksjonell planløsning

Velkommen til Markvegen 29!

En moderne og stilren enebolig fra 2023 med gjennomgående høy standard og familievennlig beliggenhet.

Kort oppsummert:

- 3 soverom.
- Høy standard.
- Påkostet, flott kjøkken.
- Carport med bod.
- Skjermet og solrikt uteområde.
- Rolig og barnevennlig nabolag.

Boligen fremstår som moderne og innflytningsklar med en god og funksjonell planløsning. Dette er en perfekt bolig for deg som ønsker en lettstelt hverdag i nye og komfortable omgivelser. Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	42
Tilstandsrapport	47
Energiattest	75
Nabolagsprofil	129
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 137 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 142 kvm

TBA: 66 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 kvm Entré/gang, 3 soverom, bad, vaskerom, bod, toalettrom

BRA-e: 5 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 71 kvm Stue/kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

51 kvm

2. etasje

15 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

300.3 kvm

Tomtebeskrivelse

pent opparbeidet tomt med terrasse og asfalt. Gode solforhold.

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og familievennlig beliggenhet i et rolig og moderne boligområde på Kverneland i Klepp kommune. Området fremstår som velordnet og barnevennlig, med lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår i grønne og åpne omgivelser.

Det er kort og enkel avstand til både skole og barnehager i nærområdet, med trygge gang- og sykkelforbindelser. Dette gjør eiendommen særlig godt egnet for barnefamilier som ønsker en praktisk og oversiktlig hverdag.

Daglige servicetilbud er lett tilgjengelig med kort vei til både Kleppe og Bryne sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av dagligvarebutikker, kjøpesenter og øvrige fasiliteter. Området har også gode kollektivforbindelser, herunder tog fra Klepp stasjon/ Øksnavadporten, med effektiv pendleravstand til både Sandnes og Stavanger.

Beliggenheten kombinerer moderne boligkvaliteter med landlige omgivelser, og gir en attraktiv ramme for en komfortabel og familievennlig hverdag.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Tak tekket med papp.

Taket er kun observert fra bakkenivå.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

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

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp i plastbelagt aluminium, fra byggeåret. Normal slitasje i overflater og fester.

Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør.

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

Veggkonstruksjon: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/ kledning har liggende og stående bordkledning.

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.

Takkonstruksjon/Loft: Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

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.

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

Dører: Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkong/terrassedør i tre.

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

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Terrasse plattinger med varierende alder.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det er ikke foretatt nivelleringer.

Rom Under Terreng: Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Dreneringen er fra 2023.

Fuktsikring er ikke kontrollert grunnet manglende tilgjengelighet (tildekket av terrasse/ beslag).

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

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

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Grunnmur og fundamenter: Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren er stedvis utforet og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.

Terrengforhold: Terreng rundt bolig består av asfalt, betongheller og terrasseplating.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

Helse, miljø og sikkerhet

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

Innhold

Enebolig over 2 etasjer med følgende innhold:

1. etasje:

- Entré/gang
- Vaskerom
- Bad
- 3 soverom

2. etasje:

- Stue
- Kjøkken
- Uteområde

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Altibox.

Parkering

Parkering på egen tomt og i carport.

Diverse

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Varmepumpe

Energimerke

B

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 6 290 000

Omkostninger kjøper

6 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

157 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

158 640 (Omkostninger totalt)

175 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

178 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 448 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 465 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 468 340 (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 11 548 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Beløpet er fordelt på to terminer. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing.

Kommunale avgifter og gebyr utgjør for 2025, totalt kr 11 548,-

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 467 193 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 868 772 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.

Årlig velforeningsavgift

Kr 500

Velforening

Pliktig medlemsskap i Frøylandsparken velforening.

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.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 28, bruksnummer 999 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:

1121/28/999:

21.06.2016 - Dokumentnr: 558037 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenningskabelanlegg

Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:897

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Ivar Iks

Org.nr: 871 035 032

Rettighetshaver: Lyse AS

Org.nr: 980 001 482

Rettighetshaver: Telenor Asa

Org.nr: 982 463 718

Rettighetshaver: Time Kommune

Org.nr: 859 223 672

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:897

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Time Kommune

Org.nr: 859 223 672

Rett til å legge, ha liggende og skifte ut kantstien

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

Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:897

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:897

Gjelder denne registerenheten med flere

26.03.2026 - Dokumentnr: 341861 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS
Org.nr: 834 001 942
Elektronisk innsendt

22.04.2022 - Dokumentnr: 428234 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1121 Gnr:28 Bnr:897

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.07.2023. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.07.2023.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan Plan 0459.00 Boligbygging langs Frøylandsvegen. Vedtaksdato 08.09.2015

Kommuneplan Time kommune – Trygg og framtidsretta. Periode: 2018 - 2030

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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 tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Minimumsprovisjonen er kr 49 000 inklusiv mva. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

4 700 Kommunale opplysninger

28 900 Markedspakke

19 900 Oppgjørshonorar, tilretteleggingsgebyr & visninger

7 900 Oppgjørsvederlag

1 900 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

1 160 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 138 780

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Alexander Nygård
Partner / Eiendomsmegler MNEF,
alexander.nygard@aktiv.no,
Tlf: 414 10 818

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

31.03.2026

Velkommen til Markvegen 29

presentert av Aktiv Eiendomsmegling Jæren v/Alexander Nygård

Foto: Asle Haukland

Perfekt bolig for en lettstelt
og komfortabel hverdag

Skjermet og solrikt uteområde.

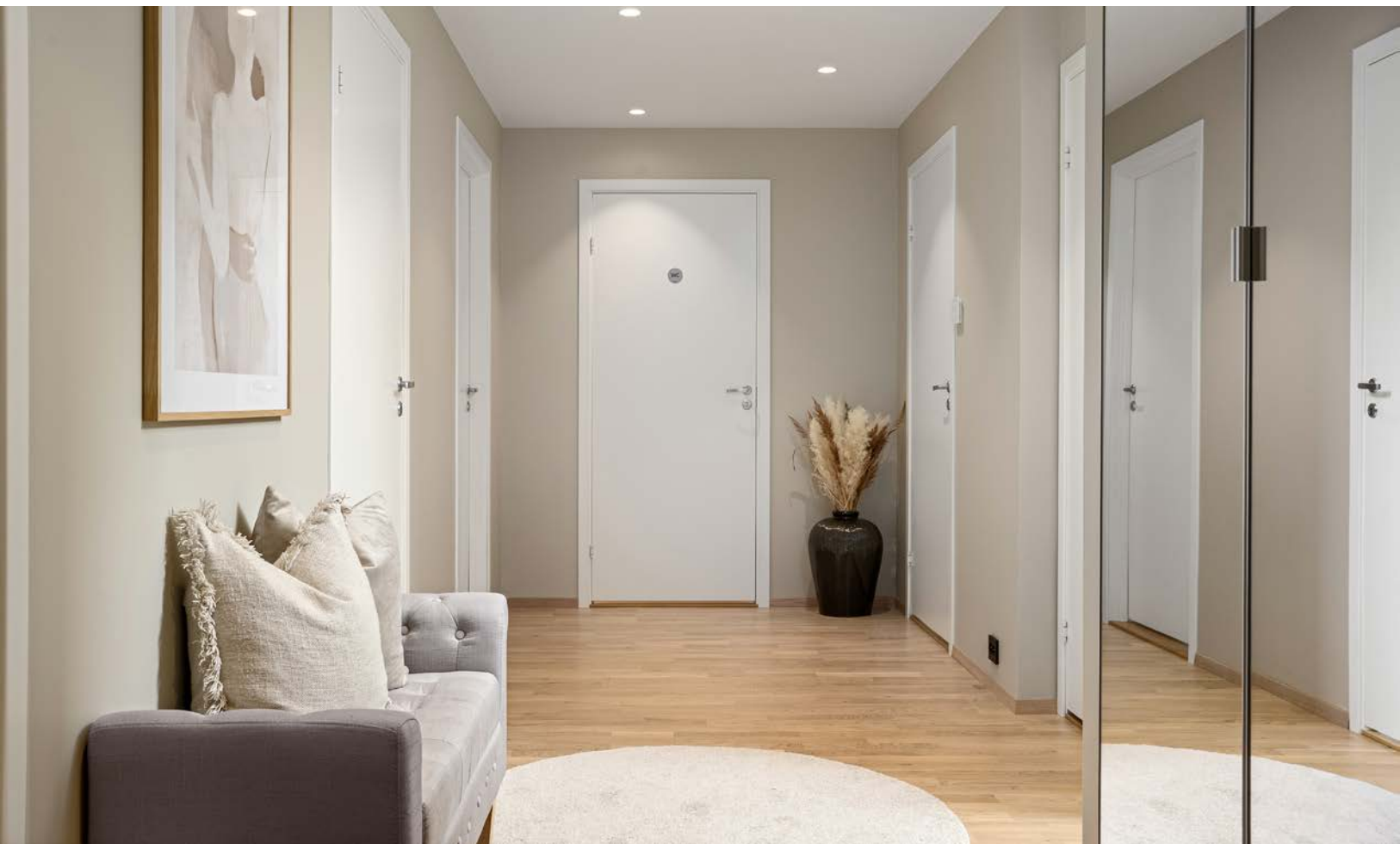


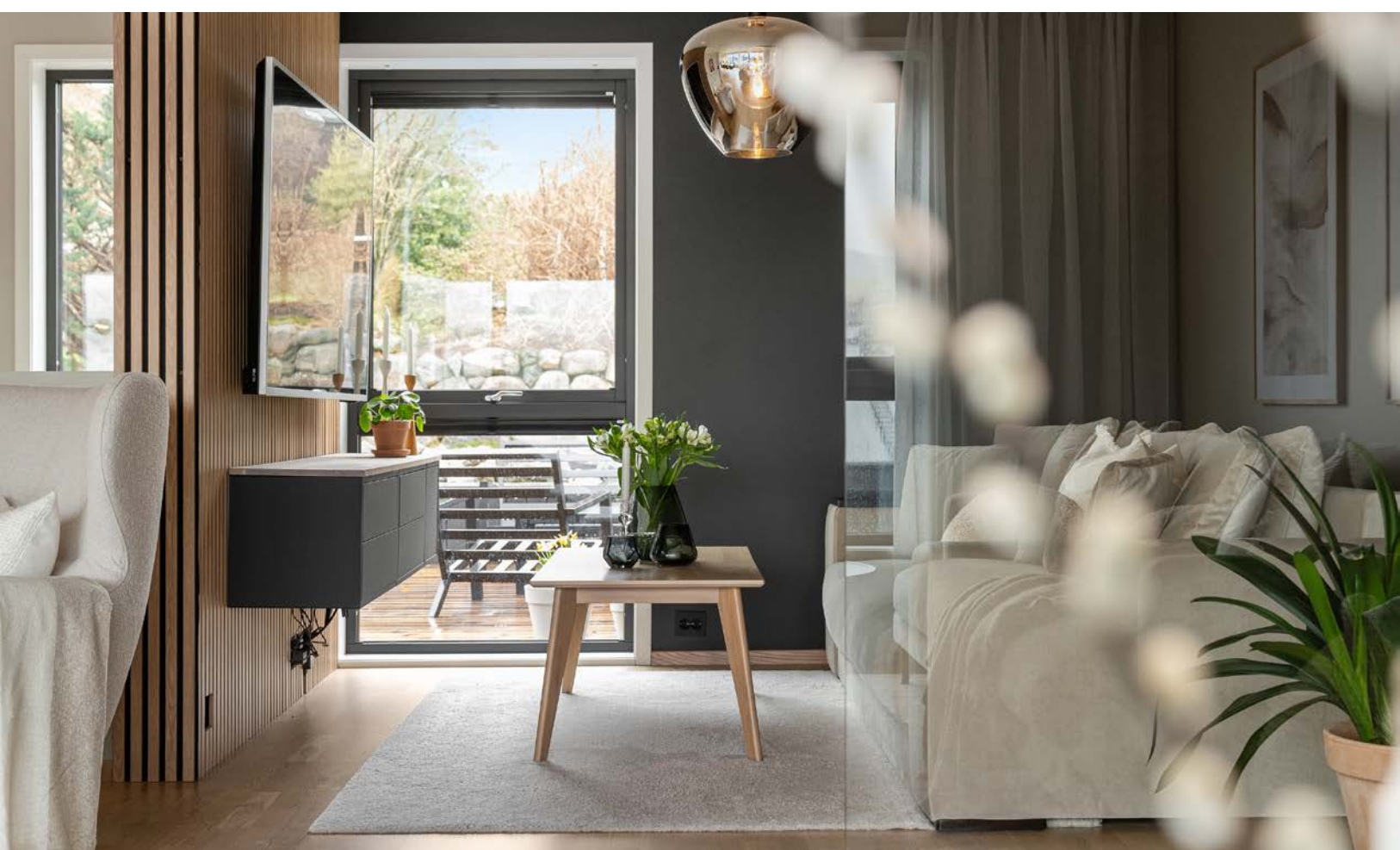
Velkommen til denne flotte
eneboligen over to etasjer!

En romslig og praktisk entré med god plass
til oppbevaring av yttertøy og sko. Her får du
et ryddig og funksjonelt førsteinntrykk,
perfekt tilpasset en aktiv hverdag.



Trapp opp til hovedetasjen fra
inngang/entre
Hovedetasjen er i boligens andre etasje.









Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og innbydende atmosfære.



Stuen byr på flere møbleringsmuligheter, slik at du enkelt kan tilpasse rommet etter egne behov og ønsker.

Lys, trivelig og elegant stue.









Det er plass til et stort spisebord, perfekt for familie- og gjestemiddager. Kjøkkenet ligger delvis skjernet.



Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, og benkeplaten er av laminat fra Aubo.

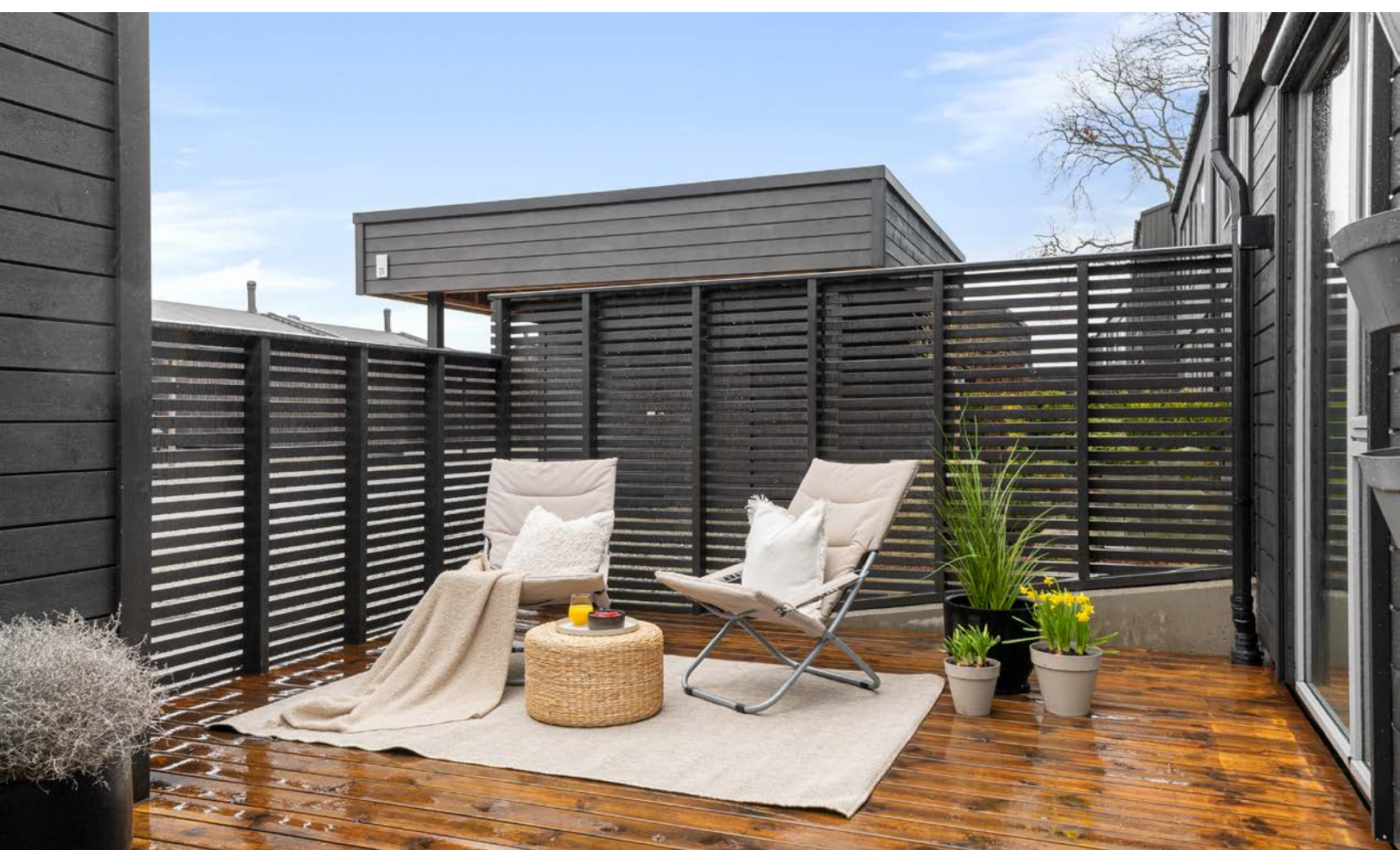




Her finner du integrert kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin, i tillegg til induksjonstopp, stekeovn, vinskap, vannstoppsystem og komfyrvakt – alt lagt til rette for en funksjonell og trygg matlagingsopplevelse.



Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en uteplass, perfekt for utemåltider og sosiale sammenkomster. Skjermet og solrikt uteområde.



Lyst og trivelig

Hovedsoverommet ligger i 1. etasje og er lyst og trivelig, med plass til garderobeskap.







Soverom 2 i 1. etajse.



Soverom 2 har utgang til uteområdet, noe som gir enkel tilgang til frisk luft. Rommet kan brukes som gjesterom, barnerom eller kontor.



Soverom 3 er også i 1. tasjen, lyst og praktisk, og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Badet er innbydende og praktisk. Rommet har innredning med nedfelt servant, skap, fordeler skap for vann, veggmontert toalett og dusj med hjørnevegger. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler.



Boligen har et eget gjestettoalett..



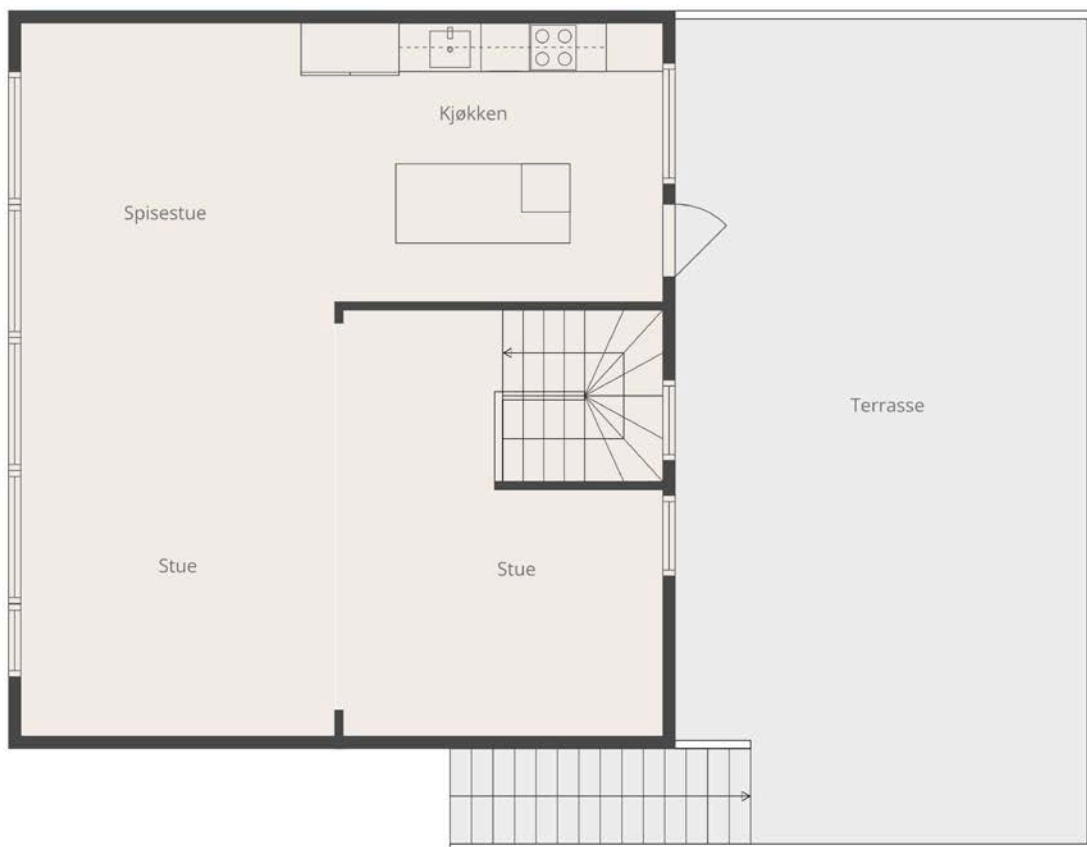


Boligen har også et eget, praktisk vaskerom, som gjør hverdagsvask og oppbevaring enkel og ryddig.



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Plantegningen er ikke målbar, noe avvik kan forekomme.

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



Uteområdet



Parkering på egen tomt og i carport.

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

Hege Herikstad

Jan Evald Totland Fosen

Boligen

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

Markvegen 29

4355 Kvernaland

1121-28/999/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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 setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

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

♦ **Ja**

Pålagt medlemskap i velforeningen

Tilstandsrapport



Enebolig



Markvegen 29 , 4355 KVERNALAND



TIME kommune



gnr. 28, bnr. 999

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 20.03.2026

Rapportdato: 25.03.2026

Oppdragsnr.: 13152-1223

Eiendomsverdi ref nr: ED5816

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



DUO TAKST AS
R o g a l a n d

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 bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 • løsøre 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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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

Enebolig oppført med grunnmur i stedsøpt betong.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende og stående trepaneler.
Vinduer og dører med 3 lags isolerglass.
Saltak i tre som er tekket med papp.
Takrenner/nedløp av plastbelagt aluminium.

Boligen fremstår i normal god stand iht. alder.

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

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

Enebolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak tekket med papp.
Taket er kun observert fra bakkenivå.
Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

Takrenner og nedløp i plastbelagt aluminium, fra byggeåret. Normal slitasje i overflater og fester.
Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør.
Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.

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

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
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.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkong/terrassedør i tre.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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

Terrasse plattinger med varierende alder.
Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder.
Eier opplyser at det er isolert i lettvegger mellom soverom i 1. etasje.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt nivelleringer.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.
Boligen har malt tretrapp.
Normal brukslitasje i overflater.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Normal brukslitasje i overflater og låskasser.
Ingen registrert feil eller mangler ved besiktelse fra terrasse utvendig, eller stue 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har sokkel flis og malt strier på vegg, med flis på vegg i dusjnisen. Malte himlingsplater.

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 46.

Fall på gulv utenfor dusjnisen er mindre referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt med nedsenk, tilstrekkelig fall fra sluk til terskel. Oppbrett membran er ikke synlig grunnet overgangslist. Ingen behov for tiltak.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, skap, fordeler skap for vann, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod under trapp.
Fuktkvotemåling i konstruksjonen under 8 %, og vises dermed ikke i Protimeter.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malt glassfiber strier på vegg, malte himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

Beskrivelse av eiendommen

er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31.
Begrenset tilkomst til sluk, fall målt fra innredning ved sluk. Fall er ivaretatt.

Fall på gulv er mindre referansenivået. Funksjon ivaretatt total fall forhold. Oppbrett membran er ikke synlig grunnet list. Ingen behov for tiltak.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, bereder, utslagsvask i innredning, skap, vannmåler, stoppekran og sikringsskap.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod under trapp.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er integret kjøleskap, fryseskap, og oppvaskmaskin, videre er det induksjonstopp, stekeovn, vinskapp vannstoppsystem og komfyrvakt.

(2024 - Øy utvidet, nye benkeplate, vinskapp og kjøll/frys integrert.)

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.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Parkett på gulv, malt veggplater(kalkmaling), og med malt i himling.

Utstyr: Vegg hengt toalett og servant.

Mekanisk avtrekk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. 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 loddning 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.

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

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 hovedsakelig fra byggeåret, dokumentasjon fremvist.

El-bil lader og elektriske persienner montert i senere tid, dokumentasjon fremvist.

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

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2023.

Fuktsikring er ikke kontrollert grunnet manglende tilgjengelighet (tildekket av terrasse/beslag).

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

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

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren er stedvis utforet og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i

grunnmur vil ikke la seg påvise.

Terreng rundt bolig består av asfalt, betongheller og terrasseplattning.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

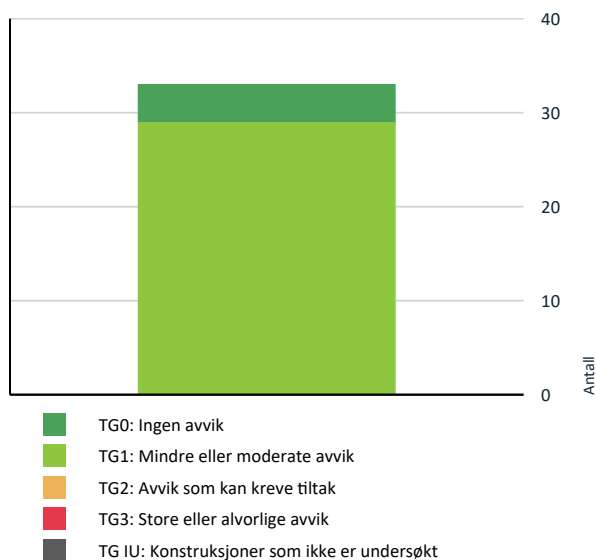
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er ikke etablert soverom og gang i 2. etasje i henhold til tegning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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.

Enebolig

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

2023

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2024	Overflater	Innvending overflater oppmalt, glassvegg stue montert.
2024	Kjøkkeninnredning	Øy utvidet, nye benkeplate, vinskap og kjøl/frys integrert.
2025	Levegg	Levegg tilknyttet øver terrasse satt opp.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med papp.

Taket er kun observert fra bakkenivå.

Normal tid før reparasjon av asfalttakbelegg er 5 - 15 år.

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



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp i plastbelagt aluminium, fra byggeåret. Normal slitasje i overflater og fester.

Systemet vurderes å være funksjonelt, men krever regelmessig vedlikehold for å hindre vannansamling og overbelastning ved nedbør.

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

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

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.

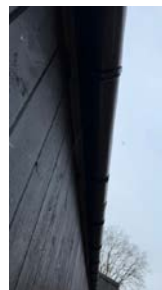


TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

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

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.

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



1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkong/terrassedør i tre.

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

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

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

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

Tilstandsrapport

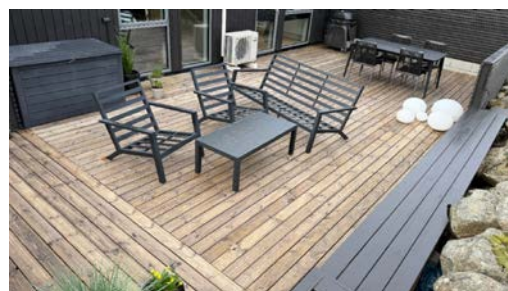


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse plattinger med varierende alder.

Normal vær- og bruks slitasje på terrassebord og rekkverk. Litt vedlikeholdsbehov, ingen umiddelbare tiltak.



INNENDIG

TG 1 Overflater

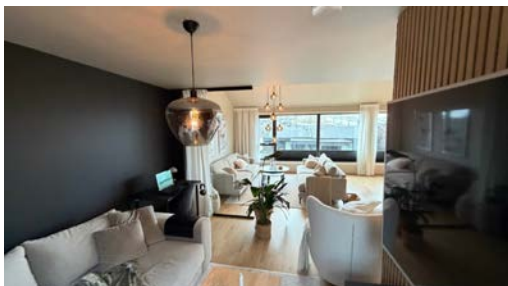
Beskrivelse

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

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

Eier opplyser at det er isolert i lettvegger mellom soverom i 1. etasje.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det er ikke foretatt nivelleringer.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

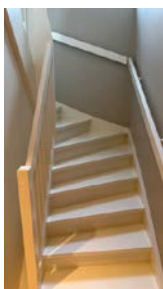
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod under trapp.
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.
Normal brukslitasje i overflater.



Tilstandsrapport

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Normal brukslitasje i overflater og låskasser.



TG 1 Skorstein over tak

Beskrivelse

Ingen registrert feil eller mangler ved besiktelse fra terrasse utvendig, eller stue 2. etasje.

Årstall: 2023

Kilde: Offentlig informasjon



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har sokkel flis og malt strier på vegg, med flis på vegg i dusjnisen. Malte himlingsplater.

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 46.

Fall på gulv utenfor dusjnisen er mindre referansenivået, noe mindre vannansamling omliggende slukrist ved spyling. Funksjon ivaretatt med nedsenk, tilstrekkelig fall fra sluk til terskel. Oppbrett membran er ikke synlig grunnet overgangslist. Ingen behov for tiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt glassfiber strier på vegg, malte himlingsplater.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 31.

Begrenset tilkomst til sluk, fall målt fra innredning ved sluk. Fall er ivaretatt.

Fall på gulv er mindre referansenivået. Funksjon ivaretatt total fall forhold. Oppbrett membran er ikke synlig grunnet list. Ingen behov for tiltak.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, bereder, utslagsvask i innredning, skap, vannmåler, stoppekran og sikringsskap.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod under trapp.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Det er integret kjøleskap, fryseskap, og oppvaskmaskin, videre er det induksjonstopp, stekeovn, vinskap vannstoppsystem og komfyrvakt. (2024 - Øy utvidet, nye benkeplate, vinskap og kjøl/frys integret.)

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.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Parkett på gulv, malt veggplater(kalkmaling), og med malt i himling.

Utstyr: Vegg hengt toalett og servant.

Mekanisk avtrekk



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

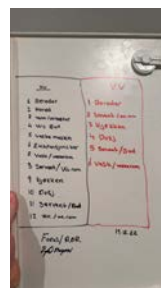
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

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.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

Ledningsnett

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

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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



TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Normal levetid for varmepumper er ca. 12–15 år.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.



TG 1 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.



Tilstandsrapport

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 hovedsakelig fra byggeåret, dokumentasjon fremvist.
El-bil lader og elektriske persienner montert i senere tid, dokumentasjon fremvist.

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

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.

2023

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Tilstandsrapport

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2023.

Fuktsikring er ikke kontrollert grunnet manglende tilgjengelighet (tildekket av terrasse/beslag).

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.

Drenering fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Grunnmuren er stedvis utført og gjennkledd. På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terreng rundt bolig består av asfalt, betongheller og terrasseplattings.

Det er ikke foretatt kontroll av fall på terreng fra bolig/grunnmur grunnet terrasse som skjuler underliggende terreng.

Tilstandsrapport



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

Dette punkt inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige 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 befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

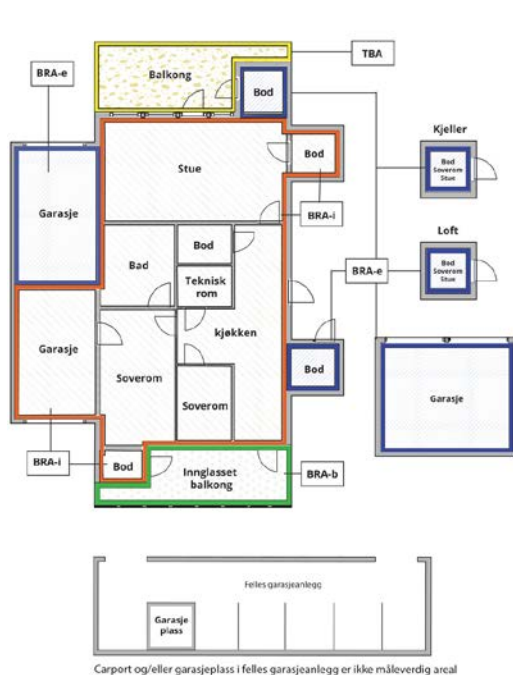
Hva er måleverdig areal?

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 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.



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, skjevheter 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningssakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	71			71	15
1. Etasje	66	5		71	51
SUM	137	5			66
SUM BRA	142				

Romfordeling

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

Kommentar

Carport utgjør 15,50 m², ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er ikke etablert soverom og gang i 2. etasje i henhold til tegning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: El-bil lader og elektriske persiennner montert, dokumentasjon fremvist.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Jan Evald Totland Fosen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	999		0	300.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Markvegen 29

Hjemmelshaver

Herikstad Hege, Fosen Jan Evald Totland

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Markvegen 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
Kommunalinformasjon	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

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

1	25.03.2026	
---	------------	--

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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.

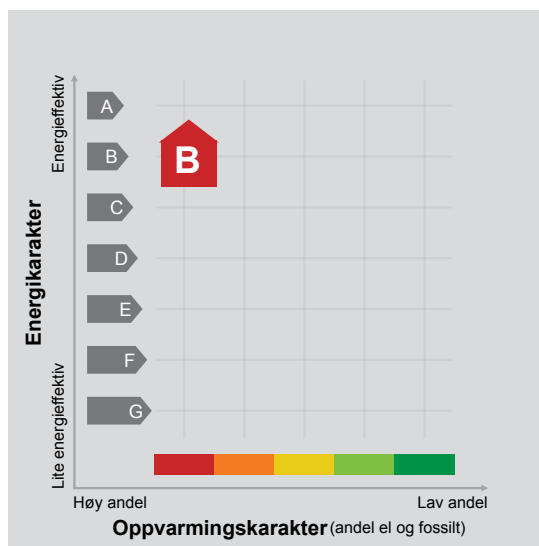
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

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.

ENERGIATTEST

Adresse	Markvegen 29
Postnummer	4355
Sted	KVERNALAND
Kommunenavn	Time
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	999
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300815927
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	9aaa510b-8f29-442a-a835-34297cd3707c
Dato	24.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Følg med på energibruken i boligen
- Tiltak utendørs

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Markvegen 29
Postnummer: 4355
Sted: KVERNALAND
Kommune: Time
Bolignummer: H0101
Dato: 24.04.2024 12:39:16
Energimerkenummer: 9aaa510b-8f29-442a-a835-34297cd3707c

Kommunennummer: 1121
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 999
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300815927

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

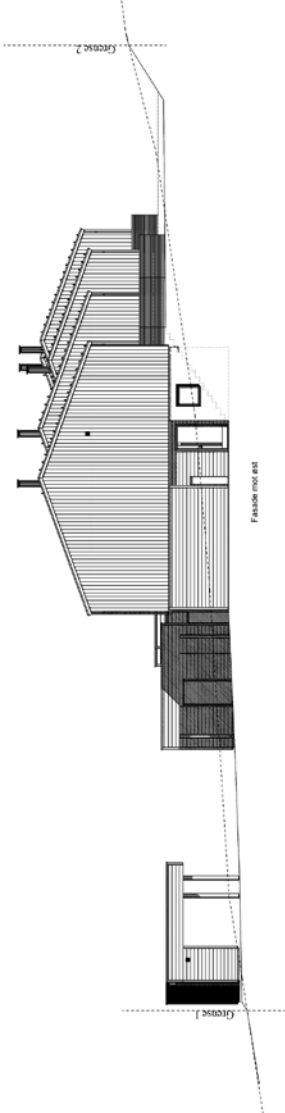
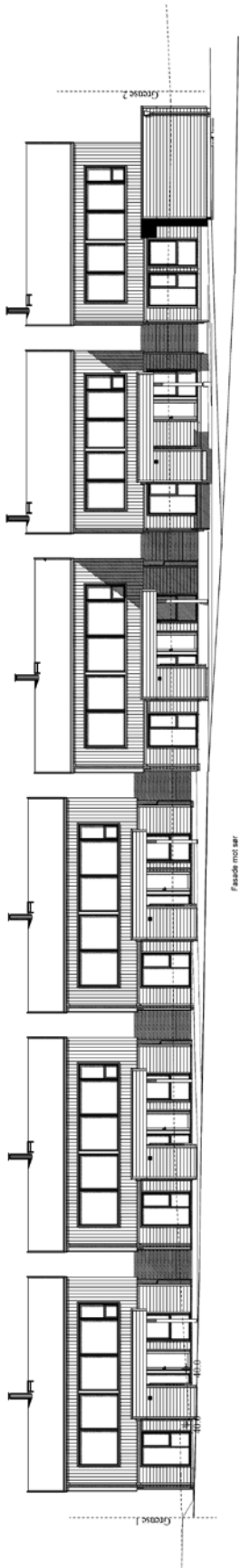
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: 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 16: 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.



DATA DESIGN SYSTEM

2

Byggemelding/salgstegning

JK

13.05.2020

1

Prototype

JK

22.02.2020

REV.

ANT.

REVIDERENGEN GJELDER

SIGN.

DATO

Prosjekt: Frøylandsparken BK8 BKS2, Sammenstilling

G. NR.

B. NR.

Fasade 1 og 2

Markveien, 4355 Kvernaland

KOMMUNE: Time

Proffe fra A til Ø

Øster Hus

TEGN.

JK

PROSJ.NR.

19287

GODKJ.

MAL

1 : 200

TEGN. NR.

TEGN. ARKIV NR.

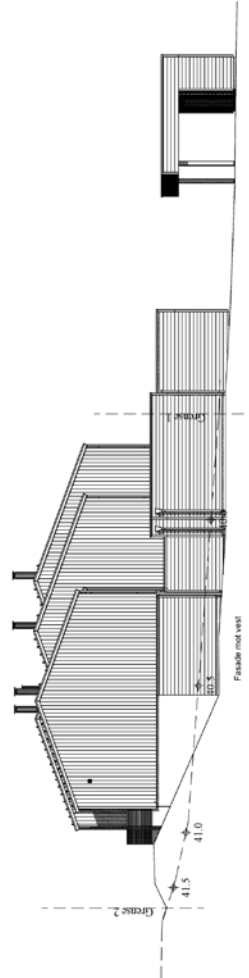
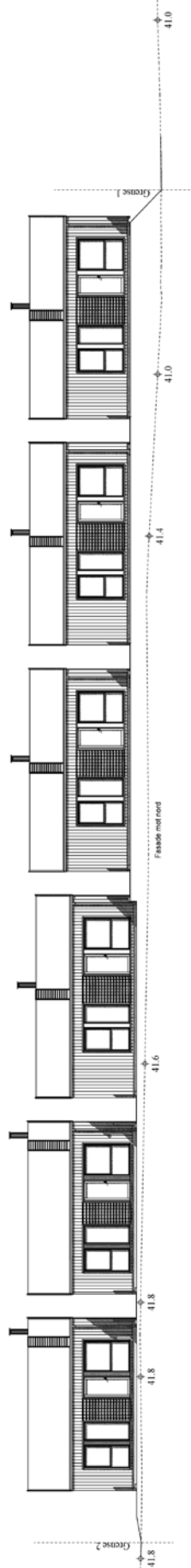
DATO

02.05.2019

508

s02320

TEGNINGEN MÅ INVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I



2 Byggemelding/salgstegning JK 13.05.2020

1 Prototype JK 22.02.2020

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt: Frøylandsparken BK8 BKS2, Sammenstilling

Fasade 3 og 4 Markveien, 4355 Kvernaland

TEGN. JK PROSJ.NR. 19287

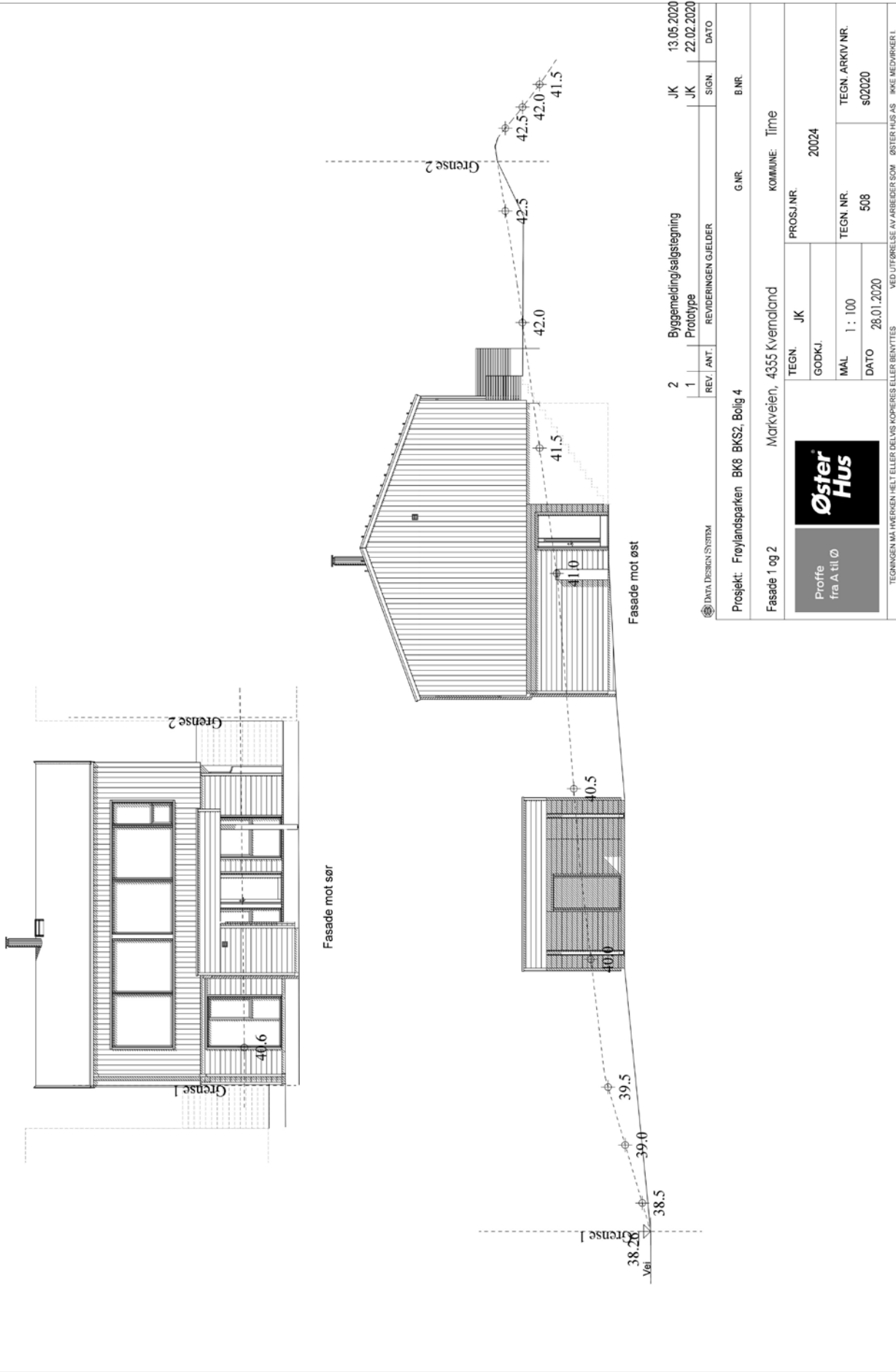
GODKJ. TEGN. NR. 509

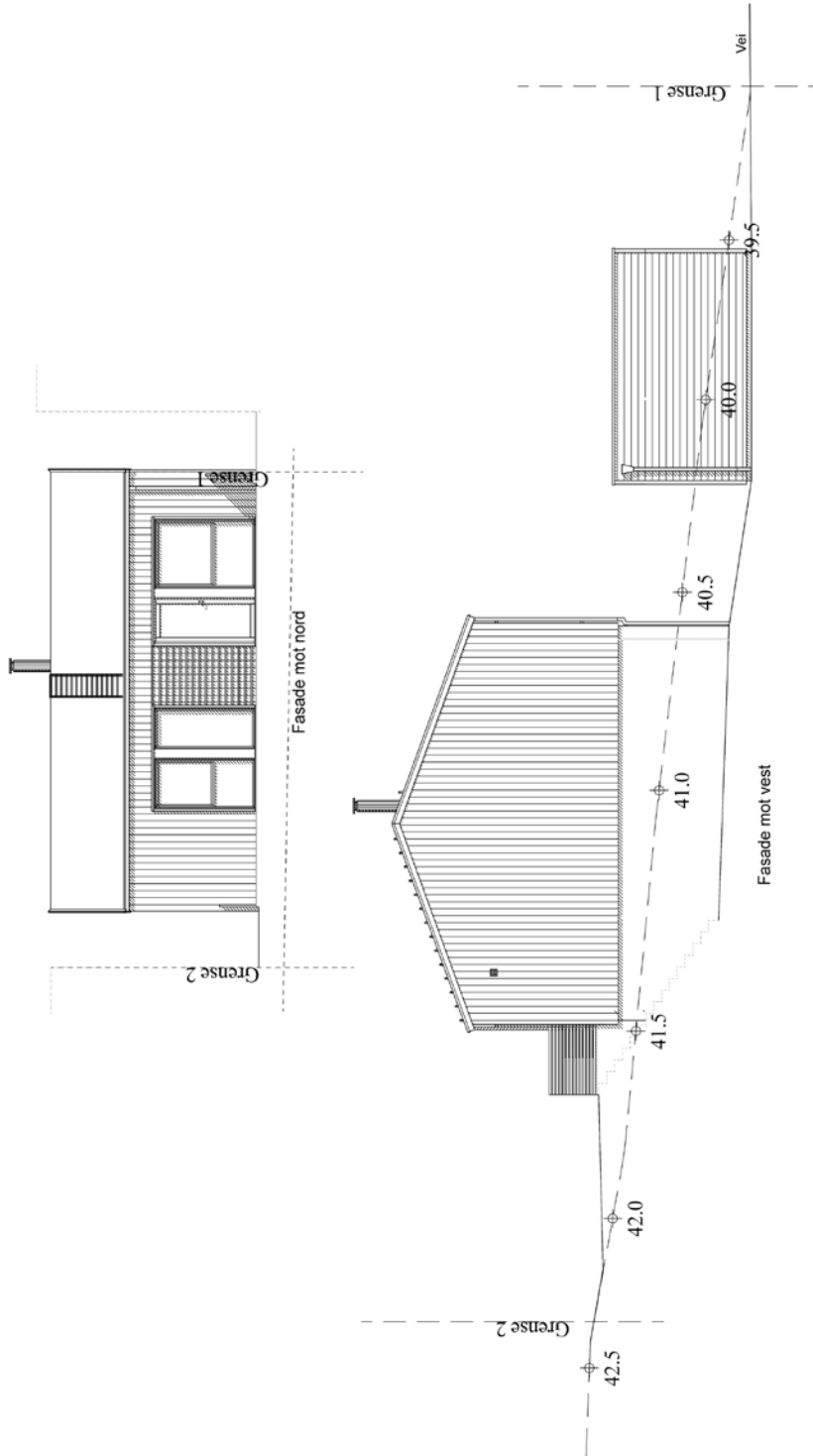
MAL 1 : 200

DATO 02.05.2019

TEGN. ARKIV NR. s02320

TEGNINGEN MÅ INVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I





2 Byggemelding/salgstegning JK 13.05.2020

1 Prototype JK 22.02.2020

DATA DESIGN SYSTEM

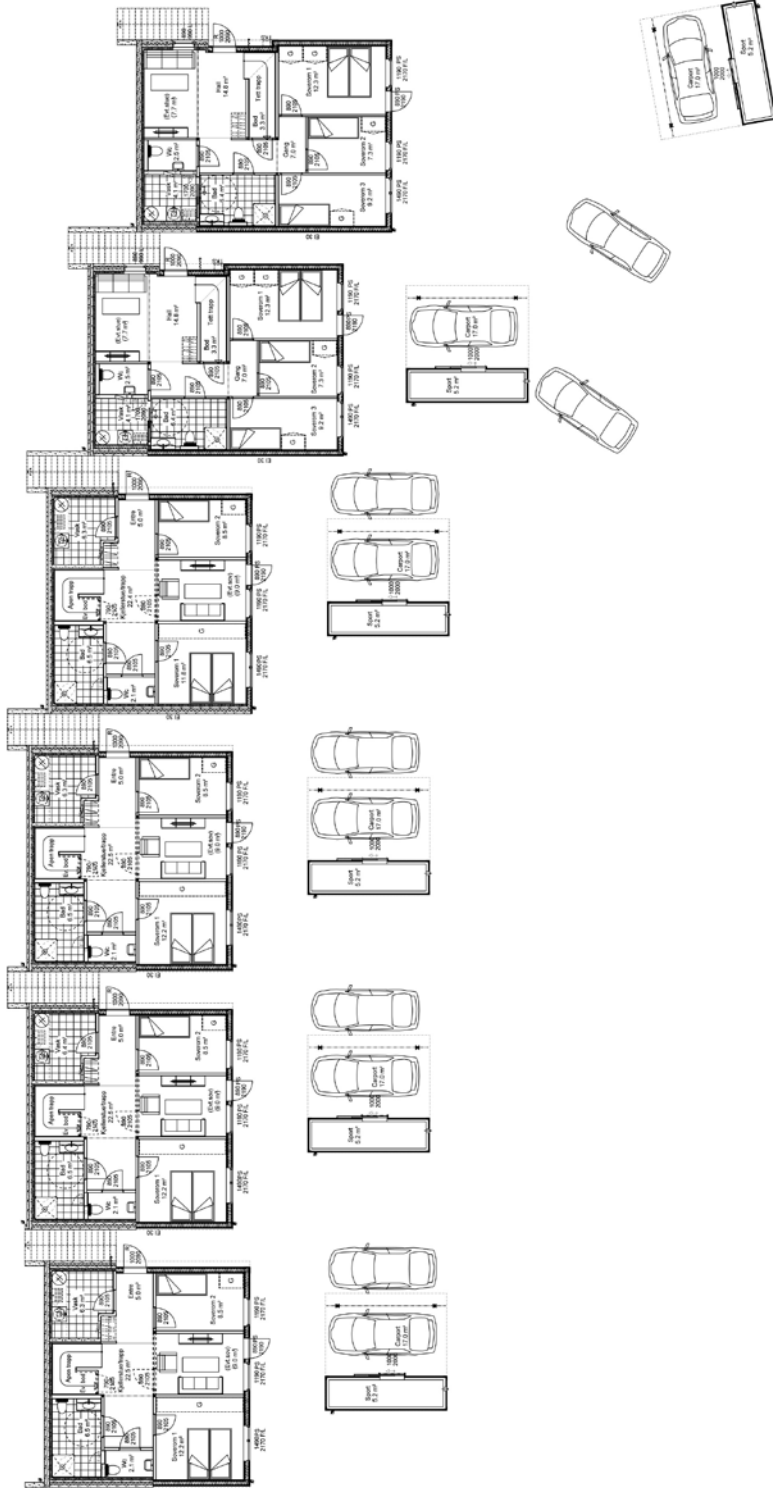
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO

Prosjekt: Frøylandsparken BK8 BKS2, Bolig 4 GNR. B.NR.

Fasade 3 og 4 Markveien, 4355 Kvamland KOMMUNE Time

Proffe fra A til Ø	TEGN. JK	PROSJEKT NR. 20024
	GODKJ.	
	MAL 1 : 100	TEGN. NR. 509
	DATO 28.01.2020	TEGN. ARKIV NR. s02020

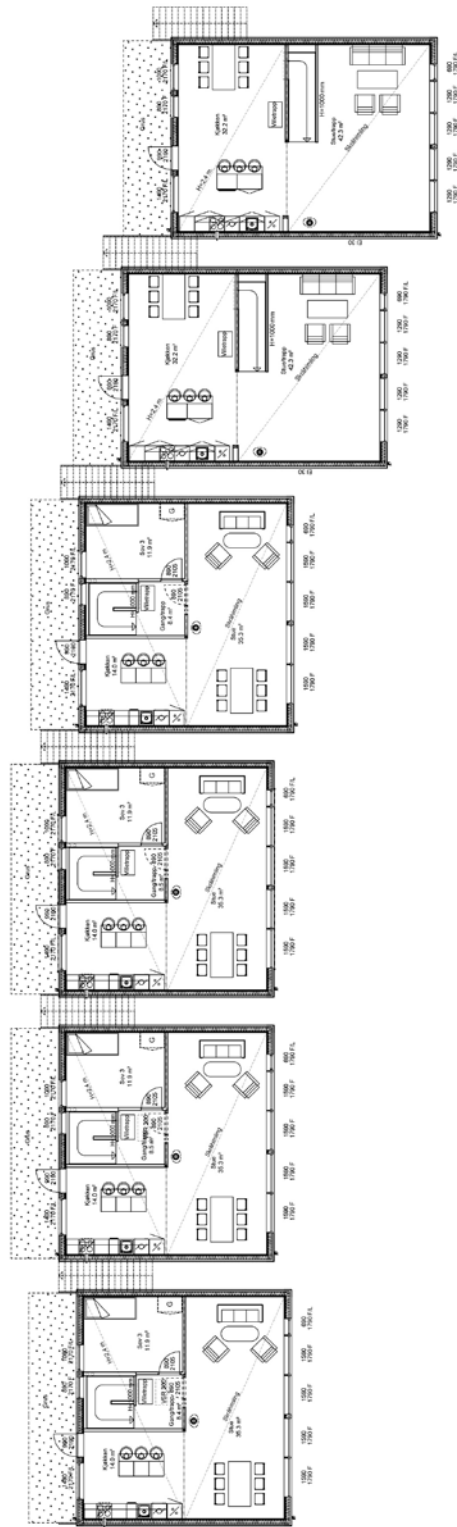
TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I



2		Byggemelding/salgstegning		JK	13.05.2020
1	Prototype	JK		JK	22.02.2020
REV.	ANT.	REVIDERENGEN GJELDER	SIGN.	DATO	

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt: Frøylandsparken BK3 BKS2, Sammenstilling		G.NR.	B.NR.
Plan 1.etg.		KOMMUNE: Time	
Markveien, 4355 Kvernland		PROSJEKT NR.	
Proffe fra A til Ø		TEGN.	JK
		GODKJ.	19287
		MAL	1 : 200
		TEGN. NR.	501
		DATO	02.05.2019
TEGNENGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES		VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I.	



2 Byggeomelding/salgstegning JK 13.05.2020

1 Prototype JK 22.02.2020

DATA DESIGN SYSTEM

REV. / ANT. REVIDERENGEN GJELDER G. NR. B. NR.

Prosjekt: Frøylandsparken BK8 BKS2, Sammenstilling

Plan 2.elg. Markveien, 4355 Kvernaland KOMMUNE: Time

TEGN. JK PROS.J.NR. 19287

GODKJ.

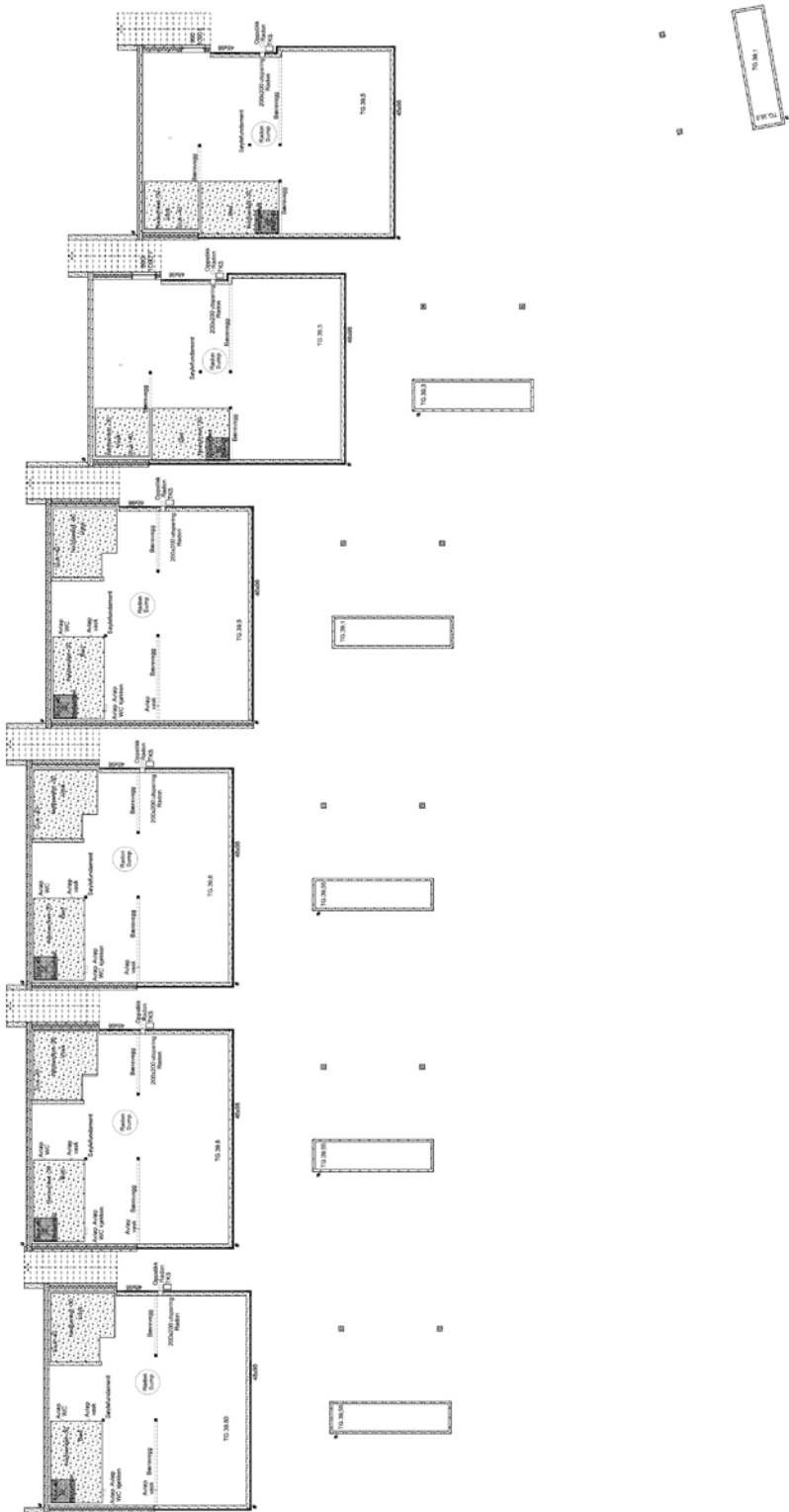
MAL 1 : 200 TEGN. NR. TEGN. ARKIV NR. s02320

DATO 08.05.2019 502

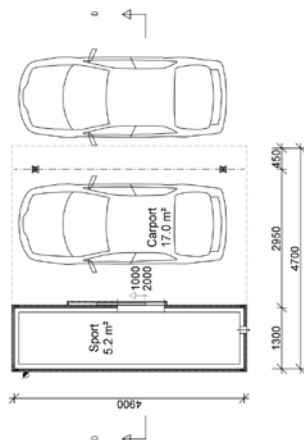
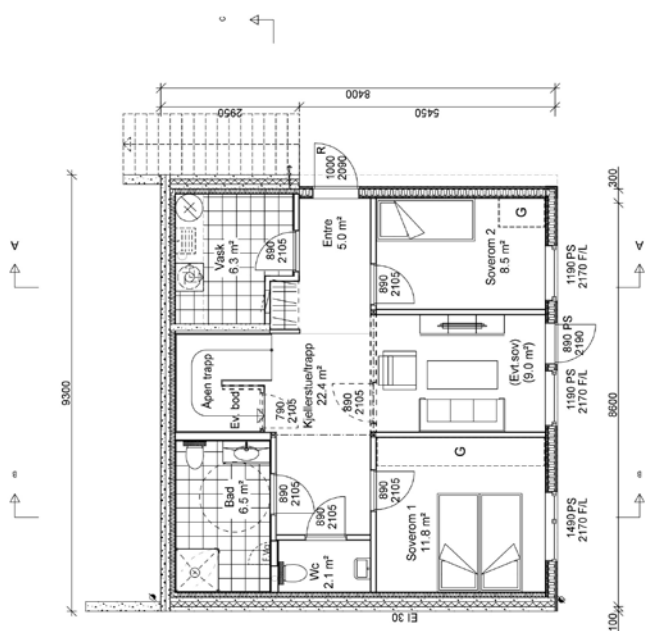
VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I



Proffe
fra A til Ø



		2		Byggemelding/salgstegning		JK	13.05.2020
		1		Prototype		JK	22.02.2020
DATA DESIGN SYSTEM		REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO
Prosjekt: Frøylandsparken BK8 BKS2, Sammenstilling		G.NR.		B.NR.			
Plan Fundament		Markveien, 4355 Kvernaland		KOMMUNE: Time			
	TEGN.		JK	PROSJ.NR.		19287	
	GODKJ.						
	MAL		1 : 200	TEGN. NR.		TEGN. ARKIV NR.	
	DATO		02.05.2019	504		s02320	
TEGNINGEN MÅ INVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I							



1.ETASJE

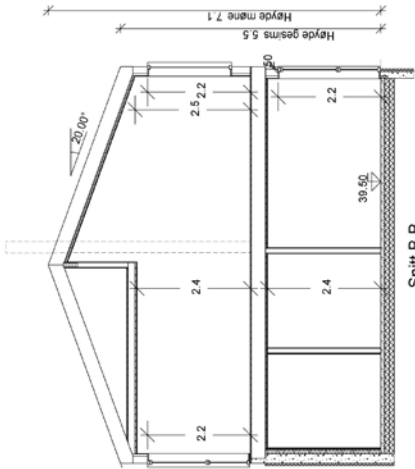
Arealberegninger i iht. NS 3940	Bruksareal BRA i km ²			P-ROM Primare rom
	Pr etasje	Utenfor boplassen	Areal bortsett for garasje	
1. etasje	66,3	5,2	17,0	66,3
2. etasje	71,3	0,0	0,0	71,3
SUM:	137,6	5,2	17,0	137,6
RYA:	78,6	7,1	17,0	102,6

OBS! Sum BYA er ekskl. 18m2 biloppstillingsplass.

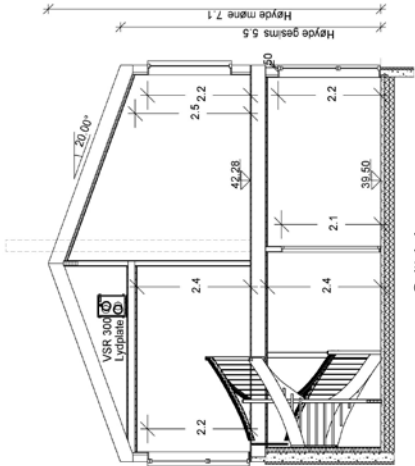
2	Byggemelding/salgstegning	JK	13.05.2020
1	Prototype	JK	22.02.2020
REV.	ANT.	SIGN.	DATO
		REVIDERINGEN GJELDER	

Projektnavn	BKS	BKS2	Bolig	G.NR.	B.NR.
Projekt: Frølandsparken	BK3	BKS2	Bolig 4		

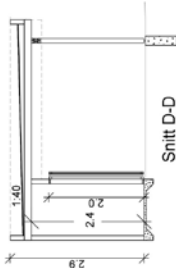
Plan 1. og 2.etg.	Markveien, 4355 Kvernaland		KOMMUNE		Time
Proffe fra A til Ø 	TEGN.	JK	PROS./NR.	2024	
	GODKJ.				
	MAL	1 : 100	TEGN. NR.	501	TEGN. ARKIV NR.
	DATO	28.01.2020	s02020		



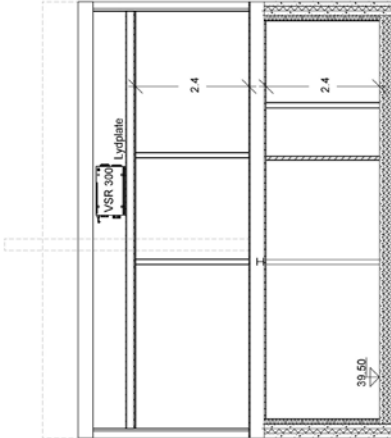
Snitt B-B



Snitt A-A



Snitt D-D



Snitt C-C

2		Byggemelding/salgstegning		JK	13.05.2020
1	Prototype	JK		JK	22.02.2020
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER		SIGN.	DATO



Prosjekt: Frøylandsparken BK8 BKS2, Bolig 4

G.NR.

B.NR.

Snitt Markveien, 4355 Kvamland KOMMUNE Time

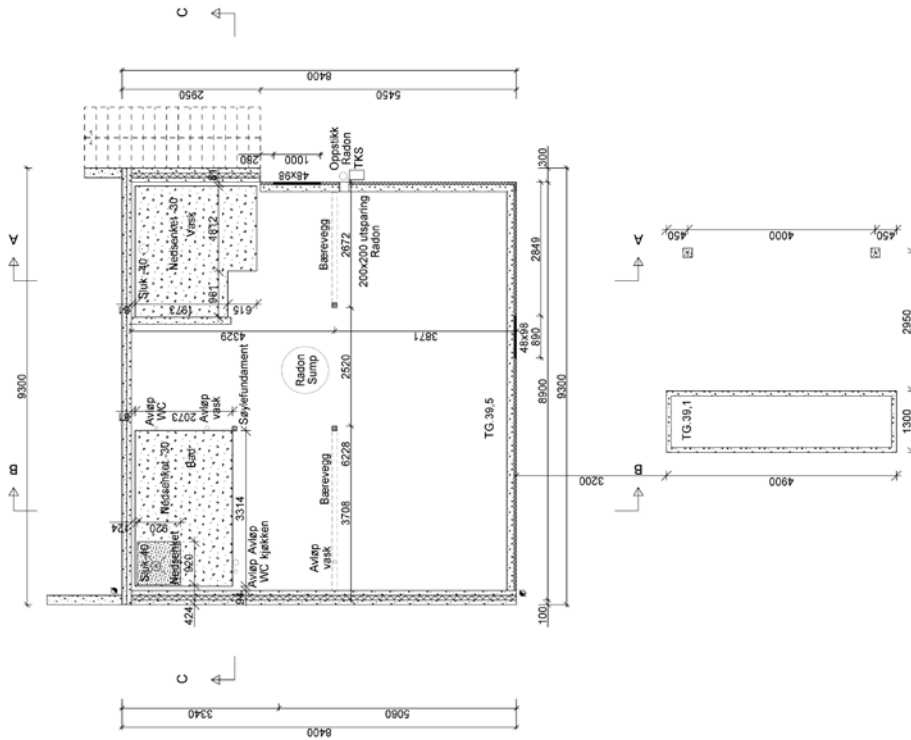
Proffe fra A til Ø

Øster Hus

TEGN. JK
GODKJ. 20024

TEGN. NR. 502
MAL 1 : 100
DATO 28.01.2020
TEGN. ARKIV NR. s02020

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I



2		Byggemelding/salgstegning	JK	13.05.2020
1	Prototype	JK	22.02.2020	
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

DATA DESIGN SYSTEM

Prosjekt: Frøylandsparken BK8 BKS2, Bolig 4

G.NR. B.NR.

Plan Fundament Markveien, 4355 Kvernland KOMMUNE Time

Proffe fra A til Ø

TEGN	JK	PROSJEKTNR.	20024
GODKJ.			
MAL	1 : 100	TEGN. NR.	504
DATO	02.05.2019	TEGN. ARKIV NR.	s02020

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET SOM ØSTER HUS AS IKKE MEDVIRKER I



Time kommune Byggesak

Øster Hus As
Welhavens vei 8
4319 SANDNES

Dato: 07.07.2023
Arkiv: GBNR-28/999, FA-L42,
HISAK-20/1812
Vår ref (saksnr.): 23/4336- 2
Journalpostid.: 23/31465

Ferdigattest for ny bolig med carport og sportsbod. Gnr. 28 bnr. 999, Markvegen 29

Søknad, datert 07.07.2023, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (PBL) § 21-10 er mottatt 07.07.2023.

Byggeløyve er gitt i sak 212/20 datert 09.07.2020.

Det vert gitt ferdigattest for 999 på gnr. 28 bnr. 999, Markvegen 29.

Ansvarleg søker har sendt inn nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med PBL § 21-10.

Bygningen eller delar av han må ikkje brukast til andre føremål enn det løyvet gjeld. Bruksendring krev særskild løyve, jf. PBL § 20 -1.

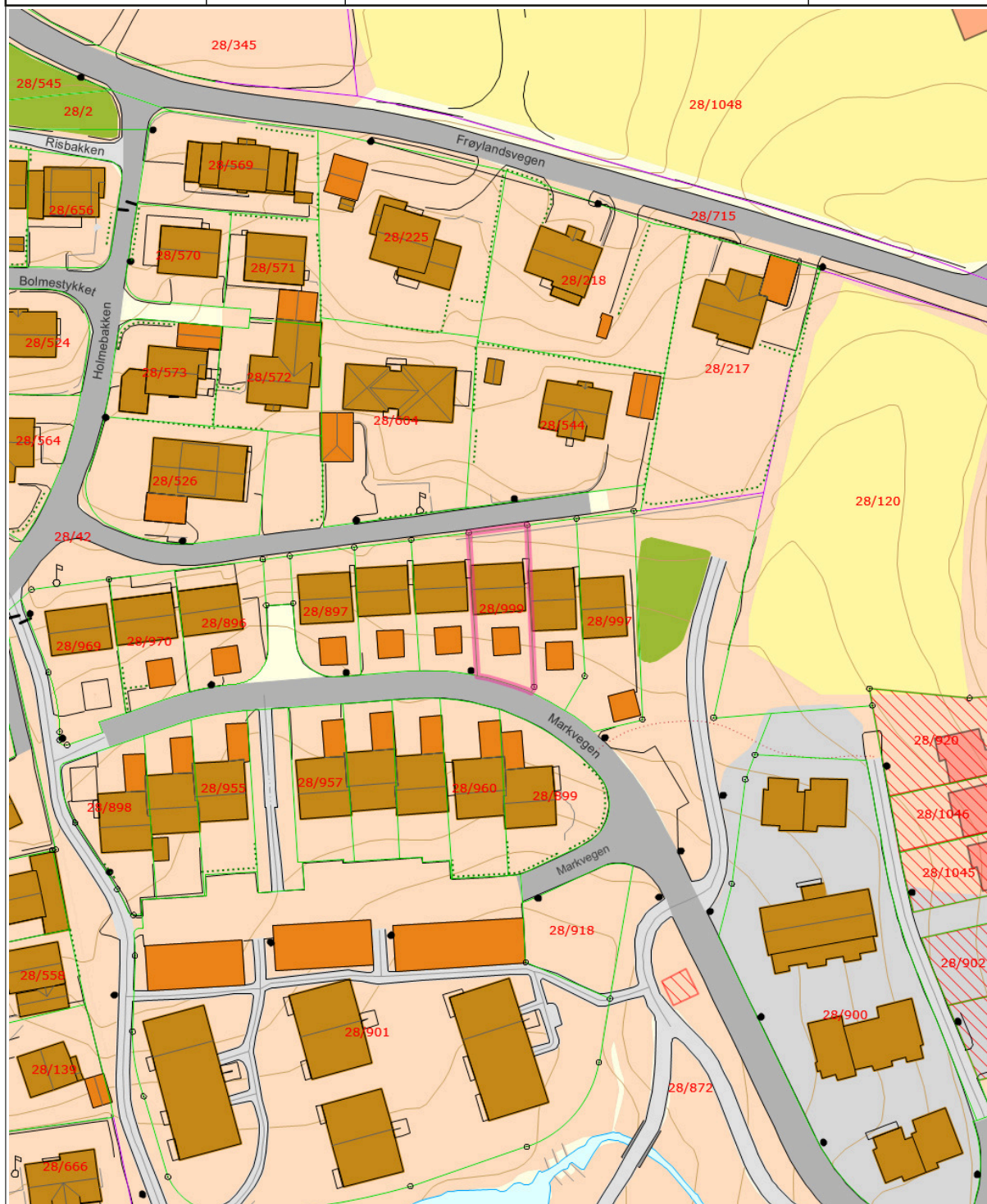
Med helsing

Yvonne Van Bentum
Stedfortreder for kommunalsjef samfunn

Svein Harald Dyngen
avdelingsleder byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

 Time kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 999	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse: Markvegen 29 4355 KVERNALAND					
	Annen info:					



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Trase	 Flaggstang	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Steingjerde
 Gjerde	 Frittstående mur	 Loddrett mur
 Skjerm	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Annet vegareal avgrensning	 Vegbom	 Vegdekkekant
 Vegdekkekant på bru	 Gangveg	 Trapp
 Sti	 Trapp	 Andre tiltak
 Byggetiltak	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Eiendom	 Gang- og sykkelveg
 Gang- og sykkelveg på bru	 Veg på bru	 Veg
 Bru	 Elvekant	 Innsjøkant
 Elv	 Innsjø	 Høydekurve
 Anleggsområde	 Lekeplass	 Bebygd område
 Dyrka mark	 Annet	



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

VEDTEKTER

for

FRØYLANDSPARKEN VELFORENING

1. Formål og bakgrunn

Dette er vedtekter for Frøylandsparken velforening. Området som velforeningen er ansvarlig for er avsatt til boligbebyggelse.

I detaljreguleringsplan 0459 i Time kommune (**bilag 1**), er det avsatt arealer til følgende fellesområder knyttet til boligformålet:

- felles lekeplasser
- felles uteoppholdsareal
- felles gangvei
- felles grøntstruktur

Ovennevnte fellesarealer vil bli skilt ut på ett eller flere egne matrikelnummer som velforeningen er/skal være eier av.

I forbindelse med utbyggingen av feltet, ble det besluttet å overlate ansvaret for drift og vedlikehold av fellesarealer for boligene slik som beskrevet i disse vedtektene, til velforeningen. Fellesarealene fremgår nærmere av vedlagte kart, jfr. **bilag 2**. Disse områdene blir i fellesskap i det følgende benevnt som Eiendommen.

Velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av Eiendommen slik dette er beskrevet i disse vedtektene.

Time kommune har overtatt ansvar og hjemmel til offentlig areal innenfor planområdet.

2. Medlemskap

Alle boliger innenfor plangrensen for plan 0459 som er bygget senere enn 2016 har rett og plikt til å være medlem i velforeningen. Medlemskapet følger den enkelte bolig og kan ikke sies opp.

I tilfelle salg/overgang av den enkelte boenhet/eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.

Leietakere til boliger har ikke rett til å være medlem i velforeningen. Den enkelte eier av utleid bolig svarer for kontingent til foreningen.

3. Rett til ferdsel på og bruk av Eiendommen

Bestemmelser i detaljreguleringsplanen legger opp til at en rekke av områdene skal tjene fellesfunksjoner til de enkelte delfelt innenfor planens grenser. Nevnte bestemmelser er ikke til

hinder for at beboere i området har rett til å bruke Eiendommen i samsvar med tiden og forholdene som angitt nedenfor.

4. Drift og vedlikehold av Eiendommen

Velforeningen er ansvarlig for å drifte Eiendommen (eksempelvis ved å inngå avtale for snøbrøyting og gressklipping) og å holde Eiendommen forsvarlig ved like.

5. Kontingent

Hver boenhet som inngår i planområdet må betale en årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av velforeningens virksomhet og oppgaver.

Medlemskontingentens størrelse pr. boenhet pr. år er ved etableringen fastsatt til kr. 500,-, og fastsettes deretter årlig av generalforsamlingen i velforeningen. Betalingsplikten for den enkelte boenhet inntreffer fra det tidspunktet det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

6. Generalforsamling

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

Den enkelte boenhet (eierseksjon eller enebolig) har én stemme på generalforsamlingen. Medlemmer kan gi fullmakt til andre medlemmer for å representere seg på generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling avholdes én gang hvert år innen utgangen av juni. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 14 dagers varsel. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen utgangen av april måned.

Innkallingen skal inneholde:

- Regnskap
- Innkommne forslag
- Eventuelt

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmene, uavhengig av hvor mange som stiller.

Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes så langt vedtakene er hjemlet i disse vedtektene.

Personer som leier boliger innenfor planområdet, har rett til adgang, samt talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

7. Ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes dersom minst åtte av medlemmene skriftlig krever det. Ekstraordinær generalforsamling innkalles med minst én ukes skriftlig varsel.

Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle de saker som har begrunnet den ekstraordinære generalforsamlingen.

Den ekstraordinære generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som den ordinære generalforsamlingen.

Personer som leier boliger har rett til adgang samt talerett på den ekstraordinære generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

8. Styre

Velforeningen skal ha et styre. Styret velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå av minimum tre medlemmer, men slik at det på den enkelte generalforsamling kan fastsettes det skal være flere styremedlemmer enn dette, eventuelt at det skal være varamedlemmer.

Leder velges på generalforsamlingen. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene har en funksjonstid på to år, likevel slik at kortere eller lengre funksjonstid kan besluttet særskilt for å unngå at hele styret skiftes ut samtidig.

Styremedlemmene må eie (helt eller delvis) en bolig innenfor planområdet.

Styret bør være sammensatt slik at de ulike områdene innenfor planområdet i størst mulig utstrekning er representert.

Styret er ansvarlig for å sette opp foreningens budsjett samt for å sørge for at foreningens oppgaver blir ivarettatte. Herunder kan styret på foreningens vegne engasjere vaktmester, gartner o.l. i den grad det er nødvendig. Styret avgjør om velforeningen skal ha forretningsfører og engasjerer isåfall denne.

Styret kan ikke inngå avtale med tredjemann som pådrar velforeningen utgifter med mer enn kr. 50.000,- pr. år med mindre dette først er blitt akseptert av flertallet på en generalforsamling, hvor minst 40 % av medlemmene må ha vært representert (ved eget oppmøte eller fullmakt).

9. Signatur

Velforeningen representeres utad ved signatur av to styremedlemmer i fellesskap.

10. Regnskap

Det skal føres regnskap over velforeningens virksomhet.

Velforeningens kontante midler settes inn på konto i bank og disponeres av den person som generalforsamlingen, eller styret dersom dette er valgt, utpeker.

Styret kan engasjere regnskaps- eller forretningsfører for å ivareta disse oppgavene, samt inndrivning av kontingent.

11. Endringer i vedtektene

Endringer i vedtektene kan bare foretas på den ordinære generalforsamlingen og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, samtidig som minst 40 % av medlemmene må ha vært representert på generalforsamlingen (ved eget oppmøte eller fullmakt).

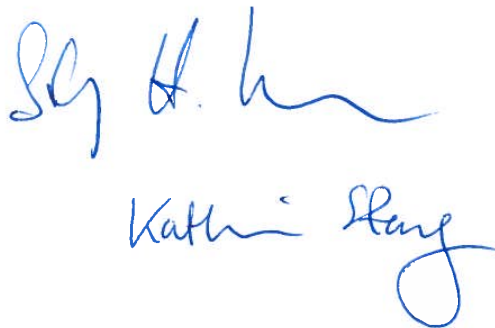
12. Stemmereglene

På generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt i vedtektene.

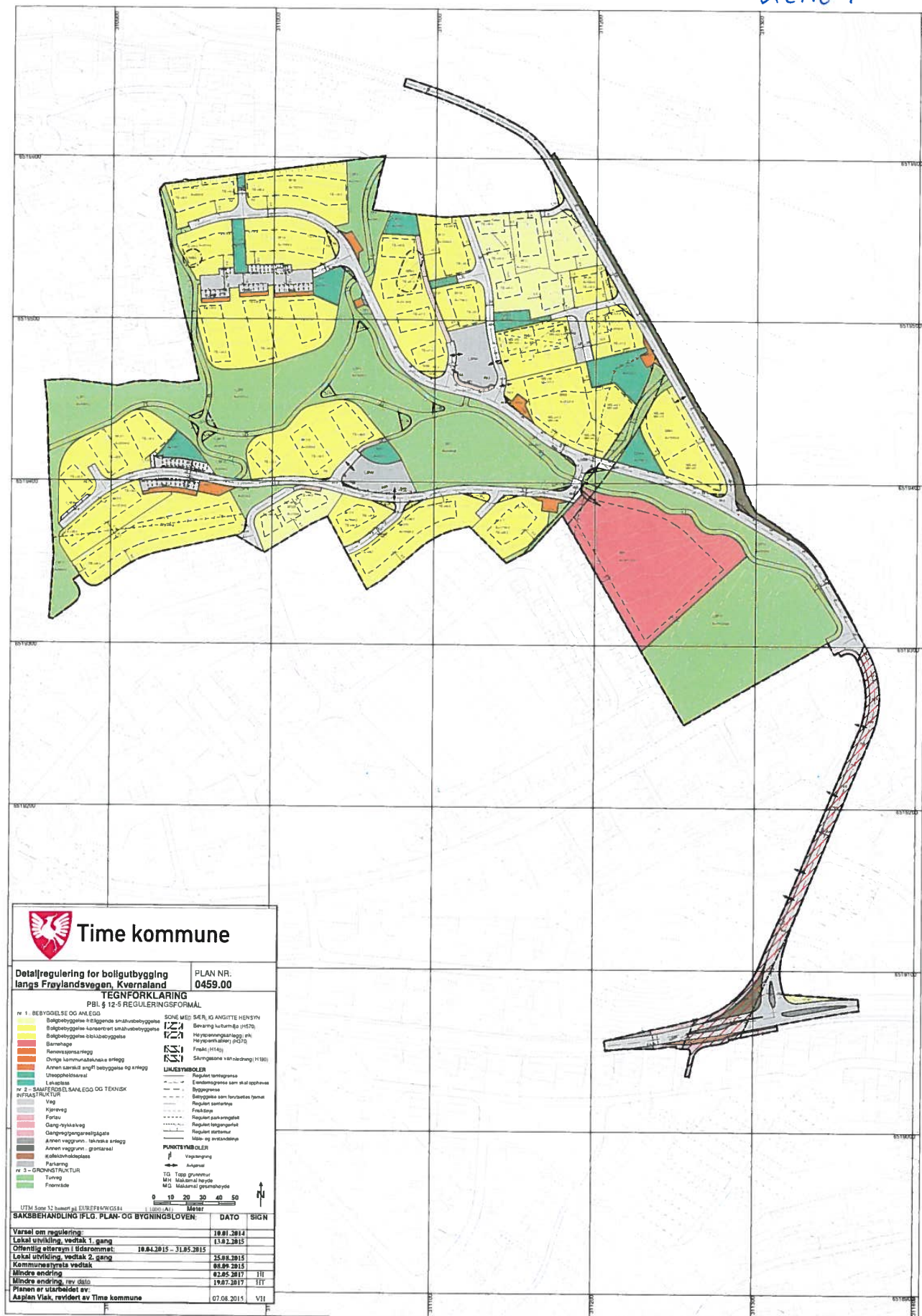
Disse vedtektene er fastsatt ved konstituering av velforeningen den 3.11.2017.

Bilag 1: Detaljreguleringsplan 0459 i Time kommune

Bilag 2: Kart som viser velforeningens eiendom og ansvarsområde



Kari H. Lang





Litt informasjon til medlemmene

Gode naboer! God sommer, - vel overstått ferie også i år.

Generalforsamlingen 2024. Styre.

Gf ble avholdt 12. juni, i tillegg til styret møtte 14 beboere (av 160, - medregnet nye i Markvegen 9- 23).

Undertegnede ble valgt som leder for 2 nye år, øvrig styre består av Julie Boholm, Rein Auestad, og Asgeir Løland (vara). Vi takker for ny tillit.

Julie flytter dessverre fra oss ca. 1. august, og Asgeir går da inn som fast styremedlem.

Kopi av protokollen ble utsendt i juni.

Kontingent 2024

Gf vedtok å sette kontingenten på 250 kr. dette året. Kontingentstørrelsen tas opp på nytt i neste års Gf. Årets kontingent kreves inn i løpet av kort tid, faktura kommer på epost og rett i banken for de som har E- faktura.

Vedlikehold i parkanleggene

Styreleder har hatt noe dialog med Time Kommune om vedlikehold av grøntanleggene i bomiljøet vårt. Ansvarsfordelingen er i utgangspunktet grei:

- De som bor i eget hus/ rekkehus, sørger for å vedlikeholde sitt eget, på egen tomt.
- For leilighetsbyggene/ sameiene er det sameiet som har ansvar for etablert beplantning og plen på sameiets tomteareal.
- Velforeningen (altså alle vi) eier i alt 8 teiger med vedlikeholdsansvar (4 lekeplasser, 2 veistubber, trappa i Markvegen 36/ 38 og eika i 35/ 37).
- Det øvrige arealet er kommunens ansvar (gang/ sykkelveier, større lekeapparater mv, og grøntanlegg).

Vi har uttrykt forsiktig misnøye med klipping/ slåing av gras og ugras (høymole og tistel særlig). Grasplener skal etter kommunens plan tas annen hver uke i sesongen, dette fungerer stort sett greit. Det øvrige skal tas 2 ganger i sesongen, bl.a. langs gangveien ned fra Holmebakken og langs vannveien. Her synes vi kommunen var for sein, dette bør tas før høymolen og tistelen setter frø. Men etter litt purring det er nå tatt.

Styret har ikke tatt initiativ til felles arbeid (dugnad) på det som er vårt område i sommer. Noen beboere har tatt egne initiativ på sine nærområder, dette er positivt. Styret har ikke sett prekære behov akkurat nå, men vi prøver å lage oss et bilde av hvordan vi skal organisere dette framover. Vi må bl.a. ha en plan og dokumentasjon for ettersyn av lekeplassene, lekeutstyr, mv., og kommer tilbake til dette.

Særlig objekt: Eika i Markvegen 35/ 35

Dette er diskutert med kommunen. Resultatet er at kommunen kan tenke seg å overta ansvaret for selve eika. Det var litt problematisk for dem å overta hele teigen, og det betyr at vi fortsatt har ansvaret for å holde området rundt treet. Styret vil ev. gjøre en formell avtale med kommunen når ferien er over.

Prosedyre ved behov for oppfølging fra kommunens tjenester

Kommunen ønsker gjerne at henvendelser om grøntarealer og veiene kan gå gjennom velforeningen. Ser vi forhold som er viktige å få tatt opp med dem (f.eks. manglende vedlikehold), ta kontakt med styret for en lokal dialog og ev. innmelding som sak eller hendelse.

Kommunen har en egen portal for innmelding av feil, [her](#). Forhold av akutt karakter må selvsagt innmeldes direkte, portalen er åpen for alle. Ev. ta en telefon til kommunen.

Vedlikehold av medlemsregisteret

Det har vært forholdsvis mange eierskifter i parken det siste året. Styret må holde oversikt over endringene, men får vanligvis ingen melding om at slik endring skjer. Vi er avhengig av å leite oss fram i salgsoversikter (f.eks. i avisen), ev. gå på døra og spørre når det er aktuelt. Det er fint om dere kan gi oss melding, - i det minste hvis dere får epost fra oss etter utflytting.

Nederst i selve eposten finnes nå en lenke til å gjøre en avmelding. Vinduet til høyre kommer da opp, der du f.eks. kan gi beskjed om at du er flyttet, (utmelding). Denne meldingen havner da i medlemsregisteret vårt og kan følges opp derfra.

NB: Utmelding fra epost- lista aksepterer vi ikke så lenge du/ dere er eiere av bolig i parken.

Epost er velforeningens eneste mulighet for kommunikasjon med medlemmene.



Har dere spørsmål, eller innspill til styret, gi gjerne tilbakemelding til oss.

Fortsatt god ettersommer!



Svein Brennesvik, leder

Generalforsamling

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

FRØYLANDSPARKEN VELFORENING

ORG. NR. 919902175

11. mars 2026

Skrevet av: Svein Brennesvik, styreleder

Generalforsamling

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

Styret for Frøylandsparken Velforening innkaller med dette til generalforsamling/ årsmøte

torsdag 26. mars 2026, klokka 20:00.

Møtested: **Frøyland Forsamlingshus, underetasjen**

Sakliste:

- Valg av referent.
- Registrering av frammøtte.
- Godkjenning av innkalling
- Styrets årsmelding
- Regnskap og budsjett
 - Fastsettelse av kontingent
- Valg
 - Valg av leder
 - Valg av styremedlem
 - Revisor
 - Valgkomité
- Saker til behandling

Ifølge vedtektene (§6) skal det avholdes generalforsamling (Gf.) hvert år innen utgangen av juni.

Medlemmene hadde mulighet til å melde saker/ forslag til styret (innen 23. februar).

Hver bolig har én stemme i møtet. Gf. er beslutningsdyktig uansett antall frammøtte.

Vedtektsendringer krever likevel minst 40% oppmøte og 2/3 flertall i Gf.

Styret kan heller ikke pådra velforeningen større forpliktelse enn kr. 50.000 overfor tredjeperson pr. år., uten vedtak på gf. med 40% oppmøte. Jfr. vedtektenes §§11 og 8.

Styret ønsker deg/ dere vel møtt.

Frøylandsparken, 11. mars 2026

Mvh



Styreleder 2024- 2026

ÅRSRAPPORT 2025

Styret i 2025:

Svein Brennesvik, leder. Bor i Vassledvegen 16.

Asgeir Løland, styremedlem, kasserer. Bor i Markvegen 25.

Morten Bøckmann Hovland, styremedlem, møtesekretær. Bor i Markvegen 36.

Synnøve Espenes Fuglestad, varamedlem (aktiv). Bor i Markvegen 28.

Styret har hatt 6 møter i 2025. Styret har møttes privat hos styreleder.

Leder har tatt hånd om innmeldinger og utmeldinger, og fulgt opp nødvendig kontakt med medlemmene. Leder har også innkalt til møter og vært bindeledd for henvendelser utenfra.

Styrets arbeid

Foreningen er drevet på samme måte som foregående år

Nødvendig oppdatering av foretaksregisteret og frivillighetsregisteret er utført

Vedlikehold av medlemsregister, inn og utmeldinger beboere er utført

Fakturering av medlemskontingent, oppfølging av 'etternølere'

Regnskap og budsjett

Løpende bankforbindelse for lagsøkonomi i Sparebanken Sør

Informasjon til medlemmene

Mottak av og håndtering av innspill fra medlemmer

Dialog med Time Kommune etter behov

Dialog med andre instanser knyttet til velforeningens interesseområde

Sikkerhetskontroll av lekeplassene

Det er avholdt én dugnad knyttet til lekeplassene, lusing/ kosing, mv.

Generelt i forhold til eiendommene

Det er ikke utført vesentlig arbeid på noen av teigene vi eier, med unntak av lekeplassen ved Markvegen 19, se egen kommentar.

Vi har ikke hatt behov for å utføre brøyting, strøing eller annet vedlikehold på de to veistubbene eller teigene for øvrig, og har derfor ikke hatt vedlikeholdsutgifter av betydning i 2025.

Planlagt årlig sikkerhetsrunde på lekeplassene ble ikke gjennomført i høst, den skal gjennomføres i vår.

Særlige forhold

- I forbindelse med opparbeiding av boligfeltet Frøylandsmarka, måtte entreprenøren legge rør og kabler gjennom lekeplassen ved Markvegen 19. Lekeplassen ble reetablert etter dette, i hovedsak slik den var. Til vår fordel er gummidekket lagt på nytt, - det var mye svikt i det gamle. Etter omleggingen har det kommet ned noe jordslam som avrenning fra anleggsområdet, og det er litt rufsete forhold rundt etter uværet sist høst. Prosjektleder har lovt utbedring. Styret følger dette opp. Foreningen har ikke hatt kostnader i forbindelse med dette.
- Etter avtale med Time Kommune er parkbenker og bord malt i 2025, - både våre 7 benker og kommunens 4 benker. Kommunen har dekket utgifter til maling. Noen benker hadde dårlig tilstand med råte, dette er forsøkt utbedret med nytt materiale. Benkene på den omlagte lekeplassen vil bli malt til våren/ sommeren.

- Oppfølging fra sist generalforsamling 2025:
Styret har hatt kontakt med kommunen om utvidelse av lekeplassen i Markvegen 20, samt forespørsel om vannveien, og mulighet for å sette opp en gapahuk i dette området. Vi har fått klarsignal om utvidelse av lekeplassen, men det er vesentlige hindringer knyttet til å etablere gapahuk der vi hadde sett for oss. Styreleder gikk en befaringsrunde med representant for kommunen i forbindelse med dette. Se ellers egne saker.

Lagets medlemmer

Pr. dato har vi registrert 122 boliger i lagsområdet, 3 av disse er fortsatt ubebodd. Vi har registrert 119 hovedmedlemmer, i tillegg kommer 49 husstandsmedlemmer.

Foreningens formål – ansvar

Foreningens ansvar er ifølge vedtektene eierskap, drift og vedlikehold av felles lekeplasser med utstyr i parken. Dette krever system for kontroll av sikkerhet og oppgaver knyttet til vedlikehold. I tillegg eier foreningen to asfalterte veistubber, ei trapp og en liten teig med en påstående eik. (Jfr. vedlagt kart.)

Selv om det ikke er særskilt nevnt i vedtektene, anser styret seg som representant for beboerne i forhold som har med offentlig myndighet å gjøre, f.eks. Time Kommune, og har etablert kontakt om vedlikehold av grøntarealene og de to store eikene i parken.

Økonomi/ budsjett

Vedlagt er økonomisk årsrapport for 2025. Foreningen har en beholdning på kr. 90.338 ved årsskiftet.

Vedlegget inneholder også revisjonsrapport fra Karin Lomeland, - hun har ikke angitt merknader til regnskapsførselen i 2025.

Ingen av styrets medlemmer har mottatt honorar eller godtgjøring.

Kontingenten for 2025 var satt til kr. 350 pr. år, og er innkrevd i samsvar med dette. Én boligeier har ikke betalt kontingent.

Regnskapet føres nettbasert i StyreWeb. Foreningens bankforbindelse er Sparebanken Sør.

Budsjett 2026

Lagets faste kostnader er knyttet til drift av medlemsregister, innkreving av medlemskontingent, bank og føring av regnskap. Foreningen har ingen andre faste kostnader pr. i dag enn det som går til drift av laget, jfr. forrige punkt.

Foreningen er godkjent som mottaker av Grasrotandelen i Norsk Tipping. Vi mottok 1.250 kr. i 2025. Vi mottok også momskompensasjon med kr. 1.054 for 2024.

Vi viderefører medlemskap i Vellenes Landsforbund. Kontingenten er pt. snaut 2.000 kr. pr. år, - dette er en 'hodeavgift' basert på antall boliger/ hovedmedlemmer i velforeningen.

I budsjettforslaget er tatt med kostnader som **kan** komme:

- Vedlikehold av lekeplassene våre, reparasjon av utstyr og underlag, tilførsel av sand.

- Brøyting og strøing/ soping av veistubbene i Vassledvegen 12- 24, samt Markvegen 11-23.
Milde vintre har spart oss for slike kostnader så langt, behovet for slike tjenester har ikke vært til stede. Vi må likevel ha økonomisk buffer for å ta dette hvis/ når det oppstår.
- Vedlikehold av teigene ved eiketrete og trappa i Markvegen.

Vi har ikke budsjettet med kostnader til arrangement, dette vil være avhengig av interesse og engasjement fra beboerne. Kom gjerne med innspill, - ta initiativ.

Styret har budsjettet med en årskontingent for Frøylandsparken Velforening på kr. 350 også for 2026.

Saksbehandling generalforsamlingen

1. Valg av møtesekretær, samt medlem til å signere protokollen.

Styrets forslag:

- a. Referent: Morten Bøckmann Hovland
- b. Signatar: Foreslås og velges blant de frammøtte

2. Registrering av stemmeberettigede

Antall frammøtte registreres. Husstander har én stemme.

3. Godkjenning av innkalling

Innkallingen er utsendt på epost til samtlige beboere og husstandsmedlemmer innen fristen: 2 uker før generalforsamlingen.

Det foreligger ikke saker om vedtektsendringer, altså ingen krav til antall frammøtte.

Styrets forslag: Innkallingen godkjennes

4. Styrets årsmelding for 2025

Som framlagt i dette dokumentet

Styrets forslag: Årsmelding for 2025 godkjennes som framlagt

5. Regnskap for 2025

Årsregnskap og revisors merknader som framlagt i dette dokumentet

Styrets forslag: Regnskap for 2025 godkjennes som framlagt

6. Budsjett for 2026

Budsjettforslag er framlagt i dette dokumentet.

Styrets forslag: Budsjett for 2026 godkjennes som framlagt.

Årskontingent for 2026 holdes uendret fra 2025, - kr. 350.

7. Valg:

Styrets innstilling:

Innstillingen er gjort uten valgkomite. Forslag om andre kandidater kan fremmes i møtet.

Leder: Svein Brennesvik er valgt fram til generalforsamling 2026.

Kandidater til ledervervet 2026- 2028:

NN

NN

Styremedlemmer:

Asgeir Løland er valgt til generalforsamling 2026

Morten B. Hovland er valgt til generalforsamling 2027 (fortsetter)

Kandidater til styremedlem 2026- 2028:

Asgeir Løland

Varamedlem:

Synnøve Espenes Fuglestad er valgt for perioden 2025- 2027, men har møtt fast og deltatt i styrearbeidet (fortsetter)

Revisor: Karin Lomeland var valgt som revisor for årene 2024 og 2025. Kan fortsette.

Innstilling: Karin Lomeland velges som revisor for regnskapsårene 2026- 2027.

Valgkomité:

Vi har ikke hatt valgkomite til nå. Styret ønsker at vi velger/ oppretter valgkomite.

Kandidater til valgkomite:

NN

NN

8 Saker fra generalforsamlingen 2025

8A: Utvidelse av lekeplass ved Markvegen 20

Formål: Utvidelse med huskestativ for mindre barn.

Areal: Utvidelse av eksisterende lekeplass kan skje på velforeningens egen teig inntil dagens lekeplass. Forholdet er avklart med Time Kommune. 2 små trær må fjernes. Se vedlegg.

Kostnad: Det er innhentet 2 tilbud på arbeidet. De innebærer fjerning av nåværende grasmatte, samt justering av terreng i forhold til eksisterende lekeplass. Levering og montering av stativ. Isåing/ legging av ny grasmatte.

To tilbud foreligger (se vedlegg): Lilleøre kr. 124.000. Akustikkspesialisten kr 76.250.

Vurdering: Tilbudene spriker kraftig i pris, er ulikt detaljert, og vanskelige å sammenlikne. Det dyreste tilbudet synes å inkludere mer tilpasningsarbeid i forhold til eksisterende struktur, tilføring av masse og steinavgrensning mot gang/ sykkelvei. Vi må ta stilling til hvordan vi ønsker det samlede lekeplassarealet skal framstå. Prisene er også usikre mht. at de er presentert oss i høst, vi kan forvente at prisene vil stige vår/ sommer.

Drift: Kommunen har så langt slått gras på teigen vi her snakker om (se utsnitt i vedlegg). Kommunen eier en del av teigen mot gangvei. Om vi disponerer vår del til lekeplass, kan vi anta at kommunen ikke lenger vil slå dette området, - vi har ikke drøftet dette med dem. Vi planlegger fortsatt grasdekke, og må derfor påregne å stå for slåing av vårt område selv. Dette krever utstyr/ dugnad.

Finansiering: Forutsetter vi at utgiften for arbeidet fort kan bli kr. 100.000 pluss, har ikke velforeningen økonomi til dette nå. Formelt krever en disposisjon på mer enn kr. 50.000 pr. år behandling og vedtak i generalforsamling med minst 40% oppmøte.

Styret har valgt å gå ut og søke om støtte fra tilgjengelige kilder, stiftelser, mv. Vi har pr. nå søkt til 4 ulike instanser. Svar på søknadene er usikkert, vi vet ikke hva vi ev. kan regne med.

Velforeningen har en egenkapital på kr. 90.000 ved årsskiftet, og kan følgelig ikke ta hele tiltaket med egne midler nå. Forutsatt at kontingenten holdes uendret, vil vi etter innbetalt kontingent 2026 kunne ha ca. kr. 125.000 i kapital. Antar vi at det ikke dukker opp vedlikeholdskostnader (f.eks. vinter 2026- 2027) vil vi kunne finansiere dette selv. Men vi vil tømme kontoen. Andre formål er pt. ikke planlagt.

Innstilling:

1. Generalforsamlingen vedtar å gå videre med tiltaket som beskrevet.
2. Styret arbeider videre med muligheten for tilskudd fra andre instanser.
3. Styret må gå i dialog med de to aktuelle tilbyderne for å få klarhet i hvordan tiltaket er tenkt utformet, avgrensning, mv., gjennomføringstidspunkt, og ev. prisstigning.
4. Dersom foreningens bidrag etter dette overstiger kr. 50.000 i samme budsjettår, behandles saken i ekstraordinær generalforsamling.

8B: Ev. gapahuk ved vannveien

Tanken om å etablere en gapahuk ved vannveien gjennom parken er mer komplisert. Sletta ved den nedre broa er en del av fordrøyingsbassenget, og vil ved ekstrem nedbør oversvømmes. En gapahuk her vil følgelig være utsatt.

Det har vært foreslått å plassere den på høyden i overkant av 'bassengsletta', men kommunen avviser dette fordi det her er lagt kommunaltekniske strukturer i bakken.

Styret har foreløpig ikke valgt å gå videre med dette nå, - også av økonomiske grunner jfr. forrige sak.

Innstilling:

Generalforsamlingen tar styrets vurdering til orientering.



9: Andre saker

9A Utstyr og oppbevaring

Utvidelse av lekeplassen er planlagt med grasmatte som underlag. Grasmatte må vedlikeholdes, klippes, mv. Foreningen har pr. i dag ikke utstyr til dette. Erfaringen er at 'noen' med utstyr har ordnet opp når det har blitt 'for gale'.

Skal foreningen arrangere dugnad, må vi ha et visst nivå av hjelpemidler som kantklipper, plenklipper og en del hageverktøy. Noen mindre redskaper er anskaffet, men vi har ikke lagringsplass, slik at det er plassert i private boder.

Ideelt sett burde vi hatt et redskapshus for oppbevaring av utstyr. Maskinutstyr er i dag stort sett batteridrevet, og vi må ha mulighet for tilkøpling til strøm og lading.

Legges fram som **drøftingssak**, til lufting av ideer. Skal dette jobbes videre med?

9B: Håndtering av grønt avfall

Styret har mottatt et ønske om etablering av en konteiner el. dunk for hageavfall ol. ved ett eller flere av de nedgravde søppelanleggene i parken.

Ordninger som fins:

- Beboere med dunkhenting av avfall kan bestille en egen beholder for hageavfall, tømmes månedlig i sesong.
Denne ordningen kan også de som har fellesanlegg (som vi) abonnere på. En 240 liters dunk koster i 2026 kr. 445/ år. Dunken tømmes i forbindelse med tømmerunde for dunkhenting, og må plasseres ved kontaineranlegget.
- Inntil 3 m³ avfall kan hentes ved bolig inntil 3 ganger pr. år. Må bestilles på nett, henting er avhengig av henterute, og man må gjerne vente flere uker.
- Levering av grønt avfall på gjenvinningsstasjon, Sele/ Forus.

En samtale med kommunens renovasjonsmenneske klargjør i denne forbindelse følgende:

- Det er ikke tillatt å fylle grønt avfall i kontaineren for restavfall.
- Gressklipp, greiner og kvister, hageplanter uten jord, ugress, mv. sorteres som grønt avfall.
- Jord beskrives som spesialavfall og må leveres på Sele/ Forus
- Potteplanter og snittblomster går imidlertid i restavfallet.
- Se komplett oversikt her: Sorteringsguide

Styreleder tilstår å ha forbrutt seg mot dette. (Kanskje flere?) Ved rydding av høymole og tistel har det vært dumpet ganske mye i restkonteinerne. Dette må vi altså endre. Ikke svartlista ugras kan legges i grønn dunk, eller transporteres til mottak. Time Kommune kan hente ugras fra deres areal, om vi vil samle opp.

Drøftingssak, lufting av ideer. Skal styret jobbe noe videre med dette?

9C: Purregebyr ved manglende betaling av kontingent

Styret sendte ut krav om innbetaling av kontingent i juni 2025. Pr. oktober måned hadde 8 beboere ikke betalt, og det ble sendt purrekrav. Pr. desember hadde fortsatt ikke 4 beboere betalt, ny purring sendt. Ingen av disse betalte før etter direkte kontakt. Én er fortsatt utestående, vedkommende flyttet ut i høst. Ingen av de som har fått krav har tatt kontakt for å avtale utsatt frist eller annen betalingsløsning.

Foreningen har et enkelt og ryddig system for innkreving. Men når noen unnlater å betale, gir det styret ekstraarbeid. Gjentatteurringer og forsøk på å etablere direkte kontakt burde være unødvendig, kontingenten er relativt liten.

Teknisk: Faktura sendes elektronisk, og havner i nettbanken hos alle som har åpnet for dette (E-faktura). Ingen har betalt kontingent som ordinær giro eller bankoppdrag i 2025, - dette fungerer.

Varsel sendes på epost til samtlige. Krever at våre epost- opplysninger er oppdatert. I noen tilfeller forekommer det at epost kan havne i 'feil' innboks og forårsake at meldingen går 'hus forbi'. Dette må mottaker ha ansvar for å håndtere selv.

Våre muligheter gjennom StyreWeb:

1. Krav utstedes med 14 dagers betalingsfrist. Direkte i bank, varsel og kopi av giro på epost.
2. Betalingspåminnelse kan sendes etter betalingsfrist.
3. Purring 1 kan gjennomføres 14 dager etter betalingsfrist. Purregebyr kr. 38 (pt. maks gebyr)
4. Ny purring 2 kan gjennomføres 14 dager etter Purring 1. Oppsamlet purregebyr kr. 76.
5. Ved fortsatt manglende innfrielse kan vi aktivere inkasso gjennom StyreWeb/ Orkla Credit. Hver oversendelse belastes oss med kr. 35. Vi får opprinnelig hovedstol (f.eks. 350 kr.) ved oppgjort inkassosak.

Styrets innstilling:

Velforeningen er glad for at de aller fleste betaler kontingenten straks etter mottatt krav. Noen unnlater likevel å betale, og belaster styret med merarbeid til purring og ev. direkte kontakt.

Velforeningen innfører purregebyr ved manglende innbetaling av kontingentkrav fra og med 2026. Gebyret settes lik statlig godkjent gebyrsats, kr. 36 i 2026.

Styret kan i enkeltsaker vurdere å overlate kravet til inkasso.

Drift av foreningen

Medlemmer

Medlemskapet i velforeningen er knyttet til boligen. Alle boenheter i boligfeltet har en servitutt (heftelse) som innebærer medlemskap i velforeningen. Boligeier er ansvarlig for medlemskapet. Der eierskapet er delt (felleseie ektepar/ samboere) regnes én part som hovedmedlem, - den andre er registrert som husstandsmedlem.

StyreWeb, informasjonsbehandling

Styret har avtale med [StyreWeb](#) som verktøy for å holde orden på medlems- og boligopplysninger, regnskap og fakturering, samt arkiv og meldingstjeneste/ e-post. Vi registrerer opplysninger om boligadresse, navn på eier(e), samt kontaktopplysninger epost og telefon.

Håndtering av informasjon

GDPR- forordningen gjelder også for velforeninger, og Velnett har laget en veileder med sjekkliste for lagsarbeid. Styret har gått gjennom dette og har laget en beskrivelse over hva vi samler av opplysninger, samt hvordan opplysningene oppbevares.

(GDPR - General Data Protection Regulation – Personvernforordningen)

Vår personvern- erklæring

Frøylandsparken Velforening innhenter opplysninger om adresse og eier av boligeiendommen fra utbygger, åpne kilder eller fra direkte kontakt. Vi oppbevarer kontaktinformasjonen på en sikker måte, og slik at opplysningene blir værende i foreningen. Kontaktinformasjon som epostadresse og telefonnummer bruker vi bare til direkte kontakt, innkallinger, informasjon om foreningens aktiviteter, samt fakturering av kontingent. Medlemsopplysninger kan ikke deles med tredjepart. Vi sletter personinformasjonen når det ikke lenger er behov for den (utflytting).

For ordens skyld undertegner styremedlemmene en taushetserklæring i forhold til mulig innsyn i tilfeldige private forhold.

Beskrivelse av eiendommen vår

Frøylandsparken Velforening er nå eier av G.nr. 28/ B.nr. 918.

Eiendommen består av 7 teiger, avmerket på vedlagte kartutsnitt 1- 8:

1. Lekeplass i Markvegen ved carport Markvegen 20/ 22. Flere lekeapparat.
2. Lekeplass ved Markvegen 23. Flere lekeapparat.
3. Lekeplass ved fellesgarasje Vassledvegen 1/ 3. Flere lekeapparat.
4. Lekeplass ved Vassledvegen 9. Flere lekeapparat.
5. Teig med påstående eik øverst i Markvegen 35- 37
6. Trappa mellom Markvegen 36- 38
7. Vei til boliger i Vassledvegen 12- 24
8. Vei til boliger i Markvegen 9- 23 (henger sammen med 2)

Ansvar for alt annet areal i parken tilligger 1) den enkelte boligeier (enebolig/ rekkehus) på deres tomt, 2) det enkelte sameie ved styret på deres tomt, samt 3) Time Kommune.

Dette betyr at Time Kommune har ansvar for lekeutstyr på deres areal (3 plasser), og alt grøntareal utenom det som er nevnt først, vannveien og skogen nedenfor barnehagen.



Frøylandsparken Velforening
Årsrapport



Resultat

KONTO	NOTER	2025	2024	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2026
Inntekter					
Medlemsinntekter					
3200 Medlemskontingent		40 250	25 500	30 000	0
Andre inntekter					
3810 Momskompensasjon		1 054	0	1 000	0
3960 Andre inntekter		0	109	0	0
3961 Grasrotandel Norsk Tipping		1 252	0	200	0
<i>Sum Andre inntekter</i>		<i>2 306</i>	<i>109</i>	<i>1 200</i>	<i>0</i>
Finansinntekter/Kostnader					
8040 Renteinntekter		34	21	50	0
8041 Kundeutbytte bank		147	0	100	0
<i>Sum Finansinntekter/Kostnader</i>		<i>181</i>	<i>21</i>	<i>150</i>	<i>0</i>
Sum Inntekter		42 736	25 630	31 350	0
Kostnader					
Annen driftskostnad					
6100 Vellenes Landsforbund		1 887	1 623	2 000	0
6300 Leie lokaler		500	500	1 000	0
6310 Lekeplasser		1 372	1 369	10 000	0
6320 Vedlikehold veier		0	0	5 000	0
6330 Vedlikehold annen eiendom		0	1 381	2 000	0
6800 Kontorrekvisita		0	0	500	0
6810 StyreWeb		2 370	2 551	2 800	0
6940 Porto		0	38	0	0
7770 Bank- og kortgebyr		11	575	600	0
7779 Gebyr betalingsformidling		931	361	400	0
7790 Andre kostnader		256	255	0	0
<i>Sum Annen driftskostnad</i>		<i>7 327</i>	<i>8 653</i>	<i>24 300</i>	<i>0</i>
Sum Kostnader		7 327	8 653	24 300	0
Årets resultat		35 409	16 977	7 050	0

Generalforsamling | 11.03.2026

Balanse					
KONTO	NOTER	2025	2024	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2026
Eiendeler					
Fordringer					
1510 Kundefordringer		0	0	0	0
Bankinnskudd/Kontanter					
1920 Sparebanken Sør		90 338	54 929	0	0
Sum Eiendeler		90 338	54 929	0	0
Kapital					
Opptjent egenkapital					
2050 Annen egenkapital		90 338	54 929	7 050	0
Sum Kapital		90 338	54 929	7 050	0
Sum egenkapital og gjeld		90 338	54 929	7 050	0

Til Frøylandsparken Velforening

REVISORS BERETNING

Konklusjon

Jeg har revidert regnskapet for Frøylandsparken Velforening som viser et overskudd på kr 35 409.

Årsregnskapet består av balanse per 31.12.2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av foreningens finansielle stilling per 31.12.2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, i samsvar med god regnskapsskikk i Norge.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 selskapets 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.

Kverneland 05.02.2026

Karin Lomeland
Statsautorisert regnskapsfører

Frøylandsparken Velforening
Årsrapport Budsjett 2026



Resultat					
KONTO	NOTER	2026	2025	BUDSJETT 2026	BUDSJETT 2027
Inntekter					
Medlemsinntekter					
3200 Medlemskontingent		700	40 250	41 000	0
Andre inntekter					
3810 Momskompensasjon		0	1 054	1 000	0
3961 Grasrotandel Norsk Tipping		0	1 252	1 000	0
<i>Sum Andre inntekter</i>		0	2 306	2 000	0
Finansinntekter/Kostnader					
8040 Renteinntekter		0	34	50	0
8041 Kundeutbytte bank		0	147	150	0
<i>Sum Finansinntekter/Kostnader</i>		0	181	200	0
Sum Inntekter		700	42 736	43 200	0
Kostnader					
Annen driftskostnad					
6100 Vellenes Landsforbund		0	1 887	1 939	0
6300 Leie lokaler		0	500	1 000	0
6310 Lekeplasser		0	1 372	10 000	0
6320 Vedlikehold veier		0	0	5 000	0
6330 Vedlikehold annen eiendom		0	0	2 000	0
6800 Kontorrekvisita		0	0	500	0
6810 StyreWeb		0	2 370	2 500	0
7770 Bank- og kortgebyr		0	11	600	0
7779 Gebyr betalingsformidling		0	931	400	0
7790 Andre kostnader		0	256	0	0
<i>Sum Annen driftskostnad</i>		0	7 327	23 939	0
Sum Kostnader		0	7 327	23 939	0
Årets resultat		700	35 409	19 261	0



Navn Synnøve Espenes Fuglestad,
Adresse Markvegen 28, 4355 Kvernaland

Mail:synnove@fuglestad.net
Tlf:41323234

Kvernaland 29.08.2025

Tilbud på gravearbeidet.

Tilbud huskestativ

- Lilleøre anlegg graver av jord på området hvor huskestativ skal stå
- Montere og legger ut stein rekke langs sti.
- Fyller opp med grusmasser.
- Montere kompan huskestativ med en vanlig sete og en barnesete.

Prisen på denne jobben er på 124000 kr inkl moms

Tilbudet gjelder i 1 måned.

Forutsetninger

- Sprengning eller meisling av fjell eller stor stein er ikke medtatt
- Omlegging av eksisterende kabler og ledninger er ikke medtatt
- Kommunale avgifter er ikke medtatt
- Kun det som er beskrevet er medtatt.

Med vennlig hilsen

Søren Kristian
Lilleøre

Mob 404 70 861

Mail: sorenlilleore@outlook.com

AKUSTIKKSPESIALISTEN AS

Malthaugstien 3, 4046 HAFRSFJORD, Norge
 Mobil: 918 06 254
 Foretaksregisteret: NO 931 192 590 MVA

Frøylandsparken Velforening
 c/o Svein Olav Arne BrennesvikVassledvegen 16
 4355 KVERNALAND

Tilbud

Tilbudsnummer:	359	Kundenr.:	10104
Vår kontakt:	Rolf Stenhaug	Betalingsbetingelser:	14 dager
Leveringsdato:	2025-10-13	Lev.sted:	c/o Svein Olav Arne BrennesvikVassledvegen 16 4355 KVERNALAND, Norge

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25%)	Beløp (inkl. mva)
1004 Montering, inkl legging av matter, felling og fjerning ac 2 trær forbehold: tillegg i oris om det skulle være store steiner eller fjell under bakken forbehold 2 : Velforening tar ansvar for at det ikke er kabler under montasjested.	1 stk	17 000,00	17 000,00	4 250,00	21 250,00
1005 Frakt av produkter	1		0,00	0,00	0,00
1007 Rigg- og driftskostnader	1 stk	1 500,00	1 500,00	375,00	1 875,00
2003 Leie av gravemaskin, inkl transport	1	4 000,00	4 000,00	1 000,00	5 000,00
2005 2112 Huskestativ 2 seter aluminium	1	20 000,00	20 000,00	5 000,00	25 000,00
2010 Ferdigplen	10	100,00	1 000,00	250,00	1 250,00
2015 bildekksete med oppheng	2	2 500,00	5 000,00	1 250,00	6 250,00
2017 gressarmeringsmatte, 30m2 pent brukte matter 1,5m2 pr stk	20	350,00	7 000,00	1 750,00	8 750,00
2018 Betongmørtel	1	1 000,00	1 000,00	250,00	1 250,00
2019 babysete med oppheng	1	4 500,00	4 500,00	1 125,00	5 625,00
Sum (NOK)			61 000,00	15 250,00	76 250,00

Generalforsamling | 11.03.2026

Følgende er benyttet som grunnlag for søknader om tilskudd fra eksterne:

Kostnadsoverslag; finansiering

Beskrivelse	Overslag
Forberedende arbeid prosjektering, avtale med Time Kommune (nabo, krav, mv.), søknader om støtte	kr 5 000,00
Fjerning av eksisterende vegetasjon, trær, mv., transport	kr 5 000,00
Leverandørarbeid i samsvar med tilbud (vedlegg)	kr 124 000,00
Uforutsett og prisstigning	kr 10 000,00
Etterarbeid og tilpasning	kr 6 000,00
Overslag kostnad	kr 150 000,00
Dugnadsinnsats	kr 15 000,00
Egenfinansiering, lagets kapital	kr 25 000,00
Tilskudd	kr 110 000,00
Overslag finansiering	kr 150 000,00

Dette oversiktsbildet viser eksisterende lekeplass og grensene for vår teig, rødt omriss. Planlagt område for utvidelse er 'spissen' nede til høyre, blått omriss.



Protokoll fra Generalforsamling 2024 12.06.2024

Møtedetaljer

Tidspunkt

12.06.2024 Kl. 19:30 - 21:00

Møteleder

Svein Brennesvik

Referent

Julie Benedikte Boholm

Sted

Frøyland Forsamlingshus

Tilstede

Fra sittende styre Julie Benedikte Boholm og Rein Storhaug Auestad, samt 14. beboere.

Agenda

- Sak 2024/1 Registrere oppmøte
- Sak 2024/2 Godkjenne innkallingen
- Sak 2024/3 Valg av signatar for protokollen
- Sak 2024/4 Styrets årsmelding
- Sak 2024/5 Regnskap for 2023
- Sak 2024/6 Budsjett 2024 - endring av medlemskontingent
- Sak 2024/7 Valg leder
- Sak 2024/8 Valg nytt varamedlem
- Sak 2024/9 Valg av revisor
- Sak 2024/10 Åpen post

Referat

1. Registrere oppmøte

Antall frammøtte, NB. én stemmeberettiget pr. husstand/ bolig.

14 medlemmer med stemmerett var til stede. I tillegg 3 husstandsmedlemmer.

2. Godkjenne innkallingen

Innkallingen ble sendt ut til samtlige pr. epost 17. mai 2024. Innkallingen hadde styrets årsmelding, regnskap og innstilling til valg vedlagt, sammen med vedtektene. NB: Opprinnelig innkalling hadde dato torsdag 12/6. En påminnelse ble utsendt til samtlige medlemmer den 10. juni, der dato/ tid er satt til onsdag 12/6. Styreleder beklaget denne feilen.

Innkallingen ble godkjent, énstemmig.

3. Valg av signatar for protokollen

Signatar etter forslag i møtet, - undertegner sammen med møtesekretær. Oddbjørn Fossmark stilte seg til disposisjon.

Oddbjørn Fossmark velges til å underskrive protokollen. Énstemmig.

4. Styrets årsmelding

Årsmeldingen for 2023/ 2024 var vedlagt innkallingen. Styrets innstilling:

Årsmeldingen tas til orientering.

Årsmeldingen tas til orientering og godkjennes. Énstemmig.

5. Regnskap for 2023

Regnskap for 2023 samt regnskapsstatus pr. mai 2024 var utsendt sammen med årsmeldingen. Vedlagt var også revisors kommentar. Styrets innstilling: Revidert regnskap tas til orientering.

Regnskapet for 2023 tas til orientering og godkjennes. Énstemmig.

6. Budsjett 2024 - endring av medlemskontingent

Styret vurderer kostnadene for foreningen så langt som så små at kontingenten for 2024 kan halveres i forhold til tidligere vedtak. Styrets innstilling: Kontingenten for 2024 settes til kr. 250. Kontingent for 2025 fastsettes på generalforsamling 2025.

a. Budsjettforslag 2024/ 2025 godkjennes. Énstemmig.

b. Årskontingent for 2024 endres fra kr. 500 til kr. 250. Kontingenten faktureres pr. 30. juni, og mot beboere som er innflyttet på dette tidspunktet. Kontingent for senere år tas til behandling på påfølgende generalforsamlinger. Énstemmig.

7. Valg leder

Styrets innstilling er gjort uten valgkomite. Nåværende leder Svein Brennesvik har akseptert gjenvalg for 2 år. Eventuelle forslag på motkandidat(er): ingen forslag framsatt i møtet.

Svein Brennesvik, Vassledvegen 16, velges som leder fram til generalforsamling 2026. Énstemmig.

8. Valg nytt varamedlem

Asgeir Løland, Markvegen 25 stiller til valg som varamedlem til styret for 2 år. Evt. motkandidat(er): Ingen forslag fremmet.

Styremedlem Julie Boholm (valgt til generalforsamling 2025) har før møtet meddelt at hun kommer til å flytte ut over sommeren. Valgt vara vil følgelig tiltre styret som fast medlem. Det er ikke et krav i vedtektene at styret skal ha varamedlem, men det er ønskelig. Det kom ikke opp forslag på kandidater til nytt varamedlem i møtet. Styret vil håndtere situasjonen videre.

Asgeir Løland (Markvegen 25) velges som ny vara for perioden 2024- 2026. Énstemmig.

9. Valg av revisor

Karin Lomeland har sagt ja til å være revisor for 2 år.

Karin Lomeland, Vassledvegen 34, velges som revisor i 2 år. Énstemmig.

10. Åpen post

Ingen forberedte saker.

Styreleder orienterte litt om resultatet av samtale med kommunen om vedlikehold av grøntarealer i parken. Han hadde vært i møte med kommunen, og diskuterte «problematiske» områder som blir gjengrodd. Vi er misfornøyde med kommunens oppryddingsfrekvens på visse områder. På Time Kommune sine nettsider er det opprettet en port for å legge inn klager, og de oppfordret oss til å samordne henvendelser, gjerne gjennom styret i velforeningen.

Styreleder utfordret kommunen litt på eika i Markvegen, - driftsavdelingen hadde ikke noen klar mening om den. Kommunen har i ettertid skriftlig antydnet at de kan overta ansvaret for denne teigen. Én av møtedeltakerne mente at dette ville være lurt.

Én beboer bemerket at Klepp kommune har et langt mer aktivt forhold til vedlikehold av sine grøntarealer enn Time kommune synes å ha.

For selv å drive et aktivt dugnadsbasert vedlikehold må foreningen muligens anskaffe verktøy/ redskaper, men sliter med oppbevaringsplass.

Styret har hatt dialog med de to nærmeste naboene av trappa i Markvegen, og de tar inntil videre ansvaret for klipping rundt den.

Frøylandsparken Velforening
4355 Kvernaland

Styret må jobbe videre med hvordan vi kan kvalitetssikre lekeplassene. Oddbjørn Fossmark kan muligens hjelpe som fagmann i fremtiden, - det trengs i utgangspunktet ikke ekstern profesjonell hjelp til dette.

Noen mener at det er oppstått lukt pga. at vannveien er overgrodd. Vi følger med, og vurderer om vi må ha en dialog med kommunen etter hvert om å få ryddet vannveien. Kommunen rydder ristene regelmessig etter flommen tidligere i år. En møtedeltaker utfordrer styret til å gå i videre dialog med Time Kommune om vannveien. Én møtedeltaker foreslo å anbefale kommunen å vedlikeholde ubeplantede/ tilgrodde områder mer enn 1-2 ganger i året slik som planlagt.

Kommunen har ingen tanker om vedlikehold av skogen nedenfor barnehagen.

Signaturer:

Julie Boholm
referent

Oddbjørn Fossmark
signatar

Nabolagsprofil

Markvegen 29 - Nabolaget Håholen/Frøyland - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Gåsevikvegen Linje 22, 53	6 min 0.5 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	8 min 4 km
Stavanger Sola	30 min

Skoler

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	6 min 0.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	12 min 6.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 8.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

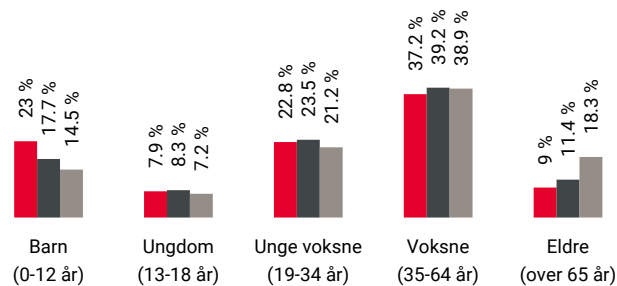
Veldig bra 86/100



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	7 min 0.5 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Kvernaland PostNord	11 min 0.9 km
Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	11 min 1 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



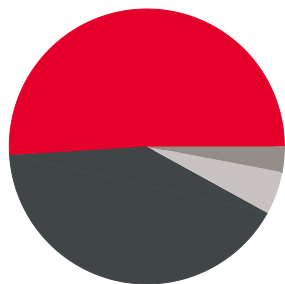
Trafikk

Lite trafikk 87/100

Sport

⚽ Ballbinge	3 min	🚶
⚽ Ballspill	0.3 km	
⚽ Frøyland skule	4 min	🚶
⚽ Aktivitetshall, ballspill	0.3 km	
🚴 Jæren SportMed	9 min	🚗
🚴 Club Athletic	12 min	🚗

Boligmasse



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

Varer/Tjenester



Euopris Øksnevad

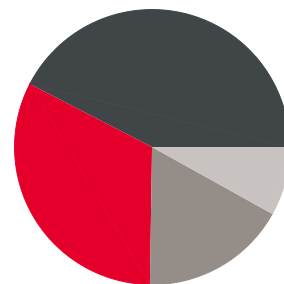
7 min 🚗



Apotek 1 Kverneland

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
42% 6-12 år
17% 13-15 år
8% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



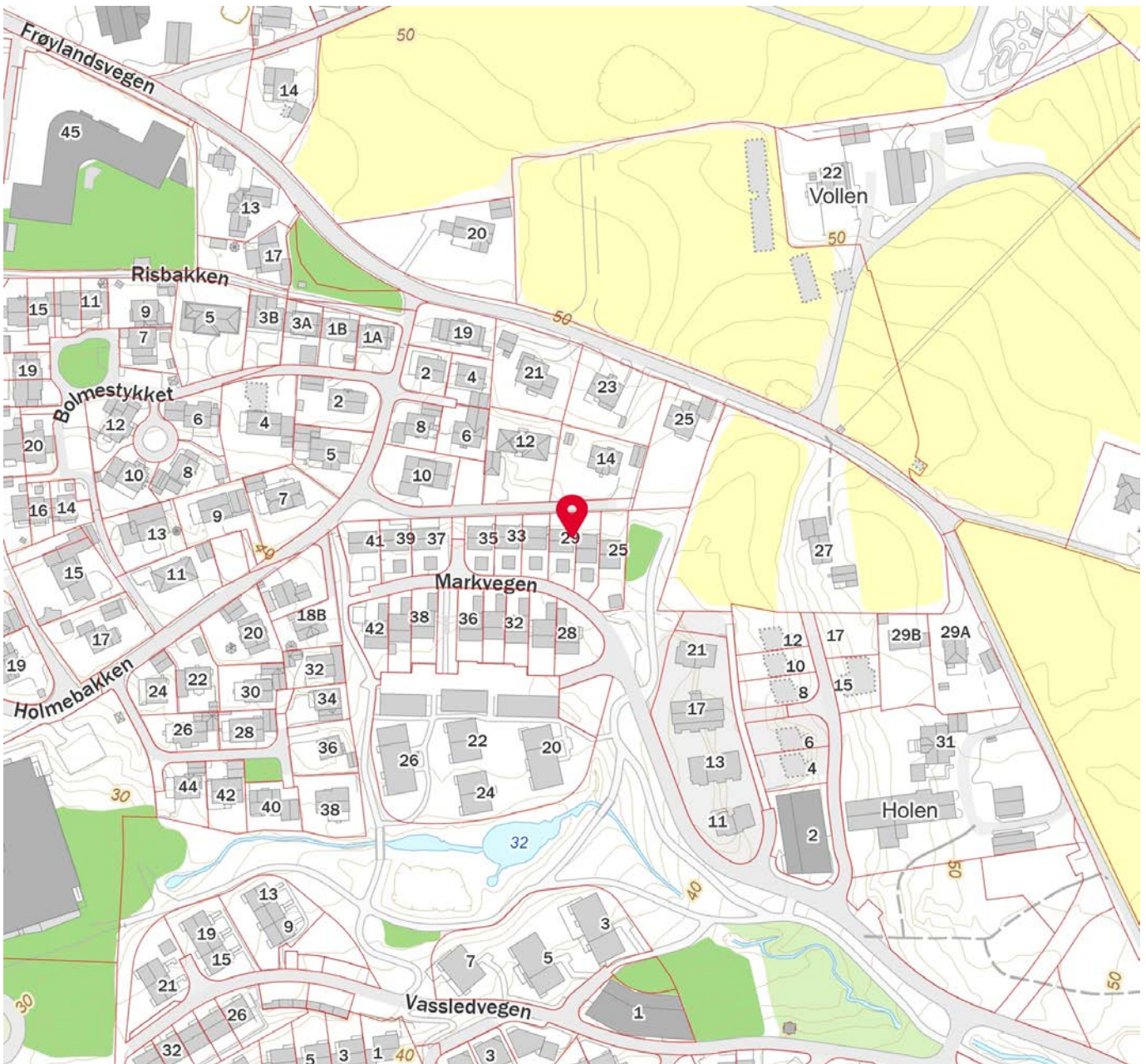
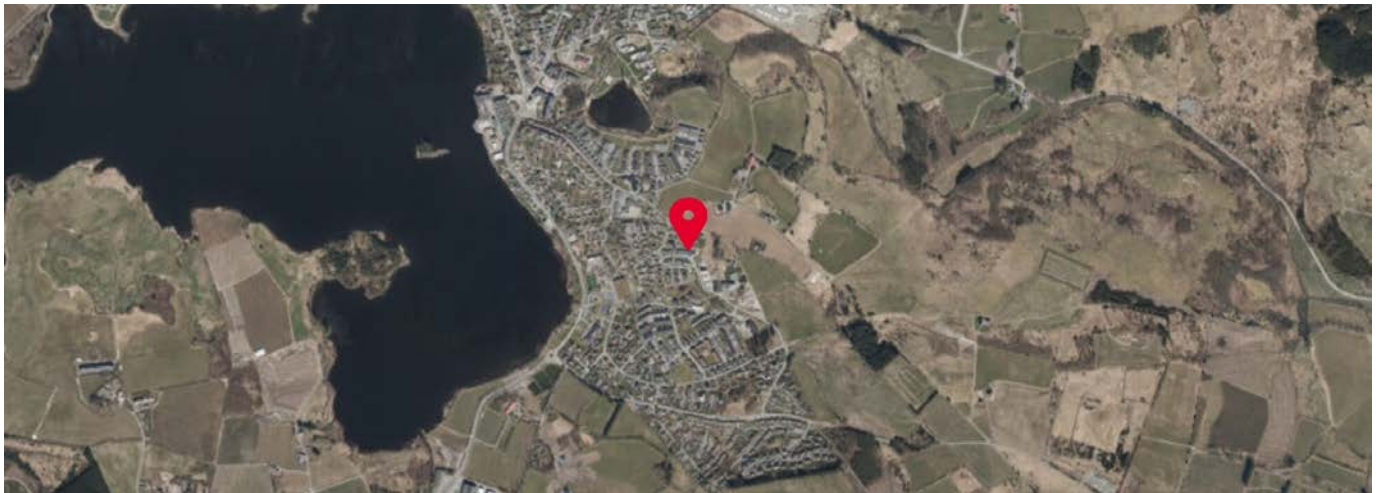
0%

43%

■ Håholen/Frøyland
■ Kverneland
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Markvegen 29
4355 KVERNALAND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Alexander Nygård

Telefon: 414 10 818
E-post: alexander.nygard@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre