
PROAKTIV
Ny og strøken leilighet
Nytt boligfelt på Kvernaland
LEONARD WAHLBERGS VEG



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

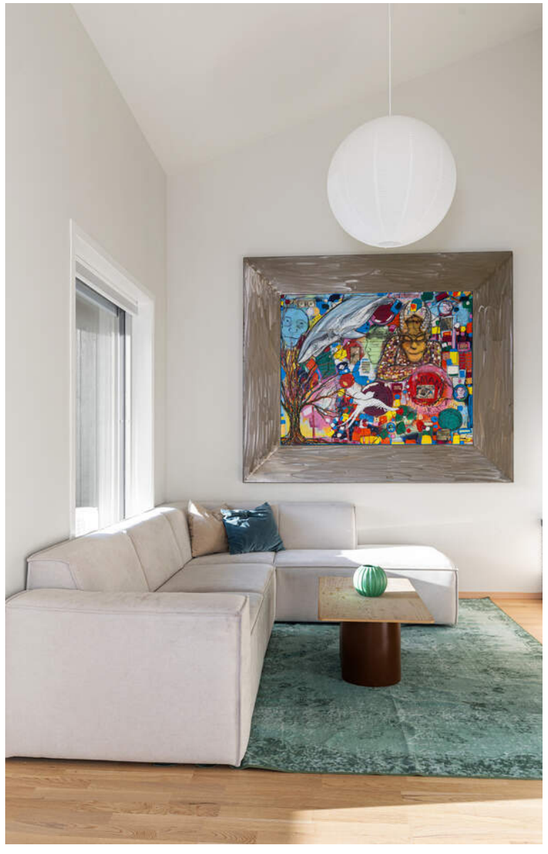
• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



KVERNALAND

Ny og strøken 2-roms leilighet fra 2025 | Ekstra takhøyde | Stort loft med ståhøyde | Høy standard |

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Leonard Wahlbergs veg 21, 4355 KVERNALAND

Gnr./Bnr.: Gnr. 28, bnr. 979, i Time kommune

Prisantydning: 3.490.000,-

Omkostninger: 101.640,-

Totalpris: 3.591.640,-

Kommunale avgifter: 12.549,-

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2025

Rom/soverom: 2/1

BRA: 58 m²

BRA-i: 53 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Tomt: 1150.6 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.179,-

Felleskostnader inkl.:
Fiberaksess 99,-
Felleskostnader 1 080,-. Inklusiv i felleskostnadene er blant annet utvendig forsikring og forretningsførsel.

Energimerke: Energiklasse: grønn C.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Leder/megler
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Informasjon om boligen
14 Boligen i bilder
24 Plantegninger
26 Kjerneinformasjon
32 Vedlegg
156 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler:
Ann Helen L. Ommundsen



Ann Helen L. Ommundsen
Eiendomsmegler
Mobil: 46 94 00 27
E-post: ommundsen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Jæren
Telefon: 51 48 22 00
Ommundsen & Birkeland AS
Org. nummer: 935048745

ANN HELEN L. OMMUNDSEN

Ann Helen L. Ommundsen er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010. Hun er utdannet fra Handelshøyskolen BI i Stavanger og er oppvoks på Klepp. Dette har gitt henne en solid lokalkunnskap om Jæren, hvor hun har tilbrakt mesteparten av sin karriere.
Ann Helen er stolt av å bruke sin brede kompetanse og lokalkunnskap for å tilby de beste løsningene til sine kunder.

Din lokale megler

Ann Helen er strukturert, tydelig og målbevisst i sitt arbeid. Hun legger stor vekt på en god presentasjon av eiendommen, fordi hun mener at en gjennomtenkt og profesjonell presentasjon er nøkkelen til å fremheve eiendommens beste sider, slik at den rette kunden sitter igjen med eiendommen. Den kunden som er villig til å betale litt mer for drømmehjemmet av de riktige grunnene.

Ann Helen er spesielt glad i budrunden, hvor hun er trygg, uredd og opptatt av å oppnå det beste resultatet for å berike sine kunder. Her kommer hennes faglige kompetanse til sin rett, og verdiskapningen blir optimal. Målet er alltid at begge parter sitter igjen med et resultat de er fornøyd med.

Ta kontakt med Ann Helen om du trenger hjelp i forbindelse med kjøp eller salg.

Ann Helen L. Ommundsen

Eiendomsmegler
Ann Helen L. Ommundsen



Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Proaktiv Jæren

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren.

Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen.

Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen. Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg.

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A.
Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet, akkurat som Jæren selv. Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
T: 51 48 22 00
E: jaeren@proaktiv.no



KVERNALAND

Kommune: *Time* / ***Område:*** *Kvernaland*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leonard Wahlbergs veg 21 har en attraktiv og familievennlig beliggenhet på Frøyland, sentralt mellom Kvernaland og Bryne. Eiendommen ligger i et rolig og etablert boligområde med lite gjennomgangstrafikk, noe som bidrar til et trygt og godt bomiljø for både familier, par og enslige.

Fra boligen er det kort avstand til barnehager, skoler, dagligvarebutikker og fritidstilbud. Frøyland og Kvernaland er kjent for sitt aktive lokalmiljø med gode tilbud innen idrett og organisert aktivitet for både barn og voksne. I nærområdet finner man flotte turområder og rekreasjonsmuligheter, blant annet rundt Frøylandsvatnet, som byr på fine turstier og naturopplevelser gjennom hele året.

Boligen har en sentral beliggenhet med kort vei til Bryne sentrum, hvor man finner et bredt utvalg av butikker,



OFFENTLIG TRANSPORT

Knausen Linje 22, 53	5 min 0.5 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	5 min 2.3 km
Stavanger Sola	28 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 28.9 km

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	4 min
Apotek 1 Kverneland	14 min

SPORT

Kalbergskogen ballbinge Ballspill	8 min 0.7 km
Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg Ballspill	13 min 1.1 km
Jæren SportMed	7 min
NorFit 24/7	11 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

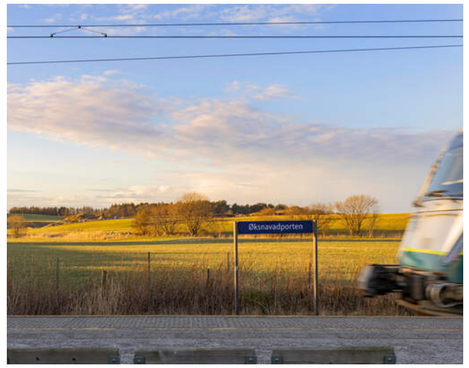


servicetilbud, restauranter og togstasjon. Det er også enkel adkomst til Sandnes og Stavanger, noe som gjør området attraktivt for pendlere.

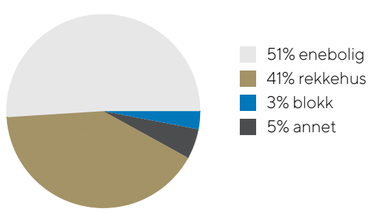
Leonard Wahlbergs veg 21 en kombinasjon av et trygt og trivelig nærmiljø, gode oppvekstvilkår og nærhet til både natur, servicetilbud og arbeidsplasser i regionen.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE

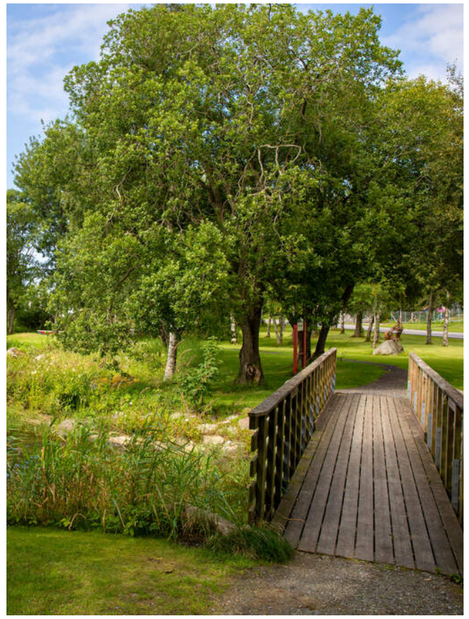


SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	21 min 1.9 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	7 min 2.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	9 min 5.2 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	16 min 9.5 km

BARNEHAGER

Ådalen barnehage (1-5 år) 56 barn	13 min 1.2 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 101 barn	17 min 1.5 km
Espira Ormadalen barnehage (0-5 år) 132 barn	22 min 1.9 km



VELKOMMEN TIL LEONARD WAHLBERGS VEG 21

Vi starter utendørs – det er felles tomt i sameiet som er pent opparbeidet med beleggningstein og plen. Leiligheten har egen balkong.

Parkering
Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Tomtestørrelse
1 150,60 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med felles uteområder. Leiligheten har en balkong på ca. 6 kvm med terrasseplatting og rekkverk, samt utvendig bod på ca. 5 kvm. Eiendommen er en del av et sameie/flerboligbygg oppført i 2025. Sameiets tomtestrørrelse er: 1 150,6 kvm. Gnr. 28 bnr. 979 snr. 7 har sum BRA 58 kvm.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Leilighet/del av firemannsbolig som ble oppført i 2025.
Ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med
stående og liggende trepaneler.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Vinduer og dører med 3-lags isolerglass.
Saltak i tre som er tekket med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 3 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

TG2
Ytterdører
Balkongdør har noe sig og tar i karm ved åpning og lukking.
Det er ikke registrert følgeskader eller tegn til kondensdannelse.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales mindre justering av døren for å sikre normal funksjon.

2. Etasje - Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er registrert begrenset membrandekning omkring røroppstikk i gulv.
Konsekvens/tiltak: Forholdet kan medføre noe redusert sikkerhet mot fuktinntrengning ved vannbelastning. Det anbefales kontroll og eventuell utbedring av tettingen.

Innvendige vannledninger
Hovedstoppekran er ikke merket.
Konsekvens/tiltak: Manglende merking, tilgjengelighet eller





funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader. Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.

Helse, miljø og sikkerhet
Det mangler samsvarserklæring for anlegget.
Konsekvens/tiltak: Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Duo Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 11. november 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger overtok leiligheten i oktober 2025 og har benyttet den hele eiertiden.
Leiligheten er en del av et sameie.
Det er en løpende kostnad knyttet til parkeringsanlegg på kr 750 pr. måned utenom ordinære fellesutgifter.
Boligen selges med boligselgerforsikring.

VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold
2. Etasje: Entré/vaskerom, soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken

Utvendig bod.

Areal
Bruksareal:
2. etasje
BRA-i: 53 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 58 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 6 kvm

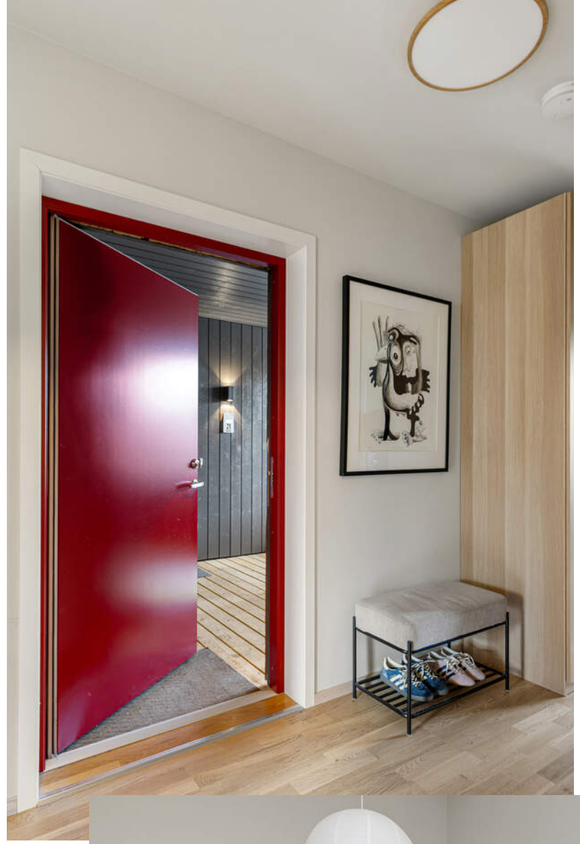
Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Litt om boligen:
- Moderne og rålekker leilighet fra 2025 med høy standard.
- Flott plassering i 2. etasje med ekstra takhøyde som gir en luftig, romslig og eksklusiv romfølelse.
- Meget kjekk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning.
- Romslig soverom med god plass til garderobeløsning.
- Delikat bad med tidsriktige materialvalg.
- Eget vaskerom som også er smart innredet til garderobe.
- Stort lagringsloft med ståhøyde og svært gode oppbevaringsmuligheter.
- Solrik og overbygd balkong.
- Utvendig bod.
- Innflyttingsklar leilighet med moderne løsninger og lite vedlikeholdsbehov.

Oppvarming
Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

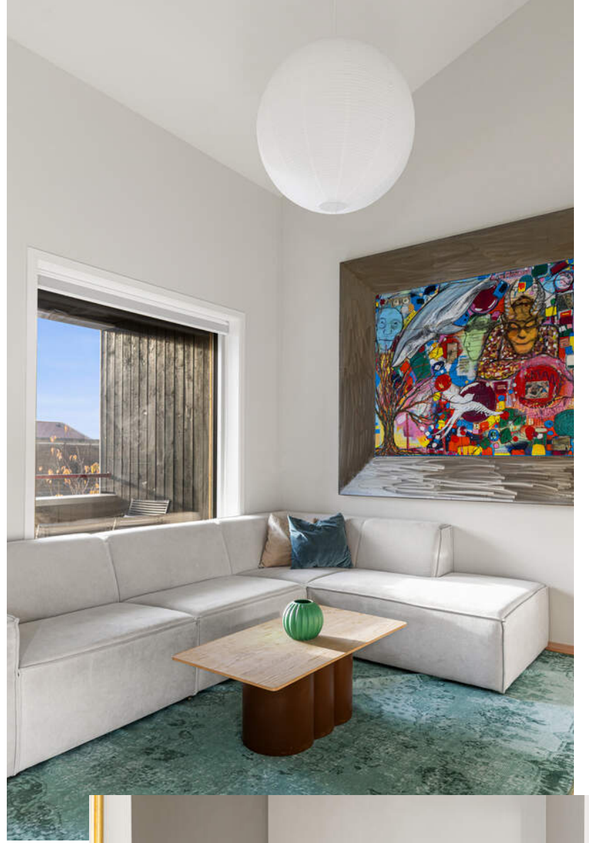
Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

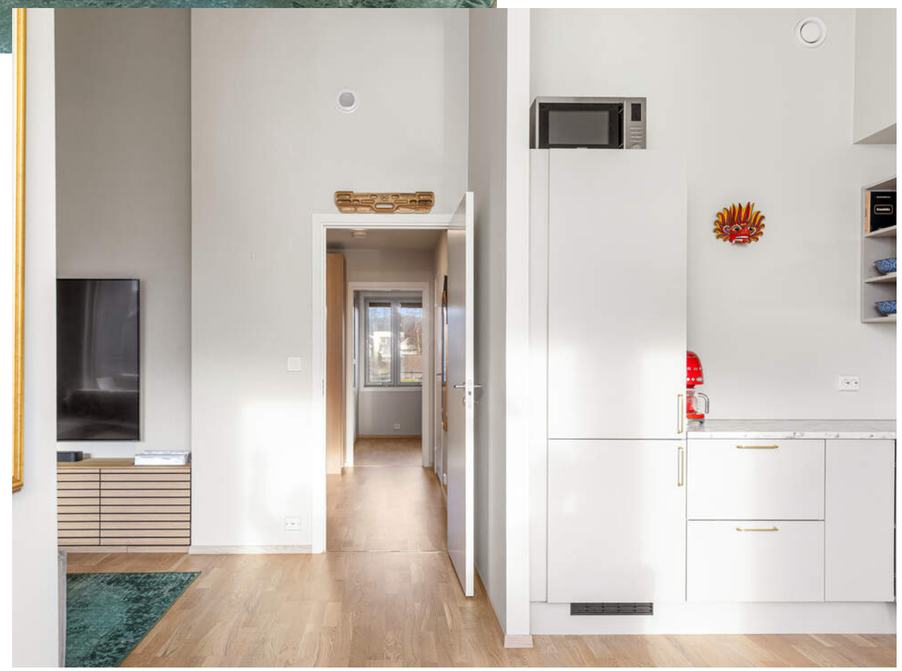














KJØKKEN





SOVEROM

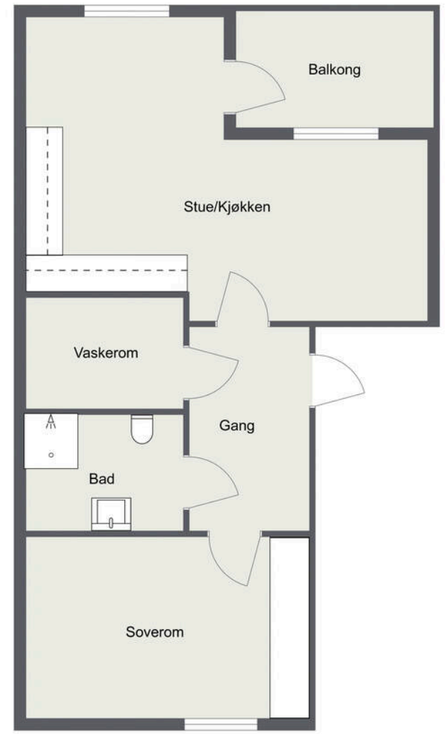
Leiligheten har et soverom som er av god størrelse.







PLANTEGNINGER



Plantegning er en illustrasjon og er ikke målbar.
Avvik vil forekomme.

MARIANNE LYSE
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 150,60 m²

Beskrivelse av tomt
Tomten er opparbeidet med felles uteområder. Leiligheten har en balkong på ca. 6 kvm med terrasseplatting og rekkverk, samt utvendig bod på ca. 5 kvm. Eiendommen er en del av et sameie/flerboligbygg oppført i 2025. Sameiets tomtestrørrelse er: 1 150,6 kvm. Gnr. 28 bnr. 979 snr. 7 har sum BRA 58 kvm.

ØKONOMI

Forretningsfører
Bate Boligbyggelag

Om sameiet
- Sameiet består av kun 8 seksjoner.
- Medlemskap i Kvernalandshagen Velforening.
- Garasjeanlegg organisert og forvaltet gjennom eget sameie.

Felleskostnader pr. mnd
1.179,-

Felleskostnader inkluderer
Fiberaksess 99,-
Felleskostnader 1 080,-. Inklusiv i felleskostnadene er blant annet utvendig forsikring og forretningsførsel.

Fra 01.01.2027 vil det også påløpe velforeningskontingent på kr. 83,-pr mnd.

Det er i tillegg en løpende kostnad knyttet til parkeringsanlegget på kr 750,- pr. måned, som kommer utenom ordinære felleskostnader.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger
I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.



For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Forsikring
Forsikringsselskap IF Skadeforsikring
Polisenummer SP0006961319

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter
12.549,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Onsdag, 17. juni 2026

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

1121/28/979/7:
01.04.2022 - Dokumentnr: 361838 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:979
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2022 - Dokumentnr: 361838 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Bestemmelse om gatelys
Bestemmelse om mast/stolpe
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:979
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2022 - Dokumentnr: 361838 - Bestemmelse om fiber-/data-/telekabel
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Lyse Fiber AS
Org.nr: 993 933 988
Rettighetshaver: Lyse Lux AS
Org.nr: 923 119 159
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:979
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2022 - Dokumentnr: 361838 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Bestemmelse om kantstein
Bestemmelse om skilt
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:979
Gjelder denne registerenheten med flere

01.04.2022 - Dokumentnr: 361838 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Bestemmelse om drift og vedlikehold av fellesanlegg
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:979
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2024 - Dokumentnr: 2369904 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/500

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan

Navn: Time kommune – Trygg og framtidsretta
Plantype: Kommuneplan
Periode: 2018–2030

Reguleringsplan

ID: 0481.00
Navn: Detaljregulering for fortetting nord for Frøylandsbekken, Kvernaland
Plantype: Reguleringsplan
Vedtaksdato: 18.06.2019

Formål: Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Onsdag, 7. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 490 000,00 (Prisantydning)

_____
3 490 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

13 300,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
88 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
101 640,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
3 578 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 591 640,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Dennis Tveit Lie

Tilbud på lånefinansiering
Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag
Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag etter pkt. 5, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Ved timebasert vederlag vil Oppdragsgiver bli fakturert faktisk timeforbruk. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom Oppdraget sies opp av Megler som følge av rettsregler Megler er pliktig til å følge, har Megler krav på rimelig vederlag for utført arbeid. Megleren skal skriftlig angi hvilket arbeid som er utført. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Meglers krav på vederlag og evt. utlegg etter dette punkt forfaller 14 dager etter at Oppdraget har utløpt eller er sagt opp.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Diverse
Garderobeskapene på soverommet medfølger ikke i handelen.

Dato salgsoppgave
16.11.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 06.11.2027

Leonard Wahlbergs veg 21, 4355 KVERNALAND

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Jæren	Leilighet	1210260070
SKJEMAET ER UTFYLT AV	**OVERTATT**	**FORSIKRING**
Dennis Tveit Lie	10.2025	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Nei

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Nei

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Ja, sameie
13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?	Ja

Gjensidige

Hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?	Parkeringsanlegg 750,- i mnd

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name
Dennis Tveit Lie

Date
2026-11-06

Identification

bankID Dennis Tveit Lie

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND

TIME kommune

gnr. 28, bnr. 979, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 10.11.2026 **Rapportdato:** 11.11.2026 **Oppdragsnr.:** 13152-1487 **Eiendomsverdi ref nr:** VU7226

Foretak: Duo Takst AS **Takstingeniør:** Kåre Vatland

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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

kv@duotakst.no
902 97 450

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

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 • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • 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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet/del av firemannsbolig som ble oppført i 2025.
Ringmur/plate i betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med stående og liggende trepaneler.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Vinduer og dører med 3-lags isolerglass.
Saltak i tre som er tekket med papp.
Takrenner/nedløp i aluminium.

Leiligheten fremstår i normal god stand sett opp mot alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal bruksslitasje.

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

Det er ikke gitt opplysninger om utført vedlikehold, oppgraderinger eller påkostninger.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2025

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med malte overflater og 3-lags isolerglass.
Normalt vedlikehold anbefales, med 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. Vinduer med malte overflater og 3-lags isolerglass.

Malte ytterdører i treverk. Balkongdør med 3-lags isolerglass og malte overflater.
Normalt vedlikehold anbefales, med 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.

Balkong i trekonstruksjon med underliggende tekking og overliggende terrasseplatting.
Terrasseplatting og rekkverk fremstår med normal alders- og bruksslitasje.
Merknad:
-Tekkingen er ikke kontrollert grunnet begrenset tilkomst under terrasseplattingen. Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for kontroll. Tekkingens tilstand og tetthet er ikke avklart. Manglende tilkomst til sluk medfører usikkerhet knyttet til avrenning og vedlikehold.
Det anbefales å etablere tilkomst til sluk for kontroll og jevnlig rengjøring.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med parkett fra byggeåret og fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder.
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Det er ikke foretatt nivelleringer.
Merknad:
Det er registrert stedvise riss i overgangen mellom vegg og himling. Forholdet vurderes som påregnelig ved bevegelser i trekonstruksjoner og listefri utførelse.
Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger.
Bygningen er oppført i 2025, og etter gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet skal bygninger med rom for varig opphold være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelagt for radonreduserende tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Hvitmalt profilerte dører, normal bruksslitasje i overflater og låskasser.
Merknad:
-Mindre skrapemerker registrert på skyvedør til soverom.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon.
Sokkelflis og malt strier på vegg, med flis på vegg i dusjnisjen.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 30 mm.

Merknad:
-Fall til sluk utenfor dusjnisjen er mindre enn referansenivået. Det er registrert mindre vannansamling omkring sluk ved spyling av gulvet. Dusjnisjen er nedsenket, og det er synlig membranoppbrett ved dørterskel.
Begrenset fall kan medføre stedvis vannansamling og redusert avrenning. Funksjonen vurderes i hovedsak som ivaretatt ved dagens bruk med nedsenket dusjnisje og membranoppbrett ved dørterskel.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 48 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, eller utførelse.
Membran er synlig ført opp ved dørterskel og under klemring i sluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er utført i vaskerom. Måleresultatet er 0.
Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Beskrivelse av eiendommen

Våtrom › 2. Etasje › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Sokkelflis og malt strier på vegg.
Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 13 mm.
Synlig membranoppbrett ved dørterskel.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og plastsluk.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, eller utførelse.
Membran er synlig ført opp ved dørterskel og under klemring i sluk.
Slukrist er ikke sentrert.
Det er opplegg for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler, stoppekran, ventilasjons aggregat og sikringsskap.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Hulltaking er utført i vaskerom. Måleresultatet er 0.
Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat.
Innredning fremstår i god teknisk stsand.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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.
Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og 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.

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
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 ca. 200 liters varmtvannstank
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.
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 fra byggeåret.
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.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

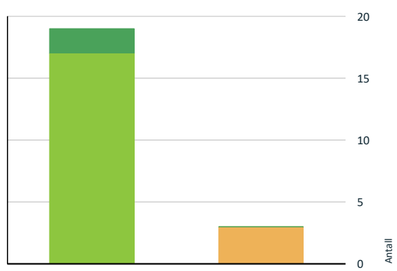
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for anlegget. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Balkongdør har noe sig og tar i karm ved åpning og lukking. Det er ikke registrert følgeskader eller tegn til kondensdannelse.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Hovedstoppekran er ikke merket.

Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Det er registrert begrenset membrandekning omkring røroppstikk i gulv.

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2025

Anvendelse
Leilighet

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Iht. midlertidig brukstillatelse.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med malte overflater og 3-lags isolerglass.
Normalt vedlikehold anbefales, med 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.
Vinduer med malte overflater og 3-lags isolerglass.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Malte ytterdører i treverk. Balkongdør med 3-lags isolerglass og malte overflater.
Normalt vedlikehold anbefales, med 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.

Vurdering av avvik:
• Balkongdør har noe sig og tar i karm ved åpning og lukking. Det er ikke registrert følgeskader eller tegn til kondensdannelse.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales mindre justering av døren for å sikre normal funksjon.

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong i trekonstruksjon med underliggende tekking og overliggende terrasseplatting.
Terrasseplatting og rekkverk fremstår med normal alders- og bruksslitasje.

Merknad:
-Tekkingen er ikke kontrollert grunnet begrenset tilkomst under terrasseplattingen. Sluk er ikke synlig eller tilgjengelig for kontroll.
Tekkingens tilstand og tetthet er ikke avklart. Manglende tilkomst til sluk medfører usikkerhet knyttet til avrenning og vedlikehold. Det anbefales å etablere tilkomst til sluk for kontroll og jevnlig rengjøring.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett fra byggeåret og fremstår med normal bruksslitasje sett opp mot alder.
Etasjeskillet er utført med trebjelkelag. Det er ikke foretatt nivelleringer.

Merknad:
Det er registrert stedvise riss i overgangen mellom vegg og himling. Forholdet vurderes som påregnelig ved bevegelser i trekonstruksjoner og listefri utførelse.

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om utførte radonmålinger. Bygningen er oppført i 2025, og etter gjeldende forskriftskrav på oppføringstidspunktet skal bygninger med rom for varig opphold være utført med radonsperre mot grunnen og tilrettelagt for radonreduserende tiltak. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalt profilerte dører, normal bruksslitasje i overflater og låskasser.

Merknad:
-Mindre skrapemerker registrert på skyvedør til soverom.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon.

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis og malt strier på vegg, med flis på vegg i dusjnisjen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 30 mm.

Merknad:
-Fall til sluk utenfor dusjnisjen er mindre enn referansenivået. Det er registrert mindre vannansamling omkring sluk ved spyling av gulvet. Dusjnisjen er nedsenket, og det er synlig membranoppbrett ved dørterskel.
Begrenset fall kan medføre stedvis vannansamling og redusert avrenning. Funksjonen vurderes i hovedsak som ivaretatt ved dagens bruk med nedsenket dusjnisje og membranoppbrett ved dørterskel.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smørememembran på vegg og gulv, plastsluk og høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 48 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, eller utførelse.
Membran er synlig ført opp ved dørterskel og under klemring i sluk.





2. ETASJE > BAD

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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



2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vaskerom. Måleresultatet er 0.
Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.



2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Sokkelflis og malt strier på vegg.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk på 13 mm.
Synlig membranoppbrett ved dørterskel.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Vanntett sjikt, membran og sluk**

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 30 mm.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, eller utførelse.
Membran er synlig ført opp ved dørterskel og under klemring i sluk.
Slukrist er ikke sentrert.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert begrenset membrandekning omkring røroppstikk i gulv.

Konsekvens/tiltak
• Forholdet kan medføre noe redusert sikkerhet mot fuktinntrengning ved vannbelastning. Det anbefales kontroll og eventuell utbedring av tettingen.

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport







2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Det er opplegg for vaskemaskin, bereder, fordeler skap for vann, vannmåler, stoppekran, ventilasjons aggregat og sikringsskap.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

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



2. ETASJE > VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Hulltaking er utført i vaskerom. Måleresultatet er 0.
Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av laminat. Innredning fremstår i god teknisk stsand.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

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

Avtrekk via balansert anlegg.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

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

Vurdering av avvik:
• Hovedstoppekran er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Manglende merking, tilgjengelighet eller funksjon kan føre til forsinket avstenging av vann ved lekkasje, med økt risiko for vannskader.
• Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.







TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank
Det ble ikke registrert lekkasjer eller synlige avvik. Normal bruksslitasje og vedlikehold må påregnes.
Utstyr sanitær installasjoner
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg fra byggeåret.

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.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Tilstandsrapport





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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

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

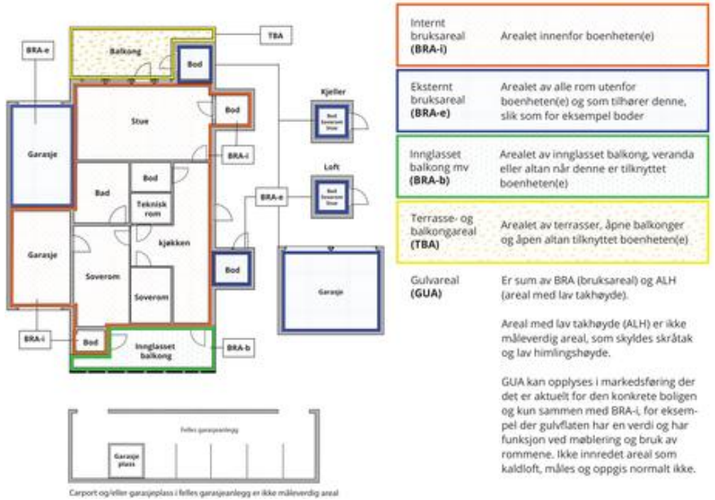
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningssakkyndig 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.

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	53	5		58	6
SUM	**53**	**5**			**6**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.11.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Dennis Tveit Lie	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	979		7	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Leonard Wahlbergs veg 21

Hjemmelshaver
Lie Dennis Tveit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Leonard Wahlbergs veg 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	10.11.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.11.2026		Gjennomgått		Nei

Vedlegg

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke omfattes av forskrift til

Vedlegg

Leonard Wahlbergs veg 21 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 979
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

Forutsetninger

avhendingsloven, eksempelvis etasjeskillere og innvendige dører, er stedvis kommentert der dette vurderes som relevant. For enkelte forhold kan det også være gitt tilstandsgrad og/eller konsekvens når dette anses hensiktsmessig ut fra observert tilstand.

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.

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

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

Boligopplysninger:

Sameiet Kvernalandshagen KS2 B
Leonard Wahlbergs veg 21
4349 BRYNE

Vår ref.: 1935/7
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Dennis Lie

Organisasjonsnr: 936 009 190 **Seksjonsnr:** 7

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 179**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 080
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	99

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2027** **Tot. utg. i kr.:** **1 262**

Felleskostnader:	Velforeningskontingent	83
	Felleskostnader	1 080
Tilleggsytelser:	Fiberaksess	99

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Tommy Lilleland
Adresse: Leonard Wahlbergs veg 19
Postnr/-sted: 4349 BRYNE
Telefon: Mob.: 41073151
E-post: kvernalandshagenks2@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 16.11.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	1 179
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	6
Annen formue:	4 495	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 28/979 - seksjon:7
Bygningstype: Flermannsbolig

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP0006961319

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.10.2025	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	54		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 54		

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Sameiet Kvernalandshagen KS2 B
Leonard Wahlbergs veg 21
4349 BRYNE

Vår ref.: 1935/7
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Dennis Lie

Organisasjonsnr: 936 009 190

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameiet består av 8 seksjoner
- Pliktig medlemskap i velforening
- Kommunale avgifter sendes den enkelte seksjon
- Kollektiv avtale Altibox

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET KVERNALANDSHAGEN KS2 B

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

Innhold

1 Navn ... 3
1-1 Navn og opprettelse ... 3
1-2 Hva sameiet omfatter ... 4
2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner ... 4
3 Rettslig råderett ... 4
3-1 Rettslig råderett ... 4
4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet ... 4
4-1 Rett til bruk ... 4
4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne ... 5
4-3 Ordensregler ... 5
4-4 Enerett til bruk ... 5
5 Parkering ... 5
5-1 Sameiets parkeringsplasser ... 5
6 Vedlikehold ... 5
6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt ... 5
6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt ... 6
7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform ... 7
7-1 Felleskostnader ... 7
7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse ... 7
7-3 Heftelsesform ... 7
8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold ... 7
8-1 Pålegg om salg ... 7
8-2 Fravikelse ... 7
9 Styret og dets vedtak ... 7
9-1 Styret - sammensetning ... 7
9-2 Styrets oppgaver ... 8
9-3 Representasjon og fullmakt ... 8
10 Årsmøtet ... 8
10-1 Myndighet ... 8
10-2 Tidspunkt for årsmøtet ... 8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte ... 8
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte ... 9

10-5 Møteledelse og protokoll 9
10-6 Stemmerett og fullmakt 9
10-7 Beslutninger på årsmøtet 9
11 Elektronisk kommunikasjon 10
12 Inhabilitet og mindretallsvern 10
12-1 Inhabilitet 10
12-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Kvernalandshagen KS2 B. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring 13.12.2024

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består 8 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28, bnr. 979 i Time kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler omfatter:

- bod

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiet er en del av ett større utbyggingsfelt, med felles lekeplasser, veier, grøntområder og parkering som organiseres i felles velforening som sameierne plikter å være medlem i. Vedtekter til Kvernalandshagen Velforening vil bli lagt til disse vedtektene når de foreligger.

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

(1) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

(2) Begrensningen i første ledd gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning som omfattes av eierseksjonsloven §23 annet ledd bokstav a-c.

(3) For unntak fra ervervsbegrensingen, se eierseksjonsloven §23 3. og 4. ledd.

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(4) Alle endringer på fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret og skal godkjennes av styret eller årsmøtet før arbeidet iverksettes. Dette gjelder for alle endringer, herunder montering av varmepumpe, parabolantenne, markiser o.l. Styret kan sette føringer for utførelsen. Seksjonseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Ved dyrehold skal ikke dette være til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4-4 Enerett til bruk

Følgende seksjoner har alene og hver for seg enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer i første etasje har enerett til bruk av uteområder gjengitt i vedlegg 1.

Eneretten gjelder frem til 2055.

Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer en fast parkeringsplass for hver seksjon. Disse ligger i egen anleggseiendom og administreres i Sameiet Kvernelandshagen felles garasje. Vedtekter herfra vil bli lagt til disse vedtektene når de foreligger.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

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

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

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(6) Gangsti beliggende på sameie sin tomt som grenser mot naboeiendom, har naboeiendom bruksrett til. Naboeiendommen skal også være med å betale kostnader til evt. vedlikehold av denne forholdsmessig. Dette skal tinglyses i egen erklæring.

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Kostnader til Tv og internett fordeles med lik andel per seksjon.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg

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

(2) Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

8-2 Fravikelse

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

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

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreledere skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutning på årsmøtet. Styret skal treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonsloven §23.

(3) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet treffe beslutninger i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

- endring av vedtektene
- beslutning om ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhørere eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endre fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet

- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnader som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomiske ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne

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

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

11 Elektronisk kommunikasjon

Styret og forretningsfører kan benytte elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til seksjonseiere som har godtatt dette.

Ved å oppgi sin e-postadresse til styret har seksjonseier samtykket til at denne blir benyttet til kommunikasjon/informasjon i sameiet.

Seksjonseierne som ikke kan motta e-post vil motta informasjon per post.

12 Inhabilitet og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Mindretallsvern

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

Vedlegg 1



11

1935 I Sameiet Kvernalandshagen KS2 B

PROTOKOLL

fra konstituerende årsmøte for Sameiet Kvernalandshagen KS2 B 11.08.2025 på Teams

Sak 1. **Konstituering**

Valg av møteleder, sekretær og en til å underskrive protokollen

Vedtak: Til møteleder og sekretær ble Espen Thunes valgt.
Til å underskrive protokollen ble Thomas Hetland valgt

Registrering av de fremmøtte

Det var 5 sameiere til stede og 5 stemmeberettigede. Dessuten møtte Espen Thunes fra Bate boligbyggelag.

Vedtak: Tatt til etterretning.

Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det fremkom ingen merknader til innkalling eller saksliste.

Vedtak: Sameiermøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

Sak 2. **Vedtekter**

Møteleder orientert om sameiet sine vedtekter.

Vedtak: Vedtektene tas til orientering

Sak 3. **Fullmakt til styret om å overta sameiets fellesarealer**

Vedtak: Fullmakt gitt til styret

Sak 4. **Valg**

Det ble fremmet følgende forslag til valg av:
4.1 Leder 2 år: Malwina Dominika Owczarsk
4.2 Styremedlem 2 år: Bjørnar Krogedal og Thomas Hetland

Vedtak: valgt med akklamasjon

Etter dette består styret av:

	Navn	Mail
Leder 2 år	Malwina DominikaOwczarsk	malwina.barul@gmail.com
Styremedlem 2 år	Bjørnar Krogedal	ganyiomedes@gmail.com
Styremedlem 2 år	Thomas Hetland	thomas.hetland52@gmail.com
Varamedlem 2 år	Andreas Dahle Kokes	andreas.dahle95@gmail.com

Dokumentet er signert digitalt.

Stavanger, 11.08.2025

Espen Thunes
Møteleder/ sekretær

Thomas Hetland

Sameiet Kvernalandshagen garasjeanlegg



Innkalling til årsmøte 2026

Vedlegg

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Kvernalandshagen garasjeanlegg.

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

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

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

Torsdag 09.04.2026, kl. 19:00
Kverneland Røde Kors Gamle Åslandsvegen 9, 4355 Kvernaland

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2025

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Bruk av gjesteparkering

6 Parkering på uoppmerkede plasser på sameiets område

7 Fjerne 3 HC parkeringer for utvidelse av gjesteparkering

8 Uaktsom og ulovlig kjøring og parkering på bilfritt tunet

9 Forstyrrende belysning på parkeringsanlegg

10 Valg

10.1 Valg av styreleder for to år

10.2 Valg av styremedlem for to år

10.3 Valg av varamedlemmer for ett år

10.4 Valg av valgkomité

10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Kvernalandshagen garasjeanlegg

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Info fra styret:

Se vedlagt årsmelding

Informasjon angående stemmegivning over vedtak

Gitt antall saker som skal stemmes over ved dette årsmøtet, har styret gjennomgått sameiets vedtekter da stemmegivningen fra eierseksjonssameiene (leilighetssameiene) er noe spesiell.

Fra sameiets vedteker §11:

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hvert eier i rekkehusene har en -1-stemme og styret i Eierseksjonsameiene stemmer i henhold til antall seksjonseiere i hvert sameie. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:
· Endring av vedtektene
· Ombygging, påbygging eller andre endringer av garasjeanleggene som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
· Salg, kjøp, bortleie eller leie av garasjeanlegg eller deler av dette.
· Andre rettslige disposisjoner over garasjeanlegg som går ut over vanlig forvaltning
· Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.
Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte boligeier en urimelig fordel på andre eieres bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.
Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer eierseksjonssameie, har forelagt de aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet.

Styret har vært i kontakt med BATE for å hjelpe med nærmere tolkning. Følgende svar:

Slik vi tolker bestemmelsen, skal sakene først behandles internt i hvert eierseksjonssameie. Resultatet av denne behandlingen vil være et vedtak – enten for eller mot forslaget.

Det fremgår av vedtektene at «representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet». Dette tilsier at det er selve vedtaket i eierseksjonssameiet som skal legges til grunn, ikke den interne fordelingen av stemmer.

På bakgrunn av dette innebærer det at representanten for eierseksjonssameiet avgir stemmer tilsvarende antall seksjonseiere (i dette tilfellet 8 stemmer), i tråd med flertallet i sameiet. Dersom flertallet internt har stemt for, avgis det 8 stemmer for, og tilsvarende 8 stemmer mot dersom flertallet har stemt mot.

Dette medfører at begge eierseksjonssameier på forhånd av årsmøtet må ha lagt fram

sakene og stemt over vedtakene. Ved manglende gyldig vedtak fra eierseksjonssameie vil dette i henhold til vedtektene bli ansett som 8 blanke stemmer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 30 0000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Bruk av gjesteparkering

I dag praktiseres bruken av gjesteparkeringene som frihet under ansvar / første mann til mølla prinsippet. Etterhvert som flere av boligene tilhørende sameiet har flyttet inn har parkeringsmulighetene blitt trangere og trangere, og da ikke minst for potensielle gjester, da disse i størst grad blir benyttet av beboere med mer enn en bil. Det har medført gjennom året at det parkeres langs veiskuldere og bilfritt tun på uoppmerkede plasser.

Det ønskes at det tas en felles stilling til hvordan gjesteparkeringen skal benyttes.

Forslag til vedtak: Avstemming blant beboerne om bruken av gjesteparkering skal ekslusivt være tiltenkt sameiets gjester, eller om det skal være kombinert beboer/gjesteparkering.

For at gjesteparkeringen skal bli for beboere og gjester, må det en vedtektsendring til, som medfører et behov for 2/3 flertall.

Ved bestemmelse av kombinert bruk, skal skilting oppdateres deretter av styret.

Ved bestemmesle av bruk kun for gjester, skal skilting oppdateres av styret for å forhindre dette, som i at feilparkering kan medføre borttauing for eiers regning.

Styrets innstilling: Styrets innstilling til denne saken er at utvendig parkeringer på sameiets område, er i henhold til vedtektene definert som gjesteparking, ikke fellesparkering for beboer og gjester. Dette er også tilbakemeldingene som styret har fått etter dialog med utbygger og ut fra kommunal reguleringsplan.

Slik det praktiseres i dag der beboere kan benytte gjesteparkeringen, så medfører det et såpass stort trykk på disse, at antall parkeringer er mindre en potensielt beboeres biler som parkeres her. Dette medfører at gjester ikke har en plass å parkere, i tillegg til biler fra beboere som ikke får plass på oppmerkede gjesteparkeringer parkerer på uoppmerkede plasser.

Dette mener styret ikke er en bærekraftig løsning, og er ikke i samsvar med dagens vedtekter.

Styret ønsker likevell at det skal stemmes over hvordan disse parkeringene skal brukes.

6. Parkering på uoppmerkede plasser på sameiets område

Det er blitt praksis at når det er fullt på gjesteparkering, så parkeres det langs steinkant på parkeringsplass ved det store parkeringsanlegget.

Forslag til vedtak: Forslag om at det ikke skal være parkering langs her. Oppdatere skilting til at parkering på uoppmerkede plasser medfører borttauing på eiers regning. Skilting må henge sammen med hvordan parkeringspraksisen i sameiet bestemmes å være

Styrets innstilling: Dette er et stort problem da biler som blir parkert på gjesteparkering har store problemer med å både parkere på ledige plasser og komme seg ut. Dette medfører ulemper for andre beboere.

7. Fjerne 3 HC parkeringer for utvidelse av gjesteparkering

Det er i dag fire HC parkeringer ved det lille parkeringsanlegget. Forslag om at tre av de

kan gjøres om til gjesteparkeringer.

Forslag til vedtak: I henhold til reguleringsplan, kan følgende vedtas:

Parkeringer for bevegelseshemmede utenfor tak ved hvert parkeringsanlegg videreføres. Ved 2/3 flertall kan vedtektene om tre parkeringer for bevegelseshemmede under tak gjøres om til 2 parkeringer som går som gjesteparkering, men som styret ved behov kan reservere og allokere til boenhet slik som det er tiltenkt i dag.

Styrets innstilling: Sameiets vedtekter tilsier at det er 3 HC parkeringer under tak tilknyttet parkeringsanlegget. Dette er for å tilrettelegge for beboere som har behov for dette og dermed frasier seg en plattform i parkeringsanlegget.

Ifølge reguleringsplan skal minimum 5% av parkeringene være parkering for bevegelseshemmede. I dag er totalt antall parkeringer 55 parkeringer fordelt på 40 plattformer i lukket anlegg, 10 fellesparkeringer, 2 HC parkeringer for gjester og 3 stk fast parkering for bevegelseshemmede.

For å dekke 5 % tilsvarer dette 3 parkeringer. Det kan da være hjemmel for å redusere totalt antall parkeringer for bevegelseshemmede ned til 3.

Styret mener at det bør være minimum en HC parkering ved hver gjesteringparkering slik som i dag. En løsning som kan være mulig, er at to av de parkeringene under tak gjøres om til ikke å være parkering for bevegelseshemmede, men parkeringer som er en del av gjesteparkeringen, men som styret ved behov kan reservere fast til en boenhet dersom parkering i parkeringsanlegg anses som umulig

8. Uaktsom og ulovlig kjøring og parkering på bilfritt tunet

"Til tross for sameiets varsling og skilting angående feil kjøring og parkering på felles bilfritt tunet opplever vi daglig at flere naboer ikke bryr seg om reglene. Flere biler står parkert dag og natt på tunet i lange perioder og uten noe form av av-eller pålessing. Ofte er det flere biler utenfor samme eiendom. Videre kjører flere alt for fort inn og ut av tunet. Reguleringsplanen til området og tilhørende planbestemmelser er tydelig om forbudet, som er juridisk bindende, så dette er rett og slett uakseptabelt etter min mening.

Jeg foreslår i første omgang at sameiet gir konkrete skriftlige varslinger til de som fortsetter med praksisen. Dersom atferd er ikke endret, foreslår jeg pålegging av bot og anmeldelse til kommune, politi osv. for å få slutt med problemet med en gang. "

Forslag til vedtak: Ingen vedtak gitt sameiets ansvarsområde

Styrets innstilling: Problem som ikke er under parkeringssameiets ansvarsområde, men siden styret har vært involvert og sammarbeidet med ØsterHus rundt skilting tas dette med til informasjon. For å gi kontekts sendte også styret ut melding om bakgrunnen for skiltingen.

Fellesareal som er en del av bilfrie tun er innunder vellag (som ikke er etablert), men som ØsterHus har "ansvar" for fram til vellaget er etablert.

Styret deler samme oppfatning om at dette er et problem som på et tidspunkt bør tas opp i det rette forum.

9. Forstyrrende belysning på parkeringsanlegg

"Utvendig belysning på parkeringsanlegg er altfor sterk og direkte til øyne. Den står i strid med det generelle gatebelysning nivået i området som er lav og behagelig og virker ikke tilpasset i boligområder. Det er mer i stil av et industriområde. Jeg tror ikke at dette stammer fra noe forskrift. Dette skyldes sannsynligvis en designfeil av parkeringsanleggets leverandører (eller kanskje Østerhus, men virker mer som en feil av ingeniører som ikke er vant til å tenke på arkitektur eller urbant design).

Jeg mener at den ansvarlige aktør for denne belysningen kan enkelt rette feil med å skjerme lamper slik at lyset er rettet nedover og at intensiteten reduseres betydelig. Dette virker rimelig siden det er meningsløs at de som har montert disse lampene har rett til å ødelegge stemningen av hele boligfeltet for alle som bor her."

Forslag til vedtak: Avstemmes om dette er forstyrrende i så stor grad at investeringer må gjøres for å utbedre dette. Enten i form av å bytte ut lysarmatur typen og potensielt kunne dimme ned lysnivået. Et annet alternativ kan være skjermer over lysarmaturene som fører til at spredningen av lyset ikke blir så intenst, men lokaliseres kun hvor der behovet er.

Styrets innstilling: Innmeldt sak tas med, men styret oppfordrer til at saker av en slik art meldes inn fortløpende da dette kan håndteres på styrenivå så vell som generalforsamlingen.

Styret har undersøkt angående belysningen utendørs på anleggene:

Lysene kan ikke dimmes og må sådan byttes ut dersom intensiteten skal nedjusteres. Dette vil være på sameiets kost da dette ikke er påpeket tidligere ovenfor ØsterHus 1,5 år etter at anleggene ble tatt i bruk. Rapportering om "feil innen rimelig tid" bortfaller da etter styrets skjønn

Det virker ikke som at det er reguleringer eller krav som tilsier at lyset må være slik det er.

Styret ønsker også å påpeke viktigheten av at god belysning rundt portene til parkeringsanlegget øker sikkerheten, spesielt gitt at det instrueres at det skal kjøres inn med fronten inn i anlegget og medfører dermed rygging ut av anlegget.

10. Valg

10.1 Valg av styreleder for to år

Styreleders periode er over. Styreleder tar ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Det stemmes på kandidater

Styrets innstilling: Det er ikke noen valgkomite i sameiet. Det oppfordres da til at folk stiller sitt kandidatur til ledervervet for en 2-årsperiode

10.2 Valg av styremedlem for to år

Begge styremedlem er ferdig med sin 2-årsperiode. Ingen tar gjenvalg. Det må velges to nye styremedlem til en 2-årsperiode.

Forslag til vedtak: Det stemmes på kandidater

Styrets innstilling: Det er ikke noen valgkomite i sameiet. Det oppfordres da til at folk stiller sitt kandidatur til et av de to ledige styremedlemsvervene for en 2-årsperiode

10.3 Valg av varamedlemmer for ett år

Tidligere varamedlem er utflyttet. Det må velges nytt varamedlem for ett år.

Forslag til vedtak: Det stemmes på kandidater

Styrets innstilling: Det er ikke noen valgkomite i sameiet. Det oppfordres da til at folk stiller sitt kandidatur til å være varamedlem for 1 år.

10.4 Valg av valgkomité

1933 Sameiet Kvernalandshagen garasjeanlegg

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		266 100	21 000	360 000
Leieinntekt garasje		2 954	0	0
Lading el-bil		30 360	0	36 000
Sum Inntekter		**299 414**	**21 000**	**396 000**
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	34 230
Forretningsførerhonorar		15 629	0	19 700
Tilleggstjenester forretningsfører		388	0	0
Drift og vedlikehold	1	142 801	0	252 600
Forsikringer		20 915	536	23 000
Energi/strøm		18 918	0	50 000
Administrasjonskostnader		1 976	2 499	1 520
Sum kostnader		**200 626**	**3 035**	**381 050**
Driftsresultat		**98 787**	**17 965**	**14 950**
Finansielle poster				
Renteinntekter		7 236	60	0
Netto finanskostnader		**-7 236**	**-60**	**0**
Resultat	**2**	**106 023**	**18 025**	**14 950**

1933 Sameiet Kvernalandshagen garasjeanlegg

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	11 100
Forskuddsbetalte kostnader		26 840	3 666
Andre fordringer		750	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		157 356	9 724
Sum omløpsmidler		**184 946**	**24 490**
SUM EIENDELER		**184 946**	**24 490**

1933 Sameiet Kvernalandshagen garasjeanlegg

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		124 048	18 025
Sum egenkapital	3	**124 048**	**18 025**
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		2 250	300
Leverandørgjeld		51 404	6 165
Annen kortsiktig gjeld		7 244	0
Sum kortsiktig gjeld		**60 898**	**6 465**
Sum gjeld		**60 898**	**6 465**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**184 946**	**24 490**

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ingve Risa	Nathalie Bakken	Arve Larsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital
Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
B. Endring i arbeidskapital.
C. Arbeidskapital årets regnskap.

Note 1 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	300	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	10 167	0
6780 Drifts- og serviceavtaler	132 334	0
Sum	**142 801**	**0**

Note 2 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	**106 023**	**18 025**
Endring arbeidskapital	**106 023**	**18 025**
Omløpsmidler	**184 946**	**24 490**
Kortsiktig gjeld	**60 898**	**6 465**
Arbeidskapital	**124 048**	**18 025**

Note 3 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, næring	124 048	106 023	18 025
Sum Egenkapital	**124 048**	**106 023**	**18 025**

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Kvernalandshagen garasjeanlegg.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Kvernalandshagen garasjeanlegg

Styreleder	Ingve Risa (sign.)	11.03.2026
Styremedlem	Nathalie Bakken (sign.)	10.03.2026
Styremedlem	Arve Larsen (sign.)	10.03.2026

Informasjon fra styret

Om Sameiet Kvernalandshagen garasjeanlegg

Sameiet Kvernalandshagen garasjeanlegg ligger i Time kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 934315065.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Ingve Risa
Styremedlem, Arve Larsen
Styremedlem, Nathalie Bakken
Varamedlem, Kristoffer Ophuus

Styrets arbeid i perioden

Styremøter:
I løpet av perioden har styret gjennomført 10 styremøter og behandlet 28 saker.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Oppfølging av reklamasjon på parkeringsanlegg (x1000)
- Skilting av gjesteparkering
- Inngått avtale om norgespris på strøm

Mindre viktige saker:

- Anskaffet strøkasser
- Vedtatt og startet prosess om å legge opp strømstikk ved hvert parkeringsanlegg

Styrets planer fremover

Styrets plan framover er å fortsette reklamasjonssaken mot Metrisk på parkeringsanlegget. Fremdeles viktig at det holdes trykk på dette slik at parkeringsanlegget kommer i en stand der dette kan ende opp i en tilstand som er tilfredstillende.

I neste steg vil det også bli undersøkt om det bør planlegges en dugnad når våren kommer for å få rensket opp alt av grus og smuss inne i parkeringsanlegget og ikke minst renske opp bygget og området rundt

Styret ønsker også å informere om at samtlige verv er i år på valg. Det er ingen av styremedlemene i dagens styret som tar gjenvalg. Det er derfor helt sterkt ønskelig og helt nødvendig at det er beboere som melder sitt kandidatur til å gå inn i styret.

Forsikringsavtale

Sameiet Kvernalandshagen garasjeanlegg er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0006200867.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha minimum delkasko på sin bil.

Årsmeldingen er godkjent av styret 23.03.2026

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2026

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2026
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

Sted	Dato

_____

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre.

Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

Vedtekter

for

Sameiet Kvernalandshagen Garasjeanlegg (et tingsrettslig sameie)
Vedtatt på årsmøte 23/09-24

Org. nr:

§ 1 Organiseringen av Sameiet - Navn, eierforhold og formål

Organiseringen av boligområdet
Kvernalandshagen er et boligområde bestående av både mindre eierseksjonssameier, rekkehus, eneboliger og tomannsboliger. Utbygger av område er Østerhus, heretter kalt, Utbygger.

Boligområdet er organisert slik at parkeringsplasser og gjesteparkeringsplasser for leilighetene og rekkehusene er lokalisert i 2 multiparkanlegg etablert i egne realsameier for hvert multiparkanlegg (anleggseiendom). Disse vedtekter regulerer bruken av begge anleggseiendommene etablert på gnr 28/bnr 1002 og gnr 28/bnr 1003, heretter i felleskap kalt Garasjeanleggene.

Garasjeanleggene skal driftes i fellesskap og betjene eierseksjonssameierne og rekkehus på delfeltene:

- KS1
- KS2
- KS3
- KS4
- KS7

Navnet på dette tingsrettslige sameiet for Garasjeanleggene er:

- Sameiet Kvernalandshagen Garasjeanlegg

Formålet med Garasjeanleggene er å organisere forvaltning, drift, bruk, vedlikehold, påkostninger, m.m. til beste for de enkelte boligeier innenfor delfeltene nevnt over.

Disse vedtekter skal regulere de rettigheter og forpliktelser som de enkelte delfelts beboere har i Garasjeanleggene.

§ 2 Sameiets eiendom og formelle eierforhold

Garasjeanleggene består av parkeringsplasser, HC plasser og gjesteparkeringsplasser. Garasjeanleggene eies med følgende ideelle eierandeler:

Eiendom	garasjenalegg	Antall faste plasser
G.nr. 28, B.nr. 1002	F_PA1	26 stk
G.nr. 28, B.nr. 1003	F_PA2	14 stk
	Totalt:	*40 stk*

Eiendom	Tomt	Antall faste plasser
	F_PA1	
G.nr. 28, B.nr. 1002	Garasjeanlegg	26 stk
	Utv. P-plass	5stk
	Utv. HC p-plass	1stk
G.nr. 28, B.nr. 1003	F_PA2	14 stk
	Overbygd HC-parkering	3stk
	Utv. P-plass	5stk
	Utv. HC p-plass	1stk
	Totalt:	*55 stk*

§ 3 Etablering av sameiet og hjemmelen til Garasjeanleggene

Garasjeanleggene er organisert som realsameier. Den enkelte boligeier blir sameier i Garasjeanleggene straks bolig er ferdigstilt og overtatt av beboerne. Utbygger er sameier for de byggetrinn som ikke er ferdigstilt, frem til disse er ferdig utbygget / overtatt.

Hjemmelen skal overføres til eierne når nødvendige fradelinger og organisering er foretatt. Hjemmelen til Garasjeanleggene skal overføres i tråd med eierbrøk som vil etableres for hvert realsameie ihht til § 2. Hjemmelen skal overføres fri for utbyggers pengeheftelser, og for øvrig med slike bruksretter som fremgår av denne avtale.

§ 4 Fysisk bruk av Garasjeanleggene

Seksjonseiere som har fått anvist parkeringsplass på HC tilrettelagte plasser, plikter å stille denne til disposisjon dersom det etter søknad til styret fremmes krav om å få benytte denne.

De til enhver tid ikke tildelte parkeringsplasser i Garasjeanleggene kan bli tildelt eksklusiv bruk for andre beboere innenfor boligområdet Kvernalandshagen, og kan således ikke benyttes fritt av boligeiere i de ulike byggetrinn. Fordeling av parkeringsplasser følger av vedlegg 1.

Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras sammen med boligene de i utgangspunktet ble solgt sammen med.

Det vil tilrettelegges for lading av elbil i garasjeanleggene, den enkelte boligeier som ønsker å lade må selv dekke kostnadene til ladeboks, montering og strøm av sin ladestasjon. Utbygger/styret velger hvilket ladesystem som skal benyttes.

§ 5 Rettslig rådighet

De eksklusive bruksrettene til parkeringsplass skal sikres at det opprettes realsameier hvor den enkelte boligeier får en eierandel og rett til parkering i ett av garasjeanleggene.

Ingen av eierne har rett til å kreve Garasjeanleggene oppløst.

§ 6 Styret

Sameiets styre skal bestå av 3 medlemmer og inntil 1 varamedlem. Valg foretas blant de foreslåtte kandidater fremmet av de respektive eier. Styrets leder velges særskilt. Styret velges for 2 år.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett -1- styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer i det påfølgende styremøte med mindre styret beslutter noe annet.

§ 7 Signatur og representasjon

Styret representerer og forplikter Sameiet med underskrift av styrets leder og 1 styremedlem i fellesskap. Dette gjelder dog saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter etter vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

§ 8 Styrets arbeid

Styret skal sørge for forvaltning, drift og vedlikehold av Garasjeanleggene, samt at Sameiets anliggender utføres i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for disse og fastsette lønn/økonomisk kompensasjon, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt meddele oppsigelse eller avskjed. Ved utførelsen av sitt arbeid, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 2 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall av de tilstedeværende på styremøtet. Ved stemmelikhet gjelder det som styrets leder har stemt for.

§ 9 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Garasjeanleggene utøves av sameiermøtet. Alle Eierne i rekkehusene innenfor delfeltene har rett til å delta på sameiermøte hvor de har tale- og forslagsrett. For eierseksjonssameiene representerer styret fra det enkelte Eierseksjonssameiet dets seksjonseiere og har stemmerett utifra hvor mange seksjonseiere de representerer. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i sameiet rett til å delta på sameiermøtet med tale- og forslagsrett. Styreleder har plikt til å være til stede på sameiermøtet.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for sameiermøtet, samt bestemt angi de saker som skai behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan sameiermøtet kun treffe beslutninger i saker som er meldt inn i tide og angitt i innkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle følgende saker:

- Årsregnskap
- Godtgjørelse til styret
- Eventuelt valg av revisor
- Valg

§ 10 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en -1- eller flere av sameierne fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker skal behandles. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkalling skjer på samme måte som for innkalling til ordinært sameiermøte.

§ 11 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemminger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hvert eier i rekkehusene har en -1-stemme og styret i Eierseksjonsameiene stemmer i henhold til antall seksjonseiere i hvert sameie. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Dersom avgitte stemmer står likt, skal saken avgjøres ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om følgende saker:

- Endring av vedtektene
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av garasjeanleggene som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av garasjeanlegg eller deler av dette.
- Andre rettslige disposisjoner over garasjeanlegg som går ut over vanlig forvaltning
- Tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold, når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 25 % av de årlige fellesutgiftene.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi enkelte boligeier en urimelig fordel på andre eieres bekostning. Ei heller kan sameiermøtet treffe beslutninger om bortfall av slike eksklusive bruksretter som fremgår av disse vedtekter med vedlegg, med mindre den aktuelle bruksrettshaver samtykker til bortfallet.

Det legges til grunn at de deltakere på sameiermøtet som representerer eierseksjonssameie, har forelagt de aktuelle saker for sitt eierseksjonssameie og at representantene stemmer i samsvar med de vedtak som er fattet.

§ 12 Vedlikehold av Garasjeanleggene

Styret er ansvarlig for at garasjeanlegg holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å kunne utføre sine plikter etter disse vedtekter.

§ 13 Innkreving og fordeling av kostnader

Sameierne er ansvarlig for å betale felleskostnader tilknyttet de konkrete rettigheter de er gitt i Garasjeanleggene iht tinglyst eierbrøk

Styret sørger for at hver enkelt eier innbetaler sin andel av de årlige fellesutgiftene, dvs alle kostnader og utgifter som påløper i forbindelse med vedlikehold, drift, organisering mv.

Beløpets størrelse fastsettes av styret i henhold til budsjett slik at det med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Beløpet justeres det påfølgende år for reelle kostnader for den enkelte sameier og avregnes med det nye beløpet.

Kostnader knyttet til forvaltning, drift og vedlikehold av garasjeanlegg, samt driften forøvrig i Sameiet Kvernelandshagen garasjeanlegg, fordeles i utgangspunktet med en del for hver parkeringsplass. Ingen eierseksjonssameier eller rettighetshavere er forpliktet til å dekke større deler av kostnadene enn dem som faller på vedkommende sin andel.

§ 14 Betaling av felleskostnader

Sameiets felleskostnader betales av Eierseksjonssameiene for de delfeltene det etableres eiersesjonssameie og direkte for de selvstendige rekkehusene i samsvar med det som er bestemt i disse vedtekter og etter nærmere instruks fra styret eller årsmøtet.

Styret skal sørge for at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svares den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

§ 15 Ansvar utad for den enkelte sameier

For Garasjeanleggene felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte Eier solidarisk utad. Innad i Garasjeanleggene (i regressomgangen) hefter hver enkelt eier i forhold til sin eierandel i Garasjeanleggene (pro-rata ansvar).

§ 16 Forsikring

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

§ 17 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt / etablering av servitutter

De rettigheter og plikter som påhviler det enkelte eier i henhold til disse vedtekter påhviler Utbygger frem til det enkelte delfelt har foretatt første innflytting. Videre er Utbygger etter dette tidspunkt å anse som seksjonseier på lik linje med andre seksjonseiere for usolgte enheter (eierseksjoner).

Hver enkelt seksjonseier overtar retten til bruk av Garasjeanleggene samtidig med overtakelse av sin eierseksjon. Reelle og påløpte driftskostnader (herunder strøm, forsikring, kommunale avgifter, o.l.) som Utbygger eventuelt måtte forskuttere frem til Garasjeanleggene er overskjøtet fra Utbygger, kan Utbygger viderefakturerer til eierne i samsvar med den enkeltes eierandel.

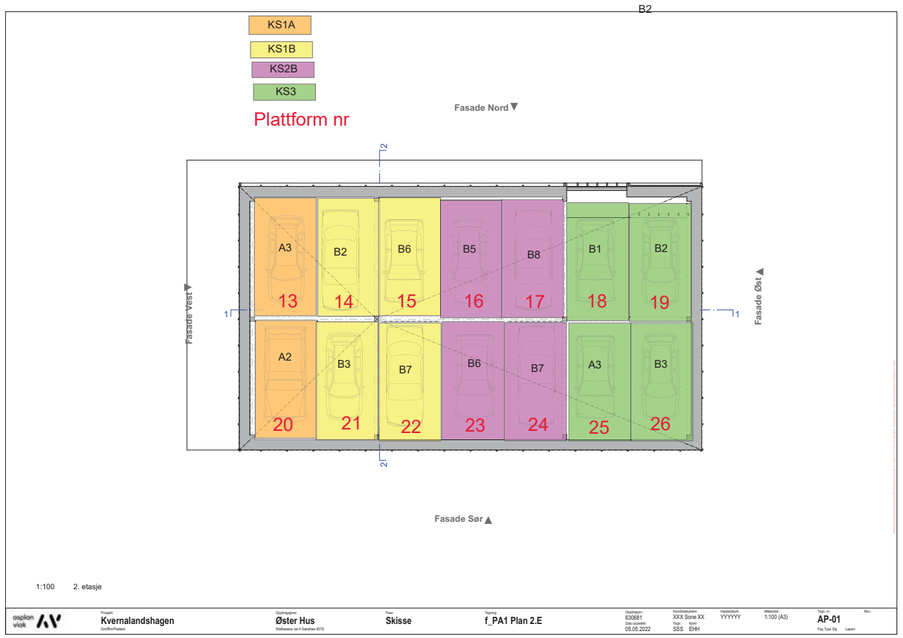
Utbygger forplikter ikke å betale felleskostnader for ikke ferdigstilte delfelt.

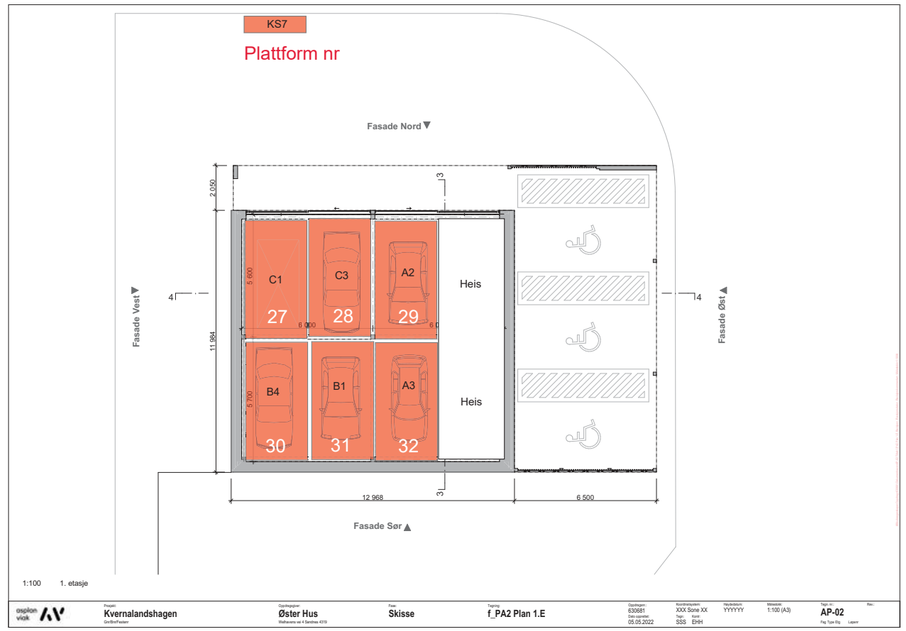
Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten at Utbygger gir sitt skriftlige samtykke. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste innflytting på boligområdet skjer.

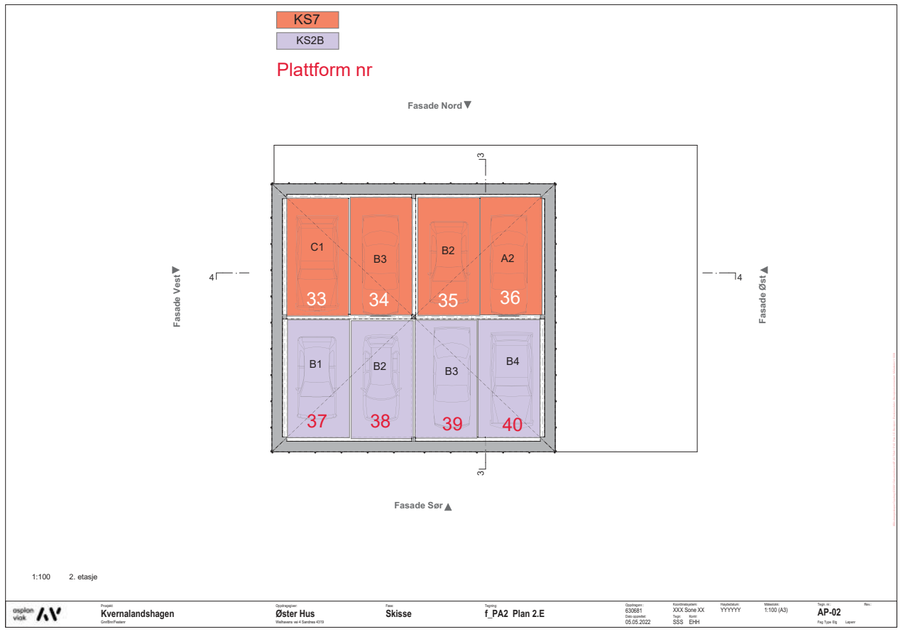
Plattformoversikt

Parkeringsnalegg f_PA1	
Plattform nr:	**Bolig**
1	KS1 Bygg A Bolig 1
2	KS1 Bygg B Leil 1
3	KS1 Bygg B Leil 5
4	KS4 Bygg B Bolig 1
5	KS4 Bygg B Bolig 2
6	KS4 Bygg B Bolig 3
7	KS1 Bygg B Leil 4
8	KS1 Bygg B Leil 8
9	KS4 Bygg A Bolig 1
10	KS4 Bygg A Bolig 2
11	KS3 Bygg A Bolig 1
12	KS3 Bygg A Bolig 2
13	KS1 Bygg A Bolig 3
14	KS1 Bygg B Leil 2
15	KS1 Bygg B Leil 6
16	KS2 Bygg B Leil 5
17	KS2 Bygg B Leil 8
18	KS3 Bygg B Bolig 1
19	KS3 Bygg B Bolig 2
20	KS1 Bygg A Bolig 2
21	KS1 Bygg B Leil 3
22	KS1 Bygg B Leil 7
23	KS2 Bygg B Leil 6
24	KS2 Bygg B Leil 7
25	KS3 Bygg A Bolig 3
26	KS3 Bygg B Bolig 3
Parkeringsanlegg f_PA2	
Plattform nr:	**Bolig**
27	Kvernalandshagen KS7 Bygg C Bolig 1
28	Kvernalandshagen KS7 Bygg C Bolig 3
29	Kvernalandshagen KS7 Bygg A Bolig 1
30	Kvernalandshagen KS7 Bygg B Bolig 4
31	Kvernalandshagen KS7 Bygg B Bolig 1
32	Kvernalandshagen KS7 Bygg A Bolig 3
33	Kvernalandshagen KS7 Bygg C Bolig 2
34	Kvernalandshagen KS7 Bygg B Bolig 3
35	Kvernalandshagen KS7 Bygg B Bolig 2
36	Kvernalandshagen KS7 Bygg A Bolig 2
37	Kvernalandshagen KS2 Bygg A Leil 1
38	Kvernalandshagen KS2 Bygg A Leil 2
39	Kvernalandshagen KS2 Bygg A Leil 3
40	Kvernalandshagen KS2 Bygg A Leil 4

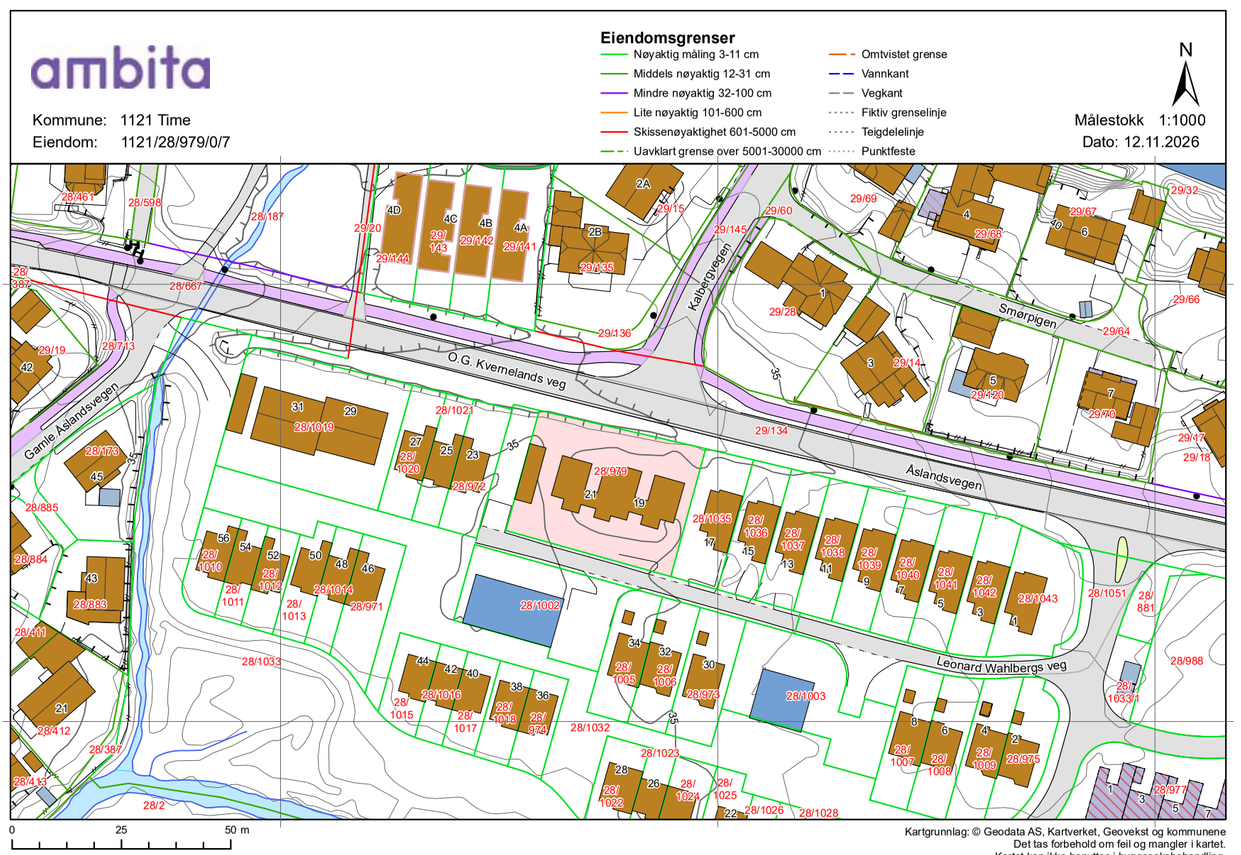



B2
KS1A
KS1B
KS2B
KS3
Plattform nr
Fasade Nord
Fasade Vest
Fasade Øst
Fasade Sør
A3 B2 B6 B5 B8 B1 B2
13 14 15 16 17 18 19
A2 B3 B7 B6 B7 A3 B3
20 21 22 23 24 25 26
1:100 2. etasje
Kvernalandshagen
Østerhus
Skisse
f_PA1 Plan 2.E
AP-01

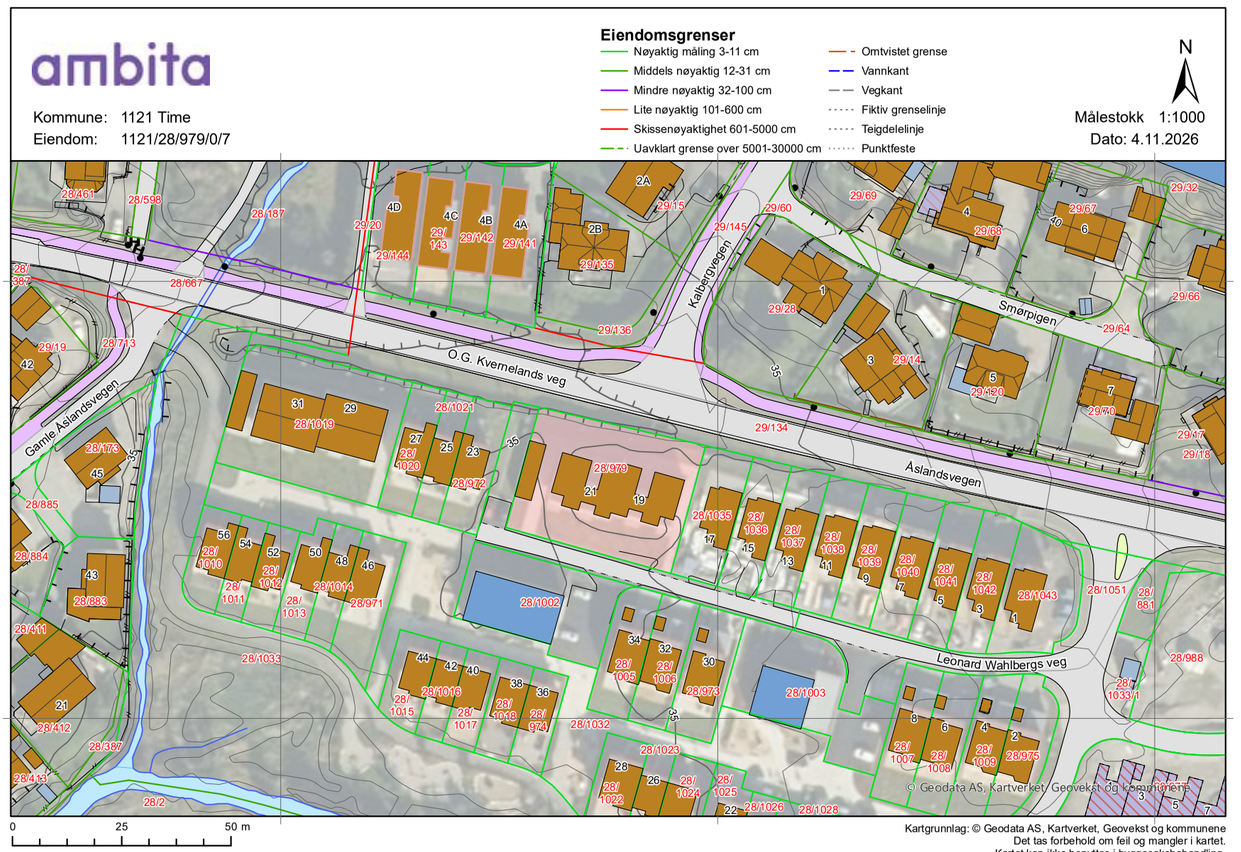

KS7
Plattform nr
Fasade Nord
Fasade Vest
Fasade Øst
Fasade Sør
C1 C3 A2 Heis
27 28 29
B4 B1 A3 Heis
30 31 32
12.968
6.500
2.050
5.600
11.984
9.700
1:100 1. etasje
Kvernalandshagen
Østerhus
Skisse
f_PA2 Plan 1.E
AP-02

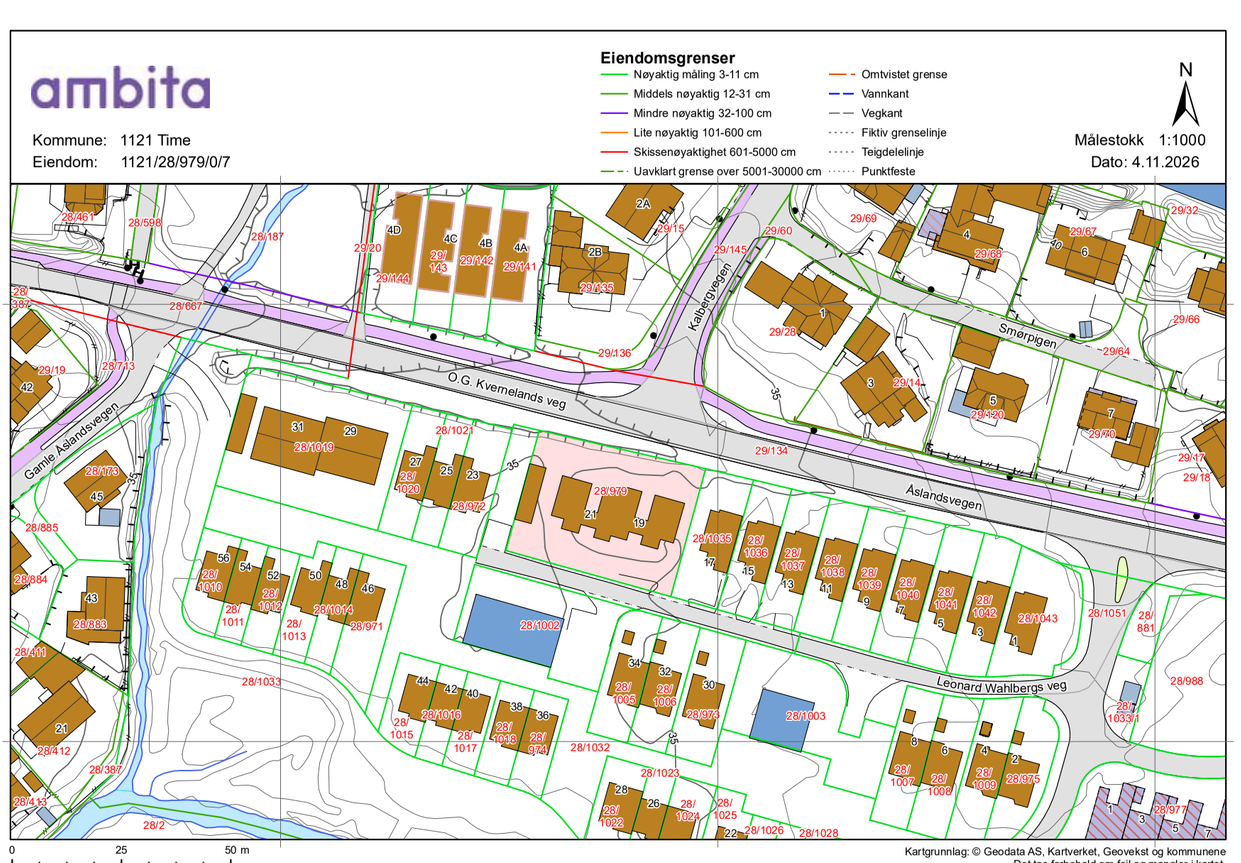

KS7
KS2B
Plattform nr
Fasade Nord
Fasade Vest
Fasade Øst
Fasade Sør
C1
B3
B2
A2
33
34
35
36
B1
B2
B3
B4
37
38
39
40
1:100 2. etasje
Kvernalandshagen
Øster Hus
Skisse
f_PA2 Plan 2.E
AP-02

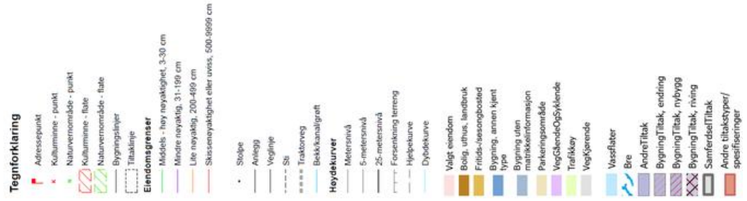

N
Målestokk 1:1000
Dato: 12.11.2026
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
Smørpigen
Asiandsvegen
Leonard Wahlbergs veg
Kalbergvegen
O.G. Kvernelands veg
Gamle Asiandsvegen
© Geodata AS, Kartverket
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket. Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling
ambita
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/28/979/0/7
0
25
50 m


ambita
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/28/979/0/7
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 12.11.2026
O.G. Kvernelands veg
Gamle Åslandsvegen
Åslandsvegen
Leonard Wahlbergs veg
Kalbergvegen
Smørpigen
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


Tegnforklaring
Adressepunkt
Kulturminne - punkt
Naturvernområde - punkt
Kulturminne - flate
Naturvernområde - flate
Bygningslinjer
Tiltaklinje
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
Mindre nøyaktig, 31-199 cm
Lite nøyaktig, 200-499 cm
Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm
Stolpe
Anlegg
Veglinje
Sti
Traktorveg
Bekk/kanal/grøft
Høydekurver
Metersnivå
5-metersnivå
25-metersnivå
Forsenkning terreng
Hjelpekurve
Dybdekurve
Valgt eiendom
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Parkeringsområde
VegGåendeOgSyklende
Trafikkøy
VegKjørende
Vassflater
Bre
AndreTiltak
BygningTiltak, endring
BygningTiltak, nybygg
BygningTiltak, riving
SamferdselTiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer




ambita
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/28/979/0/7
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 32-100 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 4.11.2026
O.G. Kvernelands veg
Gamle Åslandsvegen
Åslandsvegen
Kalbergvegen
Smørpigen
Leonard Wahlbergs veg
28/1002
28/979
28/1003
28/1033
28/1032
28/1023
28/1028
28/1026
28/1051
28/988
28/1043
28/1035
28/1036
28/1037
28/1039
28/1040
28/1044
28/1042
28/1019
28/1021
28/1020
28/1022
28/1024
28/1025
28/1015
28/1016
28/1017
28/1018
28/974
28/1005
28/1006
28/973
28/1007
28/1008
28/1009
28/975
28/971
28/1010
28/1011
28/1012
28/1013
28/1014
28/883
28/884
28/885
28/412
28/411
28/387
28/2
28/187
28/598
28/667
28/713
28/19
28/178
28/461
28/1033/1
28/881
29/1135
29/1136
29/1134
29/1145
29/1144
29/1141
29/1142
29/1143
29/15
29/20
29/28
29/60
29/69
29/68
29/67
29/32
29/66
29/64
29/420
29/70
29/17
29/18
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 28, Bruksnr 979, Seksjonsnr 7	**Kommune:**	1121	Time
Adresse:				
Veiadresse:	Leonard Wahlbergs veg 21, gatenr	**Grunnkrets:**	405	Frøyland aust
(fra bruksenhet)	9645			
	4355 Kvernaland	**Valgkrets:**	4	Frøyland
Oppdatert:	17.10.2022	**Kirkesogn:**	6030804	Frøyland og Orstad
		Tettsted:	4592	Kvernaland

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	13.12.2024	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	54/500
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	1 150,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	19.11.2024	Etablert/Endret	1121/28/979	0,0
	Matrikkelført:	11.12.2024	Etablert/Endret	1121/28/979/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/979/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/979/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/979/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/979/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/979/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/979/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/979/0/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Andre småhus m/3 boliger el fl

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Leonard Wahlbergs veg 21	H0201	Bolig	54,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	348,0	Rammetillatelse:	11.10.2022
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	646,0	Igangset.till.:	11.10.2022
Energikilde:	Elektrisitet, Biobrensel	BRA annet:		Ferdigattest:	17.06.2026
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	646,0	Midl. brukstil.:	12.08.2025
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	301115551			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		323,0		323,0				
H02	4		323,0		323,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 28, Bruksnummer 979, Seksjonsnummer 7 i 1121 TIME kommune

Oversiktskart



Gårdsnummer 28, Bruksnummer 979, Seksjonsnummer 7 i 1121 TIME kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Gårdsnummer 28, Bruksnummer 979, Seksjonsnummer 7 i 1121 TIME kommune

Areal og koordinater

Areal: 1 150,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

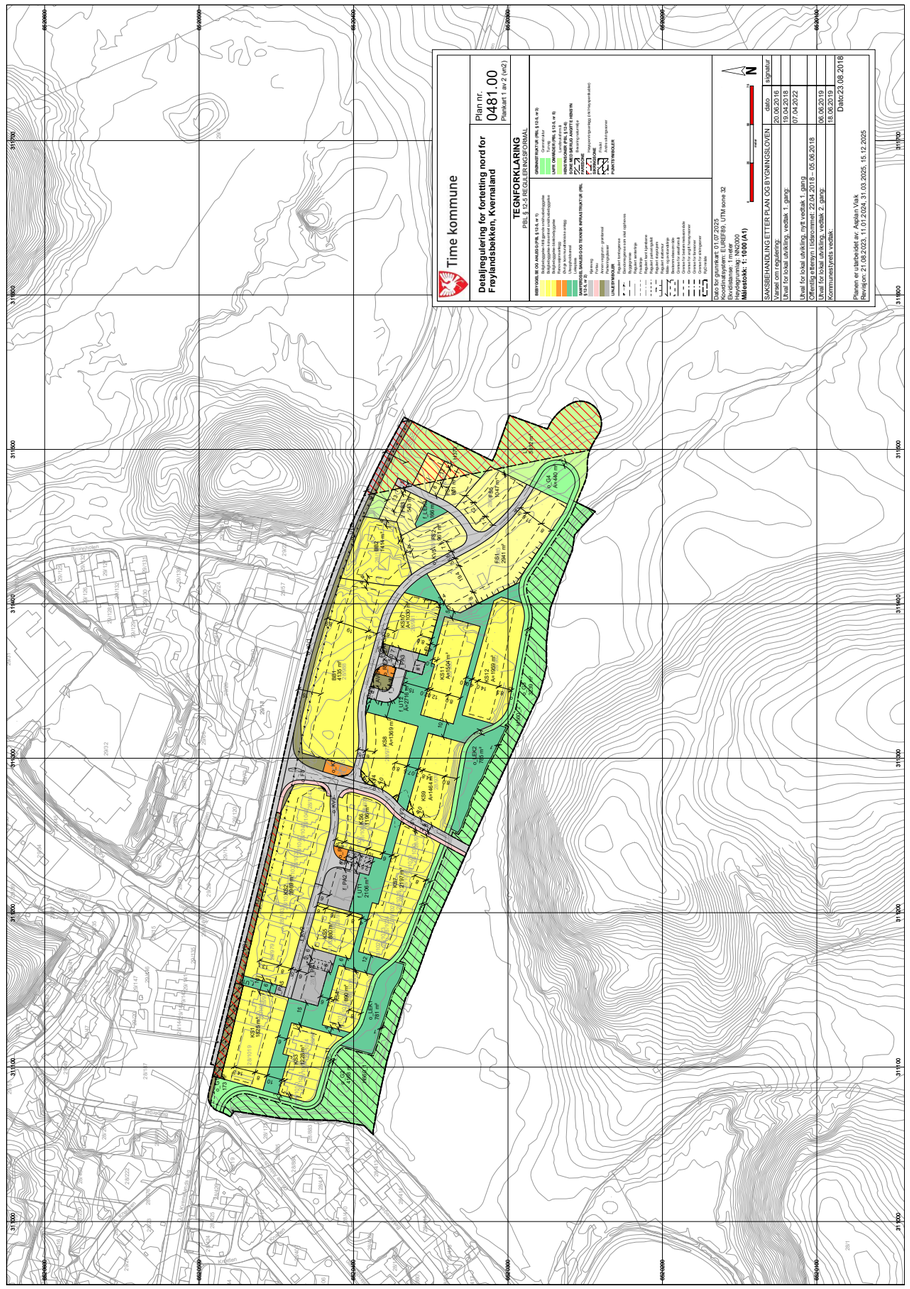
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 520 433,29	311 189,29	0,13m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 520 433,16	311 189,26	39,18m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 520 443,69	311 151,52	25,93m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 520 468,67	311 158,49	2,61m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 520 471,18	311 159,19	34,15m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 520 463,51	311 192,47	4,90m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 520 462,41	311 197,25	1,81m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 520 460,66	311 196,77	28,37m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 12.11.2026 12:53 – Sist oppdatert 12.11.2026 12:53
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)



Time kommune

Revisjonsdato: 16.01.2025
Vedtatt dato: 18-06-2019
Dato for siste mindre endring:

Plannummer 0481.00
REGULERINGSPLAN FOR FORTETTING NORD FOR FRØYLANDSBEKKEN, KVERNALAND

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0481.00

Saksnummer 15/2246

1. PLANENS HENSIKT

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for inntil 178 boenheter med tilhørende funksjoner, samt et sammenhengende grøntdrag langs Frøylandsbekken.

2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Krav til teknisk plan

2.1.1 Det skal utarbeides en samlet teknisk plan i mål 1:500 for alle arealer til felles og offentlig lek, renovasjon, felles parkering, gangveier og kjøreveier. Planen skal vise terrengbearbeiding, murer, gjerder, beplantning, møblering, overvannshåndtering, flomveier, vannforsyning, avløp, renovasjonsløsning og belysning. Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune.

2.1.2 Tekniske planer for alle tiltak som berører fylkesvegnettet skal sendes Statens vegvesen til gjennomsyn.

2.1.3 Det skal utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser. Massehåndtering skal skje etter ressurspyramidens prinsipper om å prioritere reduksjon, gjenbruk og gjenvinning. Matjord som blir overflødig skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Masselagring skal skje i god avstand fra Frøylandsbekken, og det skal gjøres tiltak for å hindre avrenning. Planen skal godkjennes av Time kommune.

2.1.4 Overflatevann skal håndteres i henhold til kommunalteknisk VA norm. For å hindre avrenning og forurensingstilførsler skal det om nødvendig etableres anleggsandfang for å unngå økt partikkeltilførsel i anleggsperioden.

2.2 Høyder

2.2.1 De oppgitte høydene på vei og gangvei kan justeres med +/- 0,5 meter.

2.2.2 I fellesområder til KS1-KS7 med tilhørende adkomstvei, skal høyde være mellom kote 35 og 37. I fellesområder til KS8-KS12, BB1-BB2 og tilhørende adkomstvei, skal høyde være mellom kote 35 og 39. Endelige høyder fastsettes i teknisk plan. Det skal dokumenteres at det er tatt hensyn til overvann, flom og universell utforming.

2.3 Mindre tiltak

2.3.1 Mindre tekniske bygg og tiltak (energisentral, strømskap, postkassestativ o.l.), kan plasseres innen alle arealkategorier. Tiltakene skal tilpasses omgivelsene, og ikke være til hinder for at området kan benyttes til det formålet det er regulert for.

2.3.2 Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides med god landskapstilpasning slik at de ikke virker skjemmende.

2.4 Parkering

2.4.1 For hele feltet gjelder følgende parkeringsnorm:

a) Ved fellesparkering skal det være maks 1,2 parkeringsplass for hver boenhet.
b) Ved individuell parkering skal det være maks 2 parkeringsplasser for hver boenhet.
c) Det skal avsettes plass til minst en overbygget parkeringsplass for hver boenhet over 50 m^2.
d) I fellesanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
e) Det skal etableres minst 3 sykkelparkeringsplasser for hver boenhet. Plassene skal etableres nær inngangspartiet.
f) Ved beregning av krav til parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes av oppover.
g) Alle boenheter skal ha tilgang på en parkeringsplass med lademulighet for el-bil.

3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser

3.1.1.1 Det skal sendes inn samlet søknad for hvert delfelt. Alternativt kan det søkes om rammetillatelse for delfeltet, og igangsettingstillatelse for hver enkelt bolig. Delfelt tillates oppdelt i enkelttomter.

3.1.1.2 Gesims- og mønehøyder er angitt fra topp gulv på inngangsplanet. For småhus skal topp gulv være +/- ½ meter fra tilstøtende vei eller uteoppholdsareal på inngangssiden.
For BB1 skal topp gulv 1. etasje være maks kote 39,5.
For BB2 skal topp gulv 1. etasje være maks kote 42

3.1.1.3 Ved pulttak regnes høyeste gesims som mønehøyde. Pulttak skal ha laveste gesims mot nord.

3.1.1.4 Bygg i samme delfelt skal ha lik eller helhetlig variasjon i takform og taktekking/ takstein.

3.1.1.5 Utnyttelsesgrad er angitt i maks BRA. Areal for bod, carport og oppstillingsplass for bil og sykkel skal ikke medregnes.

3.1.1.6 Trapper og sportboder kan overskride de viste byggegrensene. Balkonger og svalganger med tilhørende tak og søyler kan overskride byggegrense med opptil halvparten av arealet på balkonger og svalganger. Carporter/ garasjer kan overskride byggegrensen med inntil 2 m. Byggegrensen mot Åslandsvegen kan ikke overskrides med de nevnte tiltakene.

3.1.1.7 For småhus med krav til tilgjengelig bolig, tillates det at boligen er forberedt for enkel ombygging til tilgjengelig bolig på et senere tidspunkt.

3.1.1.8 Sportsboder og levegger skal planlegges og bygges samtidig med bygget. For småhus tillates det én bod på adkomstside, og bod på inntil 3 m^2 på hagesiden. Høyde på sportsbod skal ikke overskride høyden på tilhørende etasje eller carport. Maksimal høyde på levegg er 1,8 m over terreng.

3.1.1.9 Ved etablering av hekk o.l. mot nabo, skal frisikt for egen og nabo sin avkjørsel hensyntas.

3.1.1.10 Mot fellesarealer og offentlige grøntarealer tillates gjerder med en høyde på maksimalt 1 meter.

3.1.1.11 Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse og terreng.

3.1.1.12 Sammen med byggesøknad skal det følge dokumentasjon som viser at krav til innendørs og utendørs støynivå tilfredsstilles.

a) Boenheter med fasade i gul- og/eller rød støysone ihht T-1442 skal ha minst et soverom med luftemulighet mot stille side. Dette kan eventuelt være et lokalt støyavskjermet område, for eksempel delvis eller helt innglasset, skjermede franske balkonger etc. Dersom området er helt innglasset må det være tilstrekkelig ventilert slik at krav til lufting mot det fri (uteluft) i TEK kan anses som ivaretatt.
b) Alle boenheter skal ha tilgang til private uteareraler og felles uteareal med støyforhold som tilfredsstiller grenseverdiene i retningslinjen T-1442. I enkelte tilfeller kan det aksepteres små overskridelser. Dette må imidlertid vurderes og dokumenteres av firma med støyfaglig kompetanse.
c) Lekeplasser skal ha støynivå som ligger under nedre grense for gul støysone i T-1442.

3.1.1.13 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal utformes med vekt på tilgjengelighet. Det skal sikres god tilgang fram til apparater, benker/bord og lignende. Gangveier skal opparbeides med fast dekke. Ved nyplanting av busker og trær skal det ikke benyttes planter som kan gi sterkt allergifremkallende reaksjoner. Områdene skal gis en oversiktlig utforming, og ganglinjer skal i så stor grad som mulig utformes med bruk av kontrast og naturlige ledelinjer.

3.1.1.14 Utbyggingsarealer og ubebygde tomter som ikke bygges ut fortløpende skal holdes ryddig.

3.1.1.15 Alle boligene skal ha adkomst fra de interne adkomstveiene. Det skal ikke være direkte adkomster til samleveien inn i feltet. Private adkomster skal ha frisikt på 2x5 meter.

3.1.2 Bolig frittliggende (FS1 – FS5)

Delfelt	Boenheter	Min. tilgjengelige boenheter	Maks BRA
FS1	8	100%	1600
FS2	3	0	600
FS3	2	100%	400
FS4	3	0	600
FS5	3	0	600

3.1.2.1 Boliger i FS1 skal ha flatt tak eller skråtak med møneretning på tvers av terreng. Maks gesimshøyde er 6 m, maks mønehøyde 9 m. Det tillates sokkeletasje. Maks bredde på 2. etasje er 6,5 meter

3.1.2.2 Boliger i FS2, FS4 og FS5 skal ha skråtak. Maks gesimshøyde er 8 m, maks mønehøyde 11 m.

3.1.2.3 Boliger i FS3 skal ha skråtak. Maks gesimshøyde skal være 6 m, maks mønehøyde 9 m. Det tillates sokkel-/kjelleretasje

3.1.2.4 Det tillates takterrasser.

3.1.2.5 For FS3 og FS4 tillates det separat søknad for den enkelte tomt.

3.1.2.6 Parkering skal skje på egen tomt.

3.1.2.7 I delfelt FS1, FS4 og FS5 tillates lokale støyskjermer ol. utenfor byggegrensene for å skjerme for støy fra fremtidig omkjøringsveg.

3.1.2.8 Boliger i delfelt FS1, FS4 og FS5 skal skjermes for støy fra planlagt omkjøringsvei. Dette gjelder både innendørs og utendørs støy. Ved behov for lokale støyskjermingstiltak skal omfang og plassering avklares senest samtidig med prosjektering av bolig, og skal ferdigstilles før boligen tas i bruk.

3.1.3 Bolig - konsentrert (KS1 og KS2)

Delfelt	Boenheter	Maks BRA
KS1	8 - 12	1000
KS2	18 - 24	2000

3.1.3.1 Delområdene er planlagt for flermannsboliger eller rekkehus. For feltene gjelder følgende:
a) Boligene skal ha skråtak.
b) Minst 50% av enhetene skal være tilgjengelige boenheter.
c) Maks gesims 7 meter, maks mønehøyde 10,5 meter.

3.1.3.2 På KS2 tillates det etablert parkeringsplasser med direkte adkomst fra felles adkomstvei.

3.1.4 Bolig - konsentrert (KS3, KS4, KS7, KS9, KS11, KS12)

Delfelt	Boenheter	Min. tilgjengelige boenheter	Maks BRA
KS3	6-7	0	700
KS4	5-6	0	600
KS7	10-11	2	1200
KS9	7	2	850
KS11	8	2	1000
KS12	10-11	2	1250

3.1.4.1 Delområdene er planlagt for rekkehusbebyggelse. For feltene gjelder følgende:
a) Boligene skal ha skråtak.
b) Maks gesims 6 meter, maks mønehøyde 9,5 meter.
c) Det tillates ikke parkering på tomtene.
d) Ved over 7 enheter i rekke, skal det være minst to bygningsvolumer.

3.1.5 Bolig - konsentrert (KS5, KS6, KS8 og KS10)

Delfelt	Boenheter	Maks BRA
KS5	3	450
KS6	4	600
KS8	5	750
KS10	4	600

3.1.5.1 Delområdene er planlagt for rekkehusbebyggelse. For feltene gjelder følgende:

a) Boligene skal ha skråtak.
b) Alle boenhetene skal være tilgjengelige boenheter.
c) Maks gesims 6 meter, maks mønehøyde 9,5 meter.
d) Parkering skal skje på egen tomt.

3.1.6 Bolig - blokk BB1

a) 36 – 48 boenheter
b) Alle boenhetene skal være tilgjengelige boliger
c) Maks gesims er 14 m, maks mønehøyde er 17 m
d) Maks BRA: 7500 m^2
e) Bebyggelsen skal trappes ned mot øst, slik at maks gesims mot øst er 10,5 m
f) Bebyggelsen skal brytes opp i minst to separate volumer, men byggene kan ha sammenhengende parkeringskjeller
g) All parkering skal foregå i parkeringskjeller på egen tomt, også gjesteparkering.
h) Parkeringskjeller tillates plassert utenfor byggegrense mot sør
i) Alle leiligheter skal ha privat og felles uteoppholdsareal på til sammen min. 30 m^2. j) Det tillates takterrasser.
k) Utearealene skal ha gode solforhold (minst 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn).
l) Ved eventuell innglassing av balkonger skal det sendes felles søknad for det enkelte bygg.

3.1.7 Bolig - blokk BB2

a) 3 – 9 boenheter
b) Minimum 50 prosent av boenhetene skal være tilgjengelige boliger
c) Maks gesims er 10,5 meter, maks mønehøyde er 13,5 meter
d) Maks BRA: 1800 kvm
e) All parkering skal løses på egen tomt, også gjesteparkering
f) Innen feltet skal det være min. 50 m^2 uteoppholdsareal per boenhet.
g) Utearealene skal ha gode solforhold (minst 50 % sol kl. 15 ved vårjevndøgn).

3.1.8 Renovasjonsanlegg (RE)

3.1.8.1 Innenfor områdene o_RE1 og o_RE2 kan det etableres nødvendige nedgravde avfallscontainere.
3.1.8.2 o_RE1 er felles for delfelt KS1 – KS7
3.1.8.3 o_RE2 er felles for delfelt BB1 - BB2, KS8 - KS12 og FS1 – FS5.

3.1.9 Uteoppholdsareal (UT)

3.1.9.1 F_UT 1 er felles for KS1 – KS7. Innen arealet skal det opparbeides 2-3 sandlek på til sammen minst 400 m2 for de minste barna
3.1.9.2 F_UT 2 er felles for KS8 – KS12, og BB1. Innen arealet skal det opparbeides 2 -3 sandlek på til sammen minst 420 m^2 for de minste barna

3.1.9.3 F_UT3 er felles for hele feltet.
3.1.9.4 Det tillates kjøring på UT1 og UT2 for av- og pålessing, og varetransport. Det tillates ikke parkering. Arealene skal møbleres og beplantes slik at det sikres fremkommelighet for brannbil. Arealene skal opparbeides med permeable dekker.

3.1.10 Lekeplass

3.1.10.1 Området skal opparbeides og tilrettelegges for opphold og aktiviteter tilpasset brukere med ulike funksjonsnivå.
3.1.10.2 O_LEK1 og O_LEK 2 skal beplantes med naturlig stedegen vegetasjon.
3.1.10.3 F_LEK 3 er felles for BB2 og FS1 – FS4.

3.1.11 Øvrig kommunaltekninsk – nettstasjon (o_KT)

3.1.11.1 Innen området tillates satt opp nettstasjon.
3.1.11.2 Utbygger skal kontakte Lyse for å utarbeide tekniske planer som ivaretar gjeldende avstandskrav til eksisterende nettanlegg, samt planer om ny nettstruktur innen planområdet. Tilbakemelding skal utarbeides av Lyse og sendes inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Kjøreveg (SKV)

3.2.1.1 Fartsdempende tiltak skal vurderes ved krysningspunkter der gangveier/ grøntområder krysser kjøreveier. Dette kan løses bla. som endret dekke (belegningsstein, brostein), innsnevring av kjørefelt eller med andre fartshindrende innretninger. Det skal også vurderes om det er behov for fartsdempende tiltak andre steder i planområdet.
3.2.1.2 Bro over Frøylandsbekken må planlegges med underkant bro på min. kote 35. Lysåpning under brua skal være minst 12 meter lengde.
3.2.1.3 Adkomstvei f_KV2 er felles for KS1 – KS7
3.2.1.4 Innenfor KV6 kan murer justeres innenfor formålet. Rekkverk rundt nedkjøringen skal ha et lett og transparent uttrykk.

3.2.2 Annen veggrunn (VG)

F_VG3 er felles for hele feltet. Området skal beplantes.

3.2.3 Parkering (PA)

Areal satt av til parkering kan også benyttes til sykkelparkering. Innen f_PA1 og f_PA2 tillates satt opp parkeringshus. Maks gesims er 6 meter, maks møne er 9 meter. Takutstikk tillates inntil 0,5 meter ut over byggegrense og formålsgrense. Innen f_PA3 tillates inntil 6 felles parkeringsplasser. Minst én parkeringsplass skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

a) f_PA1 og f_PA2 er felles for KS1, KS2, KS3, KS4 og KS7.
b) f_PA3 er felles for KS9, KS11 og KS12
c) f_PA4 er felles for FS1- FS4.

d) Innenfor område #1 tillates trappehus tilknyttet parkeringskjelleren. Maks. BRA for bygg over terreng er 50 kvm. Bygget skal ha saltak eller valmtak. Maks. gesims og møne på bygget måles fra tilstøtende ferdig belegg på f_PA3. Maks. gesims er 3 meter, maks møne er 3,5 meter. Tette veggflater over terreng skal ha trekledning. Terrengforskjeller skal fortrinnsvis håndteres som skråning i terreng, murer på inntil 0,5 m er tillatt.

3.2.4 Parkeringshus/- anlegg (PH) (Vertikalnivå 1)

a) f_PH er felles for KS9, KS11 og KS12
b) Innenfor området #2 tillates heis/trapp

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

Belysning og beplantning må gjennomføres slik at det sikres innsyn og lys til oppholdssoner og gangforbindelser

3.3.1 Turvei

Turveien opparbeides med grus, bredde 2.5 meter, med en forsterket stripe på 0.5 meter for vedlikehold.

4. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Sikringssone frisikt

I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3 m over tilstøtende veiers nivå. Enkeltstående stolper og høystammede trær tillates.

4.2 Faresone høyspenningsanlegg

4.2.1 Alt arbeid og tiltak innenfor hensynssonen skal avklares og godkjennes av LYSE.
4.2.2 Det tillates ikke etablert bolig på eiendommer berørt av faresonen før høyspentkabelen er omlagt.

4.3 Hensynssone bevaring av naturmiljø

Området skal ha naturlig stedegen vegetasjon, uten parkmessig opparbeidelse. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares. Ved nødvendig anleggsvirksomhet i hensynssonen, skal det gjøres tiltak for å begrense skader, og berørt areal skal tilbakeføres.

4.4 Hensynssone flom

Arealet skal kunne benyttes til tiltak mot flom (nedsenket terreng, grøft o.l. Det tillates ikke tiltak som reduserer effekten av flomtiltaket.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

5.1 Før opprettelse av eiendommer

Tekniske planer for området må være godkjent av Time kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

5.2.1 Før boliger i de enkelte delfelt kan tas i bruk, skal følgende ferdigstilles i henhold til plan:
a) Offentlig og felles infrastruktur skal være ferdig opparbeidet frem til tomta.
b) Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av felles parkeringsplasser, veier, stier, lekeplasser, friområder og renovasjonsanlegg opparbeides og ferdigstilles. Beboerne skal ha sikker adkomst til disse funksjonene i anleggsperioden.

c) Felles bilparkeringsanlegg, sandlekeplasser, andre fellesarealer og parkering på egen tomt skal opparbeides.

5.2.2 Før brukstillatelse til siste delfelt som krever samlet byggesøknad skal alt fellesareal være ferdigstilt.

5.3 Rekkefølge i tid (Felt BB1 og BB2)

5.3.1 Dersom BB1 bygges ut før BB2, kan eksisterende avkjørsel fra fv. 220 til BB2 flyttes mot øst. Plasseringen og utformingen skal imidlertid godkjennes av Statens vegvesen.
5.3.2 Direkteavkjørsel fra fv. 220 til eksisterende bebyggelse på felt BB2 kan beholdes fram til utbygging innenfor BB2 startes opp.
5.3.3 Dersom BB2 bygges ut før BB1, skal direkteavkjørselen fra fv. 220 stenges, og nye atkomstforhold sikres via internt vegnett innenfor planområdet.
5.3.4 Det skal sikres frisikt i avkjørselen på 4 x 65 m.

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

0100 Eigedomsinformasjon

Gardsnr:	**28**	Bruksnr:	**979**	Festenr:		Seksjonsnr:	**7**
Adresse:	**Leonard Wahlbergs veg 21, 4355 Kvernaland**			Meklar:	**Ommundsen & Birkeland AS**		
Eigedomen sitt areal (om oppmålt):	**Heile gnr. 28/979: 1150,6m²**						

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0200 Bygningsdata

Bygnadstype:	**Leilighet**
Byggeår:	**2025**

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0300 Oljetank

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

Vedlegg

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

	Ja	Nei
Er det utskrevet ferdigattest for bygningen(-e):	☑	☐
Er det utskrevet mellombels bruksløyve:	☑	☐
Er bygningane byggemelde:	☑	☐
Kommentar:		

1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☑	0481.00 Detaljregulering for fortetting nord for Frøylandsbekken, Kvernaland	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	18.06.2019
Bygnadsplan ☐			
Kommuneplan ☑	Time kommune – Trygg og framtidsretta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert	☐		
Reguleringsforskrifter	☑		
Kommentar til eksisterande planar:			

Reguleringsplanar under arbeid:	Ja: ☐	Nei: ☑
Kommentar:		

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

1800 / 1802 Tilknyting til offentleg veg, vatn og kloakk

Offentleg avløp

Separat system	☑
Kombinert system	☐
Ukjent	☐

Privat avløp

Godkjent utsleppsløyve	☐	Type anlegg:
Ikkje godkjent utsleppsløyve	☐	Type anlegg:
Septiktank	☐	
Ukjent avløp	☐	

Vegadkomst til eigedomen fra:

Offentlig	☑
Privat	☐

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

Kommentar til ordren:

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

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

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

1900 Kommunale avgifter og gebyr

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

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing.
Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2026, totalt kr.12 549,-

Avgift for 1.termin 2026 på kr.6109,-
Avgift for 2.termin 2026 på kr.6440,-

Vassmålar:

Vassavgift etter målar:	Ja: ☑	Nei: ☐

Målarstanden er:

Stipulert	☐
Avlest	☑

Avrekning av vassmålar skjer årleg på 1.termin.

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

2000 Ubetalte krav med legalpant?

Kommunale avgifter er betalte:

1. termin	01.01- 30.06 -2026	☑
2. termin	01.07- 31.12 -2026	☑

Restanse (inkludert renter og purregebyr)**:**

Ingen restanse.

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

TIME KOMMUNE
INNBYGGERSERVICE

MEKLAROPPLYSNINGAR

Kommentar:

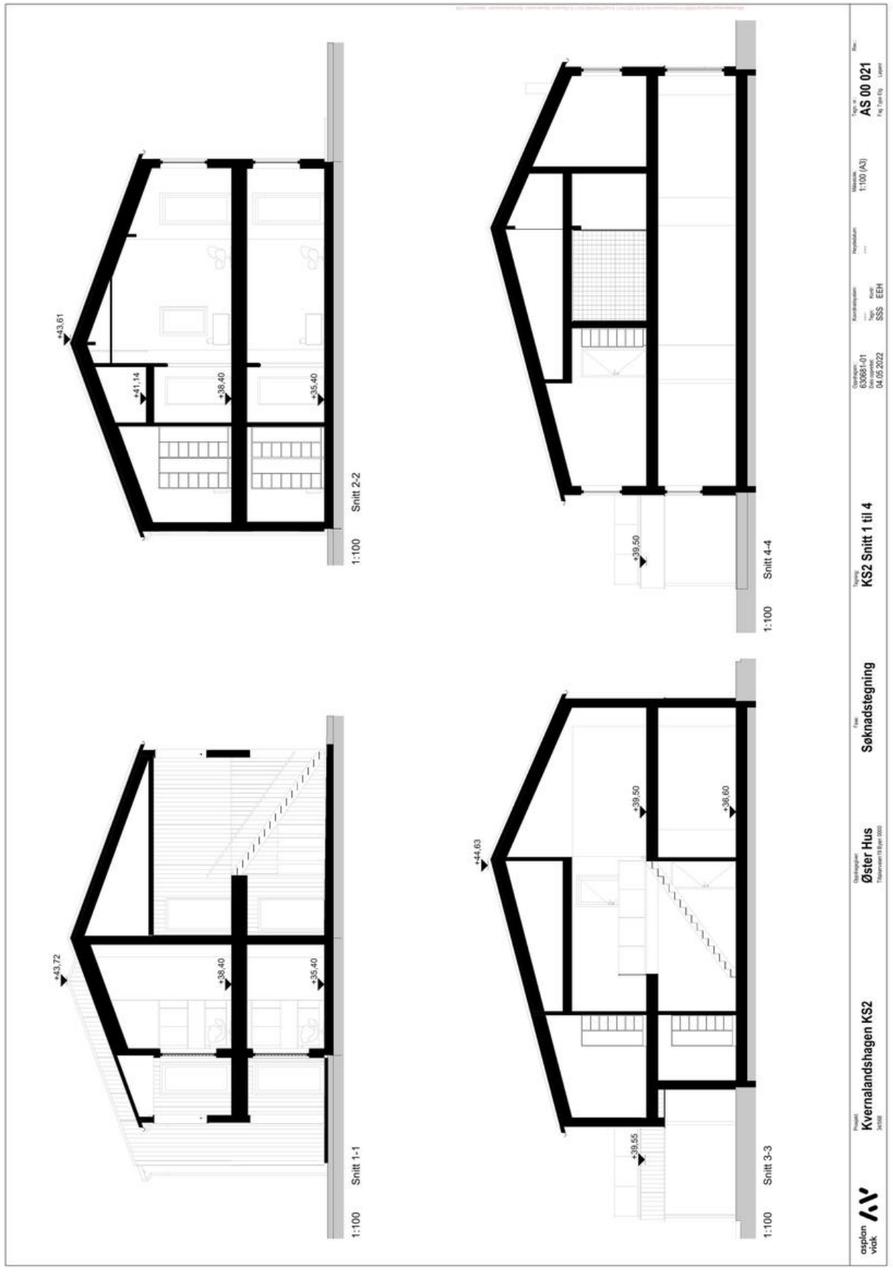
Vi gjer merksam på at nøkkelbrikker til nedgravde renovasjonsanlegg skal overleverast til ny eigar ved overtakelse av bustad.

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

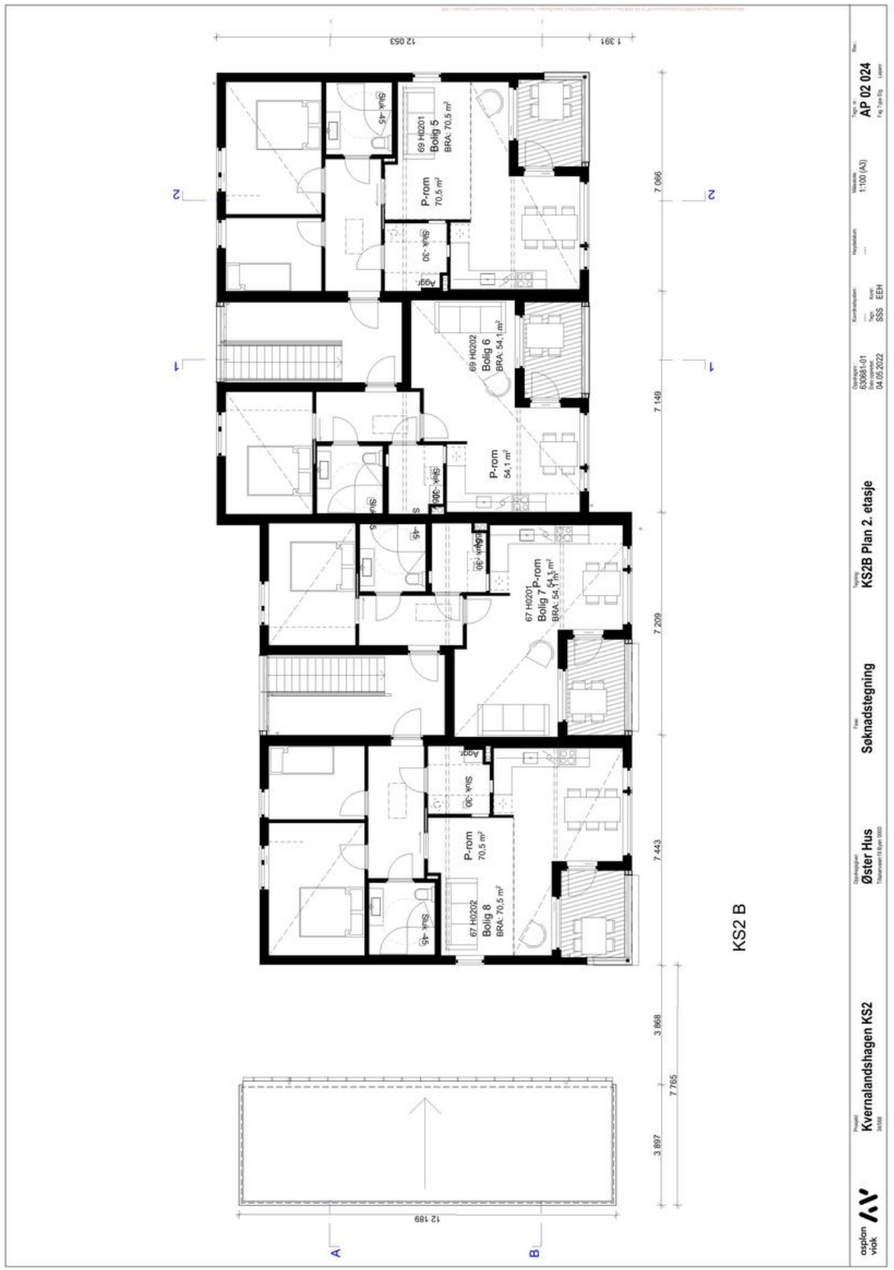
Dette skjemaet omfattar ikkje opplysningar i samband med byggesakshandsaming, dispensasjonar, erklæringar, klausular o.l. i tilknyting til byggesakshandsaming eller hefte som er tinglyste på eigedommen.
Gjeldande planar og vedtak er ikkje utan vidare bindande for kommunen sine framtidige planar/vedtak.

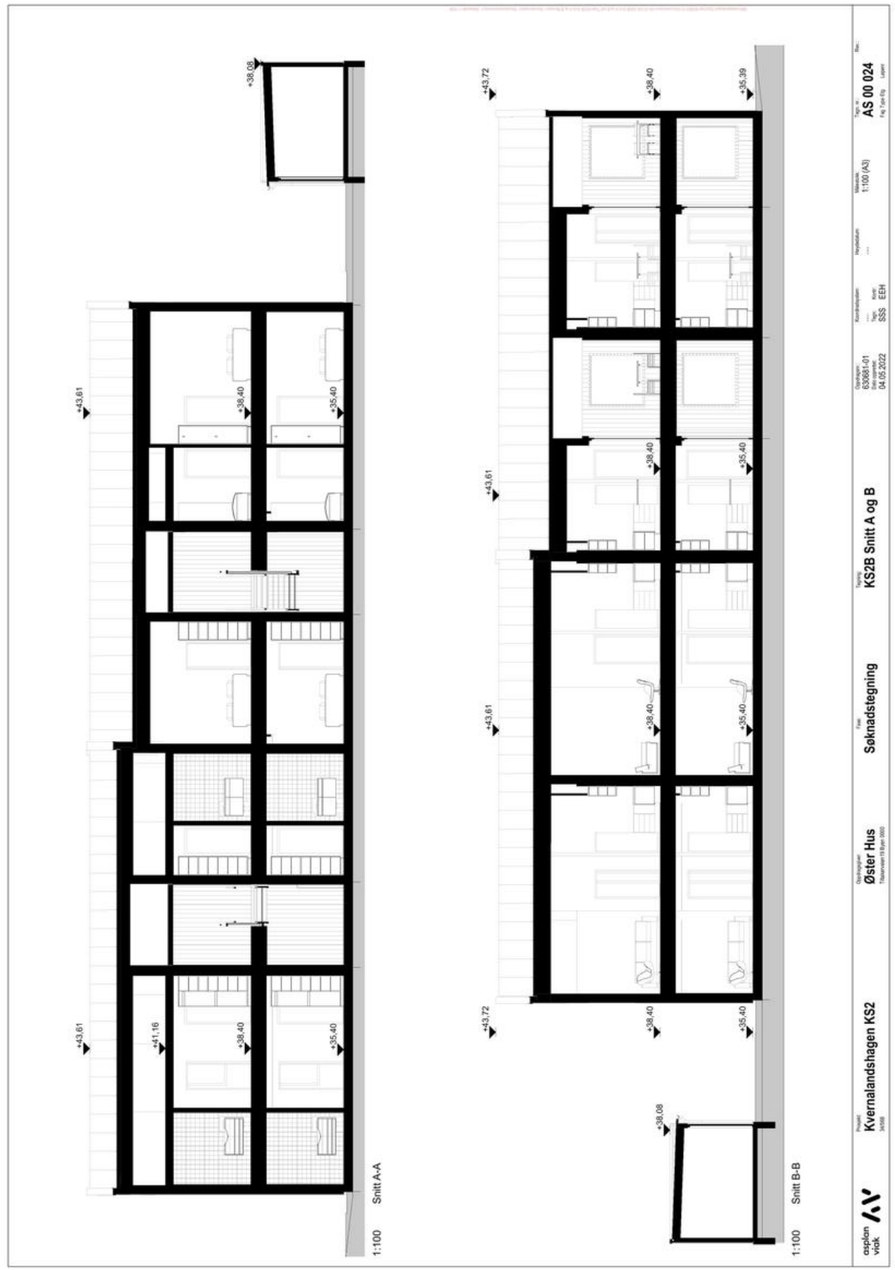
Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

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




KS1A
KS2A
KS2B
KS5
P-HUS
veg
1:250 Fasade Nord
1:250 Fasade Øst
1:250 Fasade Sør
1:250 Fasade Vest
KS2B Fasader
Søknadstegninger
Kvernalandshagen KS2
Østre Hus
AF 00 022
1:200 (A3)
03/08/21-01
04.05.2022
SSS
EBH


12 053
1 391
7 966
7 149
7 209
7 443
3 868
7 765
3 897
12 189
A
B
KS2 B
69 H0201
Bolig 5
BRA: 70,5 m²
P-rom
70,5 m²
69 H0202
Bolig 6
BRA: 54,1 m²
P-rom
54,1 m²
67 H0201
Bolig 7
BRA: 54,1 m²
P-rom
67 H0202
Bolig 8
BRA: 70,5 m²
SHK
KS2B Plan 2. etasje
Søknadstegning
Kvernalandshagen KS2
Østre Hus
AP 02 024
1:100 (A3)
03/08/21-01
04.05.2022
SSS
EBH



Time kommune
Byggesak

ASPLAN VIAK AS AVD STAVANGER
Østervågkaien 1A
4006 STAVANGER

Dykkar ref.	Vår ref.	Journalpostid:	Dato
	25/2998 - 14	26/31114	17.06.2026

Ferdigattest for fleirmannsbustad og kjeda bustader. Gnr. 28 Bnr. 979 m.fl. - Leonard Wahlbergs veg 19 m. fl.

Søknad, datert 16.06.2026, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) §21-10 er mottatt 16.06.2026.

Byggeløyve er gitt i sak 331/22 datert 11.06.2026. Det er tidlegare gitt midlertidig brukløyve for alle bustader utanom gnr. 28 bnr. 1035, 1036 og 1037.

Det vert gitt ferdigattest for oppføring av fleirmannsbustad og ni kjeda bustader med følgjande adresser:

- **Gnr. 28 bnr. 979 – Leonard Wahlbergs veg 19 og 21 – Fleirmannsbustad**
- **Gnr. 28 bnr. 1043 - Leonard Wahlbergs veg 1**
- **Gnr. 28 bnr. 1042 - Leonard Wahlbergs veg 3**
- **Gnr. 28 bnr. 1041 - Leonard Wahlbergs veg 5**
- **Gnr. 28 bnr. 1040 - Leonard Wahlbergs veg 7**
- **Gnr. 28 bnr. 1039 - Leonard Wahlbergs veg 9**
- **Gnr. 28 bnr. 1038 - Leonard Wahlbergs veg 11**
- **Gnr. 28 bnr. 1037 - Leonard Wahlbergs veg 13**
- **Gnr. 28 bnr. 1036 - Leonard Wahlbergs veg 15**
- **Gnr. 28 bnr. 1035 - Leonard Wahlbergs veg 17**

Ansvarleg søkjar 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

Svein Harald Dyngen
avdelingsleder byggesak

Siri Gramstad
byggesaksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

Time kommune - postboks 38 - 4349 Bryne - tlf. 51 77 60 00 - post@time.kommune.no - org.nr. 859 223 672

Vedlegg:

Kopi til:

Rogaland Brann Og Redning Iks	Brannstasjonsveien 2	4312	Sandnes
ØSTER HUS AS	Welhavens vei 4	4319	SANDNES

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/2369904/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-04 07:39

KOPI

Løpenummer for forretning: 614808590
Vedlegg: Ja

Doknr: 2369904 Tinglyst: 13.12.2024
STATENS KARTVERK

Side 1 av 1

Melding til tinglysing

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn
859223672	TIME KOMMUNE

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe
985204470	ØSTER HUS INVEST AS	

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1121	28	979

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1121	28	979	0	1	71 / 500	Bustadseksjon	Ja	Nei
1121	28	979	0	2	54 / 500	Bustadseksjon	Ja	Nei
1121	28	979	0	3	54 / 500	Bustadseksjon	Ja	Nei
1121	28	979	0	4	71 / 500	Bustadseksjon	Ja	Nei
1121	28	979	0	5	71 / 500	Bustadseksjon	Ja	Nei
1121	28	979	0	6	54 / 500	Bustadseksjon	Ja	Nei
1121	28	979	0	7	54 / 500	Bustadseksjon	Ja	Nei
1121	28	979	0	8	71 / 500	Bustadseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

11.12.2024 10:49

24/4263
KOPI

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
TIME	Postboks 38, 4349 BRYNE	Asbjørn Herredsvela

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Øster Hus AS	986 943 463	morten.haaland@bate.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Welhavens vei 4	4313	Sandnes	97714267

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1121	Time kommune	28	979	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
985204470	Øster Hus Invest AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer
Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	71	B	13				25				37				49			
2	B	54	B	14				26				38				50			
3	B	54	B	15				27				39				51			
4	B	71	B	16				28				40				52			
5	B	71	B	17				29				41				53			
6	B	54	B	18				30				42				54			
7	B	54	B	19				31				43				55			
8	B	71	B	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 500 Nevner = 500

Dato	Innsenderens underskrift
30.09.2024	

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

Side 1 av 4

KOPI

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
30.09.2024	

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

Side 2 av 4

KOPI

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
SANDNES 30.09.2024		Njål Østerhus
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
1121	TIME	28	979	

Dato	Underskrift	Stempel
19/11-2024		TIME KOMMUNE Tenesteområde samfunn

Dato	Innsenderens underskrift
30.09.2024	

KOPI

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Dato	Innsenderens underskrift
30.09.2024	


Kopi
KS2B Situasjonsplan
AC 00 029
01
Salgstegning
Øster Hus
Kvernalandshagen
Parkering
KS2B
KS1B
KS2A
KS3
KS4
KS5
KS6
KS14
259/79


Kopi
KS2B Plan 1. etasje
AP 01 029
01
Salgstegning
Øster Hus
Kvernalandshagen
S.nr. 4
S.nr. 3
S.nr. 2
S.nr. 1
Felles
3 848
3 891
14 635
14 215

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/2369904/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-04 07:39



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/361838/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 15:49

Rekvirent iht. følgebrev-
org.nr.

29.03.22

ERKLÆRING

Undertegnede, Øster Hus Invest AS, org nr. 985 204 470, er hjemmelshaver til følgende eiendommer i Time kommune:

Gnr 28 bnr 881, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987 og 988

Eiendommen er regulert gjennom **Plan 0481** Reguleringsplan for fortetting nord for Frøylandsbekken, Kvernaland, vedtatt av kommunestyret i Time den 18.06.2019, jfr. vedlagte plankart **(Bilag 1).**

Undertegnede erklærer med dette følgende rettighetsforhold vedrørende ovennevnte eiendom eller eiendommer som senere blir fradelt ovennevnte eiendom:

Doknr: 361838 Tinglyst: 01.04.2022
STATENS KARTVERK

1 LEDNINGSNETT, KABLER
- Time kommune, org.nr. 859 223 672
- Lyse AS org.nr. 980 001 482
- Lyse Lnett AS org.nr. 980 038 408
- Lyse Fiber AS org.nr. 993 933 988
- Lyse Lux AS, org.nr. 923 119 159

har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap, som står på/ligger over eiendommen i dag, i eiendomsgrensene mot offentlig vei og friareal/lekeplass, eller ligger langs eiendommens yttergrense i offentlig vei eller friområde/lekeplass.

2 VEGANLEGG OG SKILT

Time kommune, org.nr. 859 223 672, har rett til å ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2).

Time kommune, org.nr. 859 223 672, har rett til å ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt, og gatenavnskilt som står inne på eiendommene.

3 ANDRE FELLESANLEGG

Hjemmelshavere må akseptere at det etableres felles postkassestativ på en eller flere av de ovennevnte eiendommene, eller matrikler som senere deles fra disse.

4 PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING – BRUKSRETT OG VEDLIKEHOLDSPLIKT TIL FELLESANLEGG

Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer har plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på reguleringsplan 0481 med bestemmelser, samt har pliktig medlemskap i felles velforening.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/361838/200
Attesteringstidspunkt 2026-11-03 15:49

29.03.22
K. Lyng

KOPI

5 RETT TIL ADKOMST

Hjemmelshavere har plikt til å gi tilkomst til rettighetshavere som angitt i pkt. 1 og 2 ovenfor, slik at drift og vedlikehold kan utføres. Hjemmelshavere kan i ettertid ikke utføre tiltak som skader ledninger, eller i særlig grad vanskeliggjør drift og vedlikehold av anlegg, uten å ha avklart dette med Time kommune/rettighetshavere. Eksempler på tiltak er bygging, nivåheving/påfylling, nivåsenking, sprenging, graving, grøfting og lignende.

6 ANNET

Eiendommer med felles private vann- og avløpsledninger har plikt til solidarisk å dekke utgifter til vedlikehold.

7 TINGLYSING

Denne erklæringen kan tinglyses på eiendommene gnr 28 bnr 881, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987 og 988 i Time kommune

Sandnes den 29/3- 2022
for Øster Hus Invest AS

NJÅL ØSTERHUS

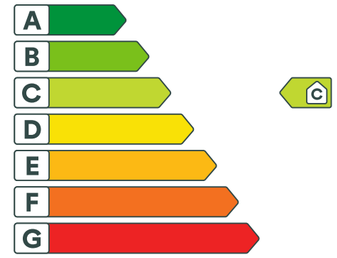
***

enova

Energiattest

C

Adresse	
Leonard Wahlbergs veg 21, 4355 KVERNALAND	
Dato for energimerking **11.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-384381**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **301115551**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **979**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2025**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **53,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **53,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
103,55

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Leonard Wahlbergs veg 21, 4355 KVERNALAND. Gnr. 28, bnr. 979, i Time kommune, oppdragsnr.: 1210260070
Megler: Ann Helen L. Ommundsen, mobil: 46940027, e-post: Ommundsen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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.

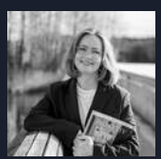
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Ann Helen L. Ommundsen
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
469 40 027
Ommundsen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no