

PROAKTIV

Moderne
2-roms med
garasjeplass

Nyere og populært boligområde
på Kverneland

VASSLEDVEGEN 3



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

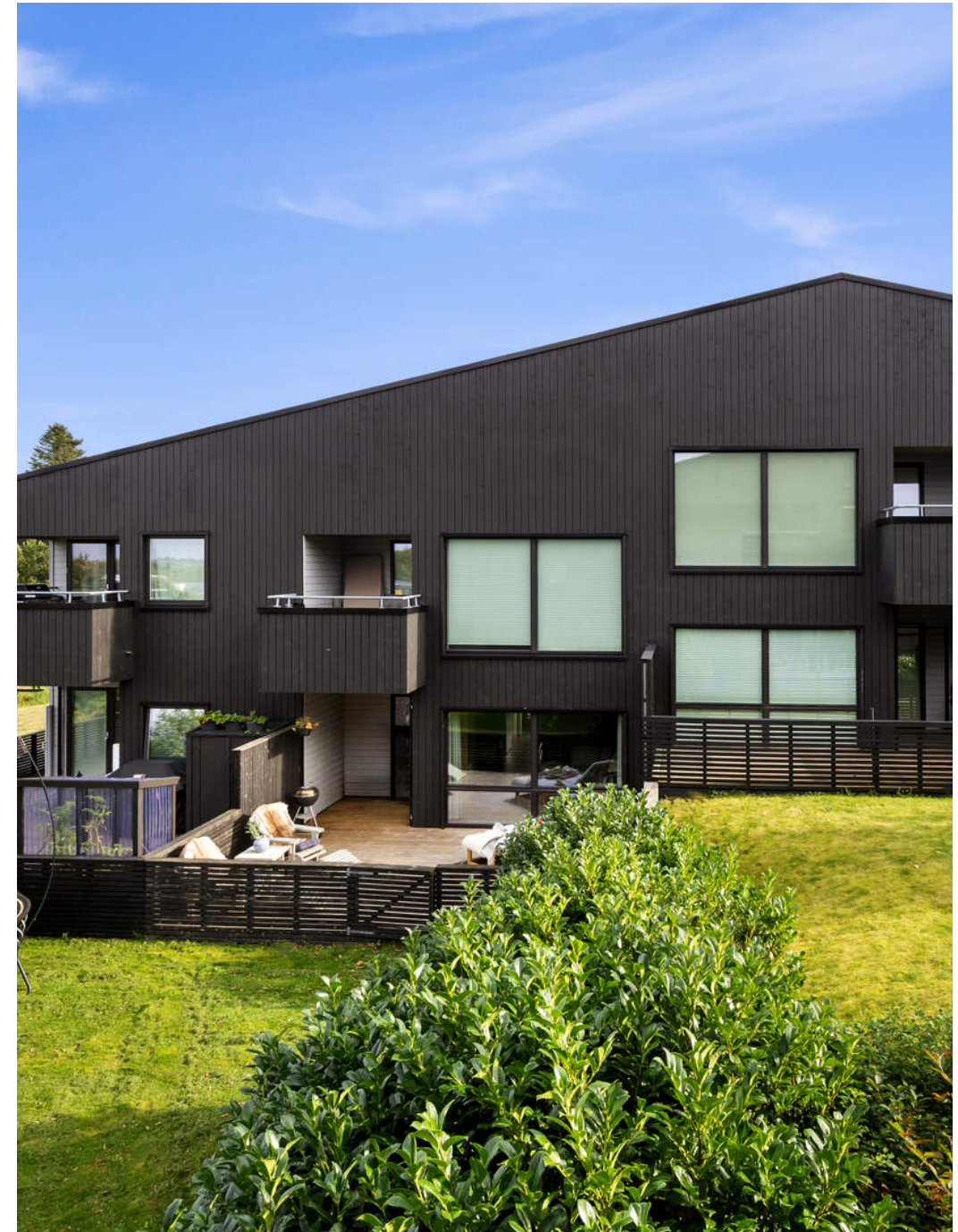
BUSKERUD

- **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

Moderne 2-roms leilighet med terrasse og parkering i garasjeanlegg.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Vassledvegen 3, 4355
KVERNALAND

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 28, bnr. 904, snr. 13 i
Sameiet Frøylandsparken BKS 12

Prisantydning: 3.190.000,-

Omkostninger: 80.840,-

Totalpris: 3.270.840,-

Kommunale avgifter: 11.352,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 2/1

BRA: 51 m²

BRA-i: 46 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering i
parkeringsanlegg

Tomt: 2632 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 1.608,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader:
909 kr
Garasje: 200 kr
TV/Internett: 499 kr

Energimerke: Energiklasse: Lysegrønn C.

INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	18	30	32
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
39	204		
Vedlegg	Budskjema		

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

"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: **Kjersti Birkeland**



Kjersti Birkeland
Eiendomsmegler
Mobil: 977 75 784
E-post: birkeland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

KJERSTI BIRKELAND

Din lokale megler

Kjersti Birkeland er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010, og kjenner Jæren som sin egen bukselomme. Hun er oppvokst på Jæren og har et stort nettverk og en unik forståelse av det lokale markedet, noe som gjør henne i stand til å identifisere hvem som er på jakt etter akkurat din bolig.

Kjersti er en entusiastisk megler med øye for detaljer, og hun er svært opptatt av at både selger og kjøper føler seg sett og ivaretatt gjennom hele prosessen. Hun er en god menneskekjenner som trives godt med folk og er opptatt av å bygge tillit.

Med Kjersti på laget får du en megler som bryr seg, og hennes mål er alltid å berike sine kunder gjennom en trygg og positiv opplevelse.

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne.

Velg Kjersti Birkeland for en trygg og vellykket bolighandel – din lokale megler som alltid setter dine interesser først.



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Jæren

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
Tlf.: 51 48 22 00
E-post: jaeren@proaktiv.no

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!



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

Vassledsvegen 3 ligger i et trygt og etablert boligområde på Kvernaland. Her bor du med kort gangavstand til både Frøyland skule og barnehage, samtidig som Frøyland ungdomsskule ligger en kort sykkel- eller spasertur unna. Området er særlig populært blant barnefamilier takket være rolige omgivelser, lite gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår. I tillegg er det kort vei til butikk, idrettsanlegg, kollektivtransport og flotte turområder i nærmiljøet. En praktisk og familievennlig beliggenhet med det meste man trenger i hverdagen like i nærheten.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Kalvahagen Linje 22, 53	5 min 🚶 0.4 km
🚶	Øksnavadporten stasjon Linje L5	8 min 🚶 3.9 km
✈	Stavanger Sola	30 min 🚶

DAGLIGVARE

Kiwi Kvernaland PostNord	14 min 🚶 1.2 km
Coop Extra Kvernaland Post i butikk, PostNord	14 min 🚶 1.2 km

VARER/TJENESTER

🛒 Europris Øksnevad	7 min 🚶
🏪 Apotek 1 Kverneland	14 min 🚶

SPORT

🏐 Floen ballbinge Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
🏐 Frøyland skule Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 0.5 km
🏊 Jæren SportMed	10 min 🚶
🏊 Club Athletic	12 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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.

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	12 min 🚶 6.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 🚶 8.7 km

BARNEHAGER

Preg barnehager Frøyland (1-5 år) 82 barn	3 min 🚶 0.2 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 101 barn	7 min 🚶 0.6 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 56 barn	20 min 🚶 1.7 km



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

VELKOMMEN TIL VASSLEDVEGEN 3

Vi starter utendørs – boligen har romslig terrasse og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Parkering i parkeringsanlegg

Tomtestørrelse

2 632,00 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidede fellesarealer med plen og beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

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

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.

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 og 4 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Innvendig > Overflater - gulv

Toppdekker i leiligheten har hovedsakelig normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert vannmerker i parkett ved inngangsdør. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert ved overflatemåling i dette området på befaringsdagen.

Eier opplyser at det ble registrert lekkasje fra oppvaskmaskin søndag 20.09. Oppvaskmaskinen var demontert og fjernet på befaringsdagen. Det ble registrert vannmerker, mindre svelling og varierende forhøyede fuktverdier i parkett og omkringliggende deler av kjøkkeninnredningen.

Innvendig > Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak i normal teknisk stand. Det registreres at skyvedør til soverom er noe stri å betjene.

TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for
betjening, samt er noe stri å betjene.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

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 bygningssakkyndig ved eventuelle
bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

Duo Takst AS (befaringsdato: Søndag, 27. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

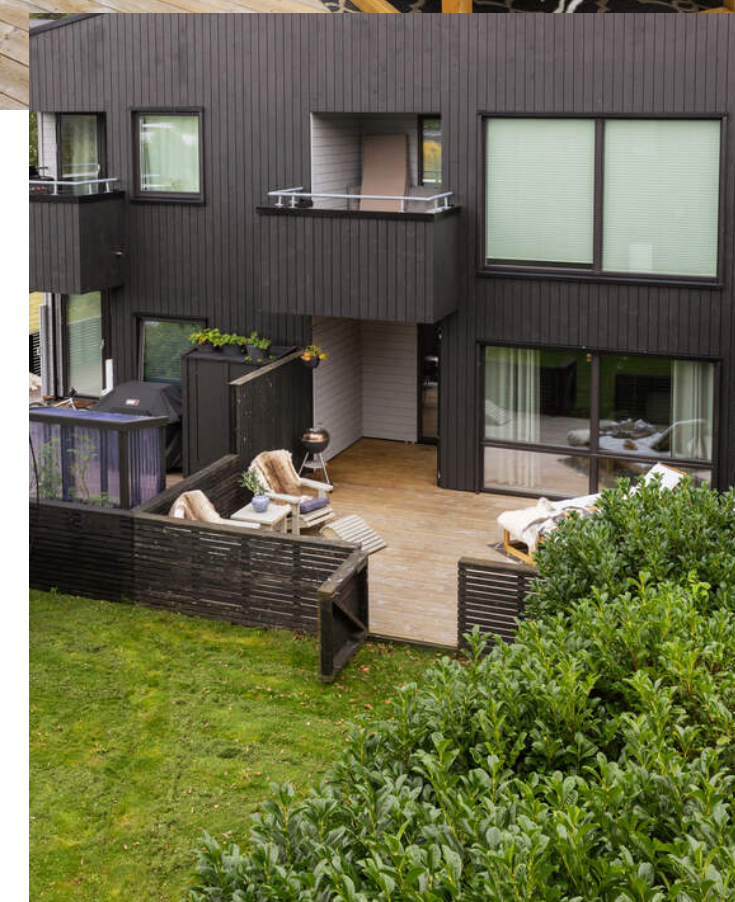
Selger kjøpte boligen i 2017 og har bodd fast i leiligheten siden
overtakelse.

Boligen selges med boligselgerforsikring i Gjensidige.





SOLRIK OG ROMSLIG
TERRASSE



VELKOMMEN INN!

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

Innhold

1.Etasje: Entré/gang, bad/vaskerom, soverom, bod,
stue/kjøkken.
Utvendig bod.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 46 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 32 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
bygningssmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke
målbare.

Oppvarming

Elektrisk

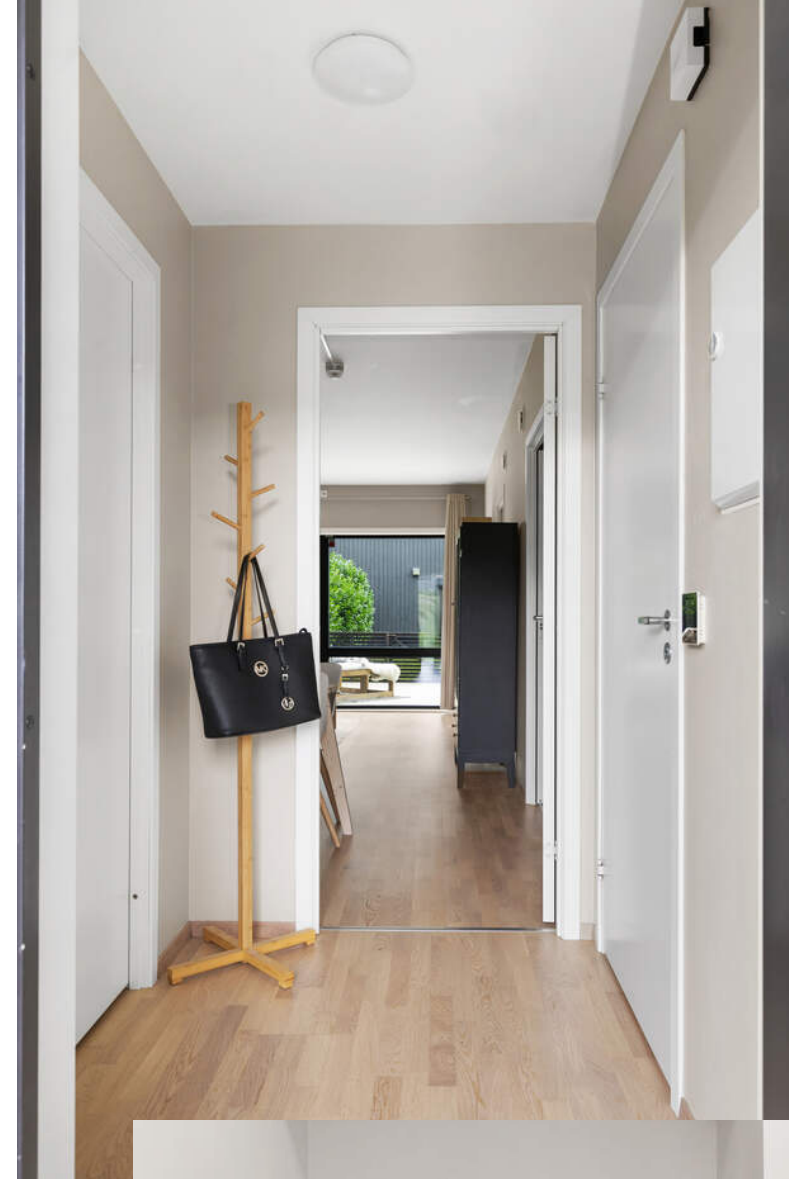
Info energiklasse

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

Medfølgende hvitevarer på kjøkkenet leveres uten noen form
for garantier, ut over eventuell gjenværende
leverandørgaranti.



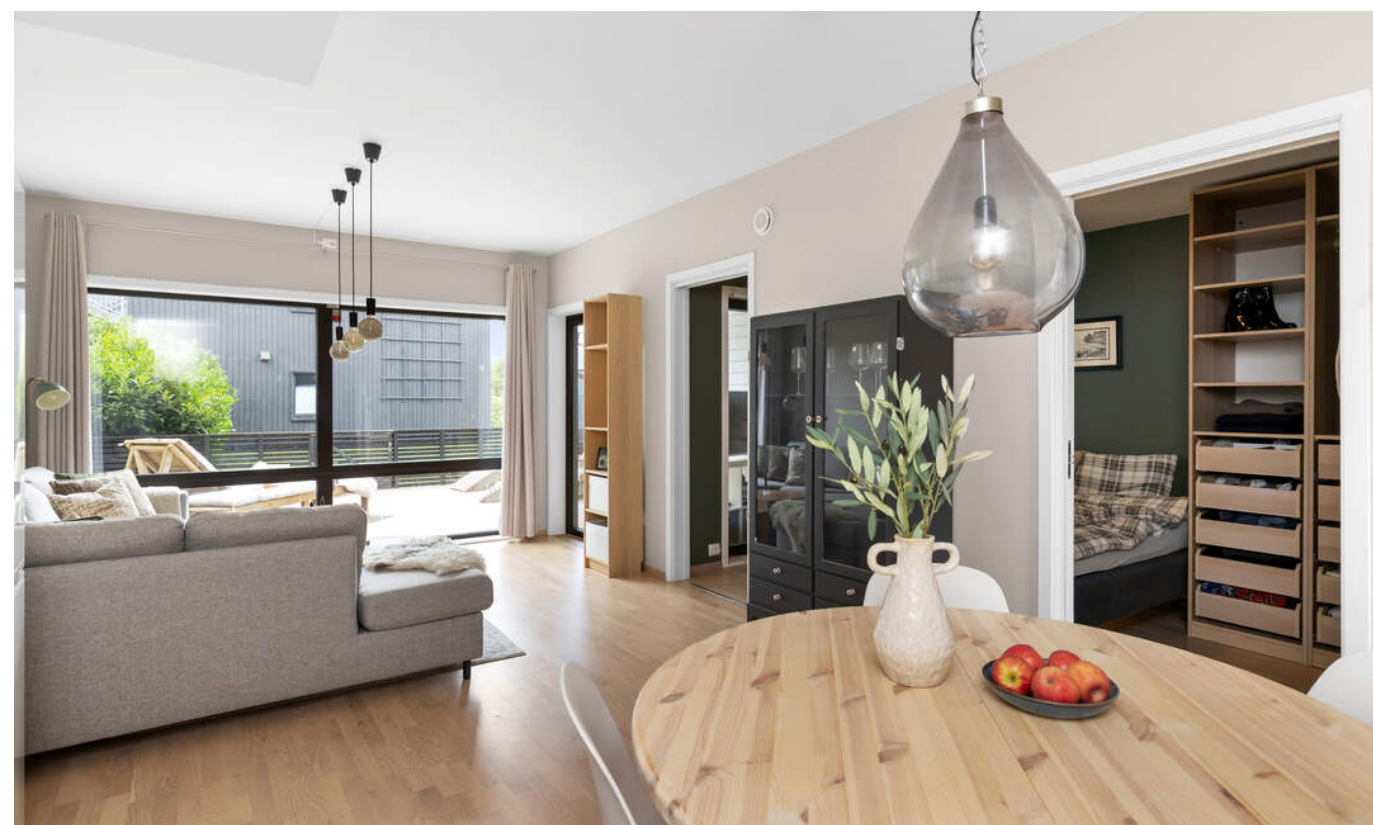
DET VIKTIGE FØRSTEINNTRYKKET

Entré med tilknytning til garderoberom



LYST OG INNBYDENDE!





KJØKKEN



SOVEROM



PLASSBESPAREBDE
SKYVEDØRER INN TIL
SOVEROMMET





BAD



BAD MED VARME I GULVET



PLANTEGNINGER



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



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

2 632,00 m²

Beskrivelse av tomt

Pent opparbeidede fellesarealer med plen og beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Om sameiet

- 3 lavblokker
- 18 seksjoner
- Parkering i felles garasjeanlegg
- Innvendig bod
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox 200. Kontakt selger for mer informasjon.
- Kommunale avgifter blir fakturert til den enkelte seksjonseier.

- Eierseksjonsloven §30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Felleskostnader pr. mnd

1.608,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 909 kr

Garasje: 200 kr

TV/Internett: 499 kr

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.

Formuesverdi primær

791.775,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.167.098,- for 2024

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

11.352,- 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

Kjerneinformasjon

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc. Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.12.2018 som omhandler Vassledvegen 3. 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

Fredag, 7. desember 2018

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1121/28/904/13:
21.06.2016 - Dokumentnr: 558037 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Lnett AS



Org.nr: 980 038 408
Rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenningskabelanlegg
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Ivar Iks
Org.nr: 871 035 032
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

06.12.2018 - Dokumentnr: 1650353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1032

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

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Ivar Iks
Org.nr: 871 035 032
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

06.12.2018 - Dokumentnr: 1650353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1032

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

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Ivar Iks
Org.nr: 871 035 032
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2018 - Dokumentnr: 1650353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1032

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

04.12.2017 - Dokumentnr: 1351550 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Ivar Iks
Org.nr: 871 035 032
Rettighetshaver: Lyse AS
Org.nr: 980 001 482
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Rettighetshaver: Time Kommune
Org.nr: 859 223 672
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Overført fra: Knr:1121 Gnr:28 Bnr:904
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

06.12.2018 - Dokumentnr: 1650353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 46/1032

Regulerings- og arealplaner
Kommuneplan

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

Reguleringsplan

ID: 0459.00
Navn: Detaljregulering for boligbygging langs Frøylandsvegen, Kvernaland
Plantype: Reguleringsplan
Vedtaksdato: 08.09.2015

Formål: Bolig, friområder, veg

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, 9. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 190 000,00 (Prisantydning)

3 190 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

79 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

80 840,00 (Omkostninger totalt)

3 270 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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 eiendomsmeplingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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. Rekvisjon 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 overtagelse 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte 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 budkjema 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

John Philip Undem

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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,50 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 50 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 50 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 5 000, Markedspakke kr 12 450, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 360, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900, Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 360, Utlegg opplysninger Bate boligbyggelag kr 5 100, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr Bate boligbyggelag kr 6 725 Sum vederlag kr. 97 260 Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 730,- Totalt kostnadsoverslag kr. 109 990 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

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.

Dato salgsoppgave
28.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Time kommune

Dato:

07.12.2018

Arkiv:

GBNR - 28/872, K2 - L42

Vår ref (saksnr.):

17/1614-7

Journalpostid.:

18/33614

Dykkar ref.:

Øster Hus Drift AS

Welhavens vei 4

4319 SANDNES

Ferdigattest for 8-mannsbustad. Gnr. 28 bnr. 904, Vassledvegen 3.

Søknad, datert 22.11.2018, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (PBL) § 21-10 er mottatt 22.11.2018.

Byggeløyve er gitt i sak 358/17 datert 08.09.2017.

Det vert gitt ferdigattest for 8-mannsbustad på gnr. 28 bnr. 904, Vassledvegen 3.

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

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

Nedzad Suljanovic

forvaltningssjef

Ragnvald Frøyland

byggesaksbehandlar

Kopi:

Øster Hus AS

Welhavens vei 4

4319

SANDNES

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur



Energiattest



Adresse Vassledvegen 3, 4355 KVERNALAND	
Dato for energimerking 25.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-359827
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300642158
Gårdsnummer 28	Bruksnummer 904
Seksjonsnummer 13	Bruksenhetsnummer H0103



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 2018	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 46,0 m²	Oppvarmet bruksareal 46,0 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 avlastar kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kVWh/m² per år 110,36

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Vassledvegen 3, 4355 KVERNALAND

22 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Vassledvegen 3

Vassledvegen 3

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd fast i leiligheten siden 2017

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Undem, John Philip

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 45111833



Egenerklæringsskjema

Name	Date
John Philip Undem	2026-09-22

Identification

 John Philip Undem

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter
 Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND TIME kommune
 gnr. 28, bnr. 904, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 21.09.2026 Rapportdato: 27.09.2026 Oppdragsnr.: 13152-1441 Eiendomsverdi ref nr: FW7613
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



Oppdragsnr.: 13152-1441

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 2 av 21

Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 904
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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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, annek, 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 lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13152-1441

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 3 av 21

Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 904
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13152-1441

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 4 av 21

Beskrivelse av eiendommen

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

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

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

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG [Gå til side](#)
Vinduene er malte trevinduer beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass. Normalt vedlikehold anbefales, herunder 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. Merknad: -Det gjenstår stedvis silikonerings/fuging mellom vindusfelt i stue utvendig. Arbeidet bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende tetting.

Det er malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass. Normalt vedlikehold anbefales, herunder smøring av beslag, hengsler og pakninger. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Terrasse m/gjerde og port oppført av eier i 2018. Det registreres normal bruksslitasje med stedvis tørkesprekker i overflater. Port er noe stri å betjene og har behov for mindre justering.

INNVEDIG [Gå til side](#)
Betongulv mot grunn, gulvet er belagt med parkett, det er ikke foretatt nivelleringer. Gulvet er belagt med parkett, og veggene har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.

Hulltaking er utført i bod, med måleresultat 12,5 vekt %, og er under faregrensen for utvikling av skader. Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM [Gå til side](#)
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon. Våtrommet har malt glassfiberstrier på vegg, med belegg på vegg i dusjnisen, med malt innvendig tak.

Merknad: -Det registreres stedvis mindre gliper i overgang mellom oppbrett av gulvbelegg og glassfiberstrier i hjørner utenfor dusjonen. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning, og det er ikke vurdert å være behov for umiddelbare tiltak. Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 45. Oppbrett av membran ved dørterskel er mindre enn 15 mm. Det totale fallet fra dørterskel til sluk overstiger 1:100, og funksjonen vurderes som ivaretatt. Våtrommet har synlig vannnett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.

Merknad: -Det registreres mindre vannansamling langs vegg og omkring sluk ved spyling/funksjonstesting av dusjonen. Vann ledes i hovedsak mot sluk. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har balansert ventilasjon. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue/kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0. Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.

KJØKKEN [Gå til side](#)
Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Normal bruksslitasje ift. alder. Det er kjølf/frysenskap, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Merknad: -Oppvaskmaskin er defekt, se kommentar under overflater. -Dør til skap under vask henger og behøver justering,

Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard. Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikiget i rørskap.

Beskrivelse av eiendommen

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. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befarings. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.

Det er en 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.

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert/sist totalrehabilitert i 2018. Samsvarserklæring ikke fremvist. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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 Dagens bruk stemmer overens med tegninger som fremvist på befaringsdagen.

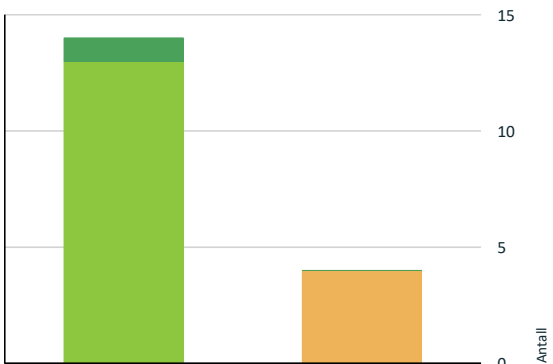
Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 904
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Innvendige dører er i hovedsak i normal teknisk stand.
Det registreres at skyvedør til soverom er noe stri å betjene.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening, samt er noe stri å betjene.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv
Toppdekker i leiligheten har hovedsakelig normal brukslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert vannmerker i parkett ved inngangsdør. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert ved overflatemåling i dette området på befaringsdagen.

Eier opplyser at det ble registrert lekkasje fra oppvaskmaskin søndag 20.09. Oppvaskmaskinen var demontert og fjernet på befaringsdagen. Det ble registrert vannmerker, mindre svelling og varierende forhøyede fuktverdier i parkett og omkringliggende deler av kjøkkeninnredningen.

Innvendig > Innvendige dører

Oppdragsnr.: 13152-1441

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 7 av 21

Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 904
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

2018

Anvendelse

Leilighet

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte trevinduer beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder 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.
Merknad:
-Det gjenstår stedvis silikonerings/fuging mellom vindusfelt i stue utvendig. Arbeidet bør ferdigstilles for å sikre tilfredsstillende tetting.



Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt terrassedør i tre beslått med aluminium, med 3-lags isolerglass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Oppdragsnr.: 13152-1441

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 8 av 21

Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 904
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TO 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse m/gjerde og port oppført av eier i 2018.
Det registreres normal bruksslitasje med stedvis tørkesprekker i overflater. Port er noe stri å betjene og har behov for mindre justering.



INNENDIG

TO 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Betongulv mot grunn, gulvet er belagt med parkett, det er ikke foretatt nivelleringer.

Vurdering av avvik:

- Toppdekker i leiligheten har hovedsakelig normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert vannmerker i parkett ved inngangsdør. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert ved overflatemåling i dette området på befaringsdagen.

Eier opplyser at det ble registrert lekkasje fra oppvaskmaskin søndag 20.09. Oppvaskmaskinen var demontert og fjernet på befaringsdagen. Det ble registrert vannmerker, mindre svelling og varierende forhøyede fuktverdier i parkett og omkringliggende deler av kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet bør følges opp med uttørrking og videre fuktkontroll. Omfanget av eventuell følgeskade kan først vurderes nærmere etter uttørrking.

Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 904
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



TO 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett, og veggene har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.
Hulltaking er utført i bod, med måleresultat 12,5 vekt %, og er under faregrensen for utvikling av skader.

TO 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Innvendige dører er i hovedsak i normal teknisk stand. Det registreres at skyvedør til soverom er noe stri å betjene.

Konsekvens/tiltak

- Behov for mindre justering må påregnes.



VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

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



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malt glassfiberstrier på vegg, med belegg på vegg i dusjnisen, med malt innvendig tak.

Merknad:

-Det registreres stedvis mindre gliper i overgang mellom oppbrett av gulvbelegg og glassfiberstrie i hjørner utenfor dusjonen. Forholdet vurderes å ha begrenset betydning, og det er ikke vurdert å være behov for umiddelbare tiltak.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har vinylbelegg på gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 45. Oppbrett av membran ved dørterskel er mindre enn 15 mm. Det totale fallet fra dørterskel til sluk overstiger 1:100, og funksjonen vurderes som ivaretatt.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har synlig vanntett sjikt av våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på vegg og gulv. Det er plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.

Merknad:

-Det registreres mindre vannansamling langs vegg og omkring sluk ved spyling/funksjonstesting av dusjonen. Vann ledes i hovedsak mot sluk.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue/kjøkken, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0. Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.



KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Normal brukslitasje ift. alder. Det er kjøll/fryseskap, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Merknad:

-Oppvaskmaskin er defekt, se kommentar under overflater.
-Dør til skap under vask henger og behøver justering,

Tilstandsrapport

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

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

- Konsekvens/tiltak**
- Nærmere kommentert under overflater gulv.



1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet 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/lett tilgjengelig for betjening, samt er noe stri å betjene.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales merking og tiltak for å sikre enkel tilgang og funksjon ved behov for rask avstenging av vann.

Tilstandsrapport



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.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 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 filterbyte og service etter behov.



TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Det er en 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

Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 904
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og ble installert/sist totalrehabilitert i 2018. Samsvarserklæring ikke fremvist.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Konsekvens/tiltak

- For nyere elektriske installasjoner skal det foreligge dokumentasjon på utførte arbeider. Dokumentasjonen bør fremskaffes.



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

- For nyere elektriske installasjoner skal det foreligge dokumentasjon på utførte arbeider. Dokumentasjonen bør fremskaffes.

Oppdragsnr.: 13152-1441

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 15 av 21

Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 904
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

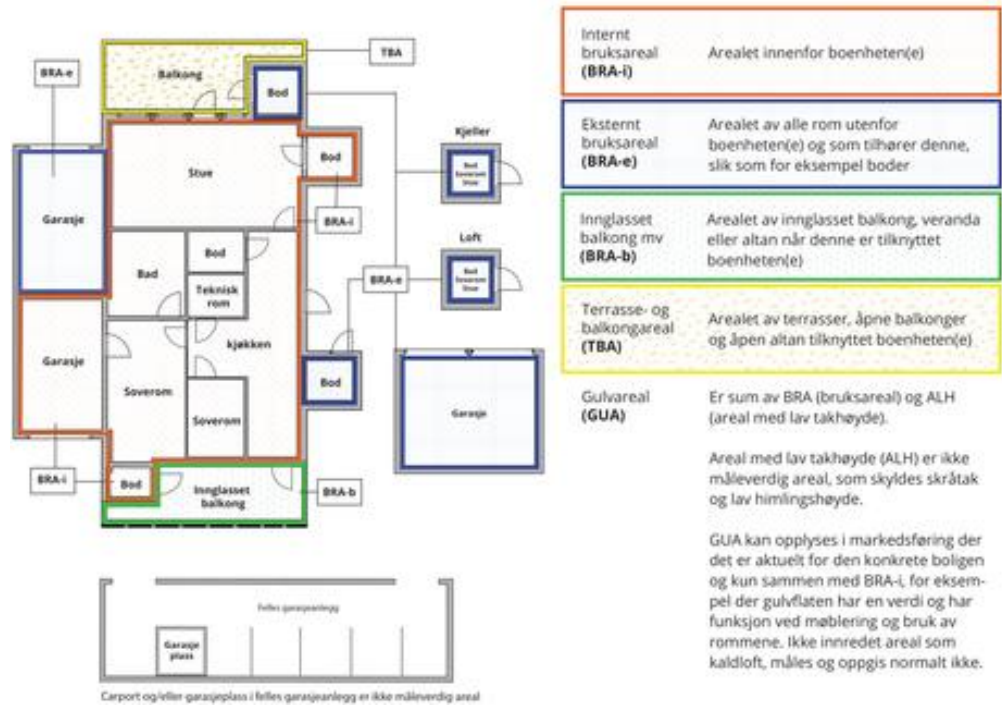
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner 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 bruksendring, 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.

Oppdragsnr.: 13152-1441

Befaringsdato: 21.09.2026

Side: 16 av 21

Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 904
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	46	5		51	32
SUM	46	5			32
SUM BRA	51				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Dagens bruk stemmer overens med tegninger som fremvist på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 904
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.9.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	John philip undem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1121 TIME	28	904		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Vassledvegen 3							
Hjemmelshaver Undem John Philip							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vassledvegen 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	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 904
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 904
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 minimumsinholdet 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 befarings tidspunktet, 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 erfarings tall 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."*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er

Vassledvegen 3 , 4355 KVERNALAND
Gnr 28 - Bnr 904
1121 TIME

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskillere og innvendige dører, er stedsvis 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. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 23.09.26 Side 1 av 2

Sameiet Frøylandsparken BKS 12	Vår ref.:	1764/13
Vassledvegen 3	Type:	Eierseksjonssameie
4355 KVERNALAND	Eiere:	John Philip Undem
Organisasjonsnr:	922 070 741	Seksjonsnr: 13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	1 608	
Felleskostnader:	Garasje	200
	Felleskostnader	909
Tilleggsytelser:	TV/Internett	499

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Rikke Haga Kristensen
Adresse: Nagelstadveien 783
Postnr/-sted: 4595 TINGVATN
Telefon: Mob.: 47522201
E-post: froylandsparkenBKS12@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 23.09.2026

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	674
Annen formue:	21 370	Utgifter:	1		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2019
Gårds/bruksnr: 28/904 - seksjon:13
Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.2019	Første innflytting:	01.01.2019	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	46		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 46		
Fasiliteter:					

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torunn Nicolaisen

Dato utkjørt: 23.09.26 Side 2 av 2

Sameiet Frøylandsparken BKS 12

Vår ref.:

1764/13

Vassledvegen 3

Type:

Eierseksjonssameie

4355 KVERNALAND

Eiere:

John Philip Undem

Organisasjonsnr:

922 070 741

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Sameiet

Frøylandsparken BKS

12



Innkalling til årsmøte 2025

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Frøylandsparken BKS 12.

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

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

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

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

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

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

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

Mandag 26.05.2025, kl. 09:00

Digitalt møte på Min side (bate.no)

Saksliste

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

Styret
Sameiet Frøylandsparken BKS 12

2. Årsregnskapet for 2024

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

De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

5. Endre vedtekt rundt styret

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

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

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

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Rikke Haga Kristensen velges til ny styreleder

6.2 Valg av ett styremedlem for 2 år

Isak Michal Røyland foreslås til styremedlem.

Forslag til vedtak: Isak Michal Røyland foreslås til styremedlem.

1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12

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

1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		71 689	61 040
Andre fordringer		1 608	5 286
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		398 081	344 374
Sum omløpsmidler		471 378	410 700
SUM EIENDELER		471 378	410 700

Balanse 2024

1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12			
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		388 717	298 819
Sum egenkapital	5	388 717	298 819
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 608	3 216
Leverandørgjeld		80 637	77 434
Annen kortsiktig gjeld		417	31 231
Sum kortsiktig gjeld		82 661	111 880
Sum gjeld		82 661	111 880
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		471 378	410 700

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Isak Michal Røyland
Styreleder

Tobias Refsland
Styremedlem

Rikke Haga Kristensen
Styremedlem

Balanse 2024

Noter 1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12

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 - Styrehonorar, lønn etc.

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

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

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12

Note 3 - Drift og vedlikehold

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

Note 4 - Arbeidskapital

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

Note 5 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frøylandsparken BKS 12.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frøylandsparken BKS 12

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



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til årsmøtet i Sameiet Frøylandsparken BKS12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulssteinvik
Bodø	Klarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Strøme	



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 17:19:57 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Sameiet Frøylandsparken BKS 12

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Isak Michal Røyland
Styremedlem, Rikke Haga Kristensen
Styremedlem, Tobias Refsland
Varamedlem, Thomas Vestly

Styrets arbeid i perioden 2025

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

Arrangementer:

-Dugnad 3.mai

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- Ordner ny kodeboks til garasjeport.

HMS-arbeid:

Styrets planer fremover

- Dugnad

- Mulig service på garasjeport

- Ordne lås på dør til garasjeport

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 31.03.2025

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2025

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

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

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Sameiet

Frøylandsparken BKS

12



Innkalling til årsmøte 2026

Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Sameiet Frøylandsparken BKS 12.

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

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

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](#).

Mandag 13.04.2026, kl. 09:00

Digitalt via min side, [Bate.no](#)

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
 - 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av møtedeltakere
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2025
- 3 Godtgjørelse til styret
- 4 Endre vedtektene våre vedrørende dyr
- 5 Valg
 - 5.1 Valg av varamedlemmer for ett år
 - 5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Sameiet Frøylandsparken BKS 12

2. Årsregnskapet for 2025

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

3. Godtgjørelse til styret

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

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

4. Endre vedtektene våre vedrørende dyr

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

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

5. Valg

5.1 Valg av varamedlemmer for ett år

Thomas Vestly velges som varamedlem.

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

1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12				
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		244 752	244 752	244 748
Leieinntekt garasje		43 200	43 200	43 200
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		107 784	107 784	107 784
Sum inntekter		395 736	395 736	395 732
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	30 807	0	30 807
Forretningsførerhonorar		22 128	21 252	22 127
Tilleggstjenester forretningsfører		9 602	7 369	10 935
Revisjonshonorar	2	9 093	8 603	8 600
Drift og vedlikehold	3	68 027	101 232	137 127
TV og/eller internett		118 611	113 184	116 452
Forsikringer		70 399	59 810	70 399
Energi/strøm		3 541	4 927	3 734
Administrasjonskostnader		4 730	2 668	3 589
Sum kostnader		336 937	319 045	403 770
Driftsresultat		58 799	76 691	-8 038
Finansielle poster				
Renteinntekter		14 581	13 206	9 365
Rentekostnader		12	0	0
Netto finanskostnader		-14 569	-13 206	-9 365
Resultat	4	73 368	89 898	1 327

1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		82 929	71 689
Andre fordringer		1 608	1 608
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		471 707	398 081
Sum omløpsmidler		556 244	471 378
SUM EIENDELER		556 244	471 378

1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12			
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		462 085	388 717
Sum egenkapital	5	462 085	388 717
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 608	1 608
Leverandørgjeld		92 253	80 637
Annen kortsiktig gjeld		298	417
Sum kortsiktig gjeld		94 159	82 661
Sum gjeld		94 159	82 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		556 244	471 378

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Rikke Haga Kristensen
Styreleder

Tobias Refsland
Styremedlem

Noter 1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12

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 - Styrehonorar, lønn etc.

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

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Noter 1764 Sameiet Frøylandsparken BKS 12

Note 3 - Drift og vedlikehold

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

Note 4 - Arbeidskapital

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

Note 5 - Egenkapital

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frøylandsparken BKS 12.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frøylandsparken BKS 12

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



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

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

Til årsmøtet i Sameiet Frøylandsparken BKS12

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frøylandsparken BKS12 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Kristiansand
Arendal	Stavanger
Bergen	Trondheim
Drammen	Tynset
Hamar	

Penneo Dokumentnøkkel: 4f6d4G-VKYO-CZkMG-1JSD3-HGQSH-2AdUH



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Monica Roth Rosnes
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-16 14:16:42 UTC

QES

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

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

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

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

FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den2026

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Sameiets navn:

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

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

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

FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

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

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

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

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

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

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

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

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

Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Frøylandsparken BKS 12.

Mandag 20.10.2025, kl. 09:00

Digitalt møte på min side (bate.no)

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

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

Høringsperioden starter mandag 20.10 klokken 09.00 og er åpent fram til tirsdag 21.10 klokken 09.00. Avstemmingsperioden starter tirsdag 21.10 klokken 14.00 og avsluttes fredag 24.10 klokken 14.00, som er siste frist for å avgi stemmer.

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av frammøtte

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Vedtektsendring

3 Valg

3.1 Valg av styreleder for 2 år

3.2 Valg av styremedlem for 2 år

3.3 Valg av varamedlem for 1 år

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret
Sameiet Frøylandsparken BKS 12

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Forslag til vedtak: Styreleder Rikke Haga Kristensen velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det blir ført protokoll.

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

Forslag til vedtak: Tobias Refsland velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Antall møtedeltakere registreres i protokollen når møtet er avholdt

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Forslag til vedtak: Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Vedtektsendring

Styret ønsker å endre sammensetningen slik at det består av én leder, ett styremedlem og én vara.
For å gjennomføre denne endringen kreves det en vedtektsendring (vedtekter vedlagt).

Saken krever 2/3 flertall for å kunne vedtas.

Forslag til vedtak: Punkt 7-1, første avsnitt, “Styret – sammensetning” i vedtektene endres fra:

***Fra:** "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og ett styremedlem".
Til: "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem".*

3. Valg

Dersom sak 2 blir vedtatt, må det velges en styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Forslag til vedtak: Rikke Haga Kristensen velges som styreleder for 2 år.

3.2 Valg av styremedlem for 2 år

Forslag til vedtak: Tobias Refsland velges som styremedlem for 2 år.

3.3 Valg av varamedlem for 1 år

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

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FRØYLANDSPARKEN BKS12

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Loven trer i kraft 1. januar 2018.

Innhold

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

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Frøylandsparken BKS12. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av boligseksjoner på eiendommen gnr. 28 bnr. 904 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.

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

2 Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

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

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Parkeringsplasser og boder er tilordnet boligseksjonene etter vedlagte skisse i parkeringsanlegget SPA7. Den nærmere fordeling av vedlikehold og kostnader er regulert i egne vedtekter for Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7.

3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller sameiermøte, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slikt som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) 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.

3-2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

3-3 Ordensregler

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

4 Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring i egen bolig, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring i egen bolig, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles kum. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Vedlikeholdet omfatter blant annet utvendige konstruksjoner og fasader – herunder maling av kledning, samt maling av utvendige dører og vinduer.

(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.

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles per seksjon.

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

(3) Kostnader til tappevann faktureres den enkelte seksjonseier basert på avleste målere. Det innkreves et akontobeløp som avregnes årlig.

(4) Kostnader til garasjeanlegg betales med lik andel per seksjon. Kostander til velforening faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra velforeningen.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 34. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og ett styremedlem.

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

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

7-2 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 forretningsførereren kan kreve at styret sammenkalles. Styret skal ellers representere seksjonssameiet i realsameiet «Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7».

(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.

7-3 Representasjon og fullmakt

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

8 Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 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.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet, se eierseksjonsloven § 65.

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

8-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 resekjonering 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 seksjonseierne 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 sameiere 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. 5.

9 Ugildhet og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet 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 §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. .

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Frøylandsparken BKS 12 mandag 20.10.2025 kl. 09:00
- Digitalt møte på min side (bate.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Styreleder Rikke Haga Kristensen velges som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det blir ført protokoll.

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

Vedtak:
Tobias Refsland velges til å signere protokollen.

1.3 Registrering av frammøtte

Vedtak:
Det var 8 seksjonseiere som deltok i behandling av sakene.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Vedtektsendring

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 8

Vedtak:
Punkt 7-1, første avsnitt, “Styret – sammensetning” i vedtektene endres fra:

Fra: "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og ett styremedlem".
Til: "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem".

3. Valg

3.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Rikke Haga Kristensen velges som styreleder for 2 år.

3.2 Valg av styremedlem for 2 år

Vedtak:
Tobias Refsland velges som styremedlem for 2 år.

3.3 Valg av varamedlem for 1 år

Vedtak:
Thomas Vestly velges som varamedlem for 1 år.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Rikke Haga Kristensen valgt av for 2 år i 2025

Styremedlem: Tobias Refsland valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Thomas Vestly valgt for 1 år i 2025

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Frøylandsparken BKS 12

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rikke Haga Kristensen (sign.)	05.11.2025
Protokollvitne	Tobias Refsland (sign.)	05.11.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frøylandsparken BKS 12 mandag 26.05.2025 kl. 09:00 -
Digitalt møte på Min side (bate.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Rikke Haga Kristensen ble valgt til møteleder.

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

Vedtak:
Tobias Vestly ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Vedtak:
Det var totalt 3 seksjonseiere som deltok i behandlingen av sakene.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 27 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Endre vedtekt rundt styret

Vedtak:
Det ble vedtatt å endre vedtektene til at styret består av 1 styreleder og 1 styremedlem.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Rikke Haga Kristensen ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av ett styremedlem for 2 år

Vedtak:
Isak Michal Røyland ble valgt som styremedlem for 2 år.

6.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Vedtak:
Etter dette består styret av:

Styreleder: Rikke Haga Kristensen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Isak Michal Røyland valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Tobias Refsland valgt for 2 år i 2024

Protokoll for Sameiet Frøylandsparken BKS 12

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rikke Haga Kristensen (sign.)	11.06.2025
Protokollvitne	Thomas Vestly (sign.)	13.06.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Frøylandsparken BKS 12 mandag 13.04.2026 kl. 09:00 - Digitalt via min side, Bate.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:
Styreleder Rikke Haga Kristensen ble valgt som møteleder og sekretær.

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

Vedtak:
Thomas Vestly ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere
Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:
Det var 6 seksjonseiere og ingen godkjente fullmakter representert. Totalt 6 stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:
Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2025

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 6
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:
Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

3. Godtgjørelse til styret

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 5
- Antall blankt: 2
- Antall mot: 0
- Antall for: 3

Vedtak:

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

4. Endre vedtektene våre vedrørende dyr

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 5
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 4

Vedtak:

Vedtatt endring av vedtektene, fra at det ikke er tillatt med dyr til endring at det er lovlig med dyr leilighetskompleksene.

4 stemmer for endring, ingen stemmer i mot.

5. Valg

5.1 Valg av varamedlemmer for ett år

Thomas Vestly velges som varamedlem.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 5
- Antall blankt: 0
- Antall mot: 0
- Antall for: 5

Vedtak:

Thomas Vestly ble valgt til varamedlemmer for 1 år.

5.2 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

Vedtak:

Styreleder: Rikke Haga Kristensen, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Tobias Refsland, valgt for 2 år i 2025

Varamedlem: Thomas Vestly, valgt for 1 år i 2026

Tatt til orientering.

Protokoll for Sameiet Frøylandsparken BKS 12

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Rikke Haga Kristensen (sign.)	24.04.2026
Protokollvitne	Thomas Vestly (sign.)	25.04.2026

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FRØYLANDSPARKEN BKS12

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017. Loven trer i kraft 1. januar 2018.

Sist oppdatert på årsmøte 20.10.2025, 7-1 (1).

Innhold

1 Navn	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter.....	3
2 Rettslig råderett	3
2-1 Rettslig råderett.....	3
2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser	3
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet	3
3-1 Rett til bruk.....	3
3-2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne	4
3-3 Ordensregler.....	4
4 Vedlikehold	4
4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt	4
4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt	5
5 Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform	5
5-1 Felleskostnader.....	5
5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse.....	5
5-3 Heftelsesform	6
6 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold.....	6
6-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38.....	6
6-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39.....	6
7 Styret og dets vedtak	6
7-1 Styret - sammensetning.....	6
7-2 Styrets oppgaver.....	6
7-3 Representasjon og fullmakt.....	6
8 Årsmøtet	7
8-1 Myndighet	7
8-2 Tidspunkt for årsmøtet	7
8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte	7
8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte	7
8-5 Møteledelse og protokoll	7
8-6 Stemmerett og fullmakt	7
8-7 Beslutninger på årsmøtet	8
9 Ugildhet og mindretallsvern.....	8
9-1 Ugildhet	8
9-2 Mindretallsvern	9

1 Navn
1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Frøylandsparken BKS12. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.
1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av boligseksjoner på eiendommen gnr. 28 bnr. 904 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.
De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.
2 Rettslig råderett
2-1 Rettslig råderett
Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.
2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser
Parkeringsplasser og boder er tilordnet boligseksjonene etter vedlagte skisse i parkeringsanlegget SPA7. Den nærmere fordeling av vedlikehold og kostnader er regulert i egne vedtekter for Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7.
3 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet
3-1 Rett til bruk
(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.
(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
(4) Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret eller sameiermøte, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.
5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slikt som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) 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.

3-2 Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

3-3 Ordensregler

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

4 Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring i egen bolig, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring i egen bolig, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles kum. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

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

(5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne. Vedlikeholdet omfatter blant annet utvendige konstruksjoner og fasader – herunder maling av kledning, samt maling av utvendige dører og vinduer.

(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.

5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Kostnader til Tv og internett fordeles per seksjon.

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

(3) Kostnader til tappevann faktureres den enkelte seksjonseier basert på avleste målere. Det innkreves et akontobeløp som avregnes årlig.

(4) Kostnader til garasjeanlegg betales med lik andel per seksjon. Kostander til velforening faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra velforeningen.

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 34. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Pålegg om salg - eierseksjonsloven § 38

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-2 Fravikelse – eierseksjonsloven § 39

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

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

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

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

7-2 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. Styret skal ellers representere seksjonssameiet i realsameiet «Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7».

(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.

7-3 Representasjon og fullmakt

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

8 Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 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.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må besluttet med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet, se eierseksjonsloven § 65.

8-5 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.

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

8-7 Beslutninger på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 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 sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9 Ugildhet og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet 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 §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning. .

VEDTEKTER
FOR
FRØYLANDSPARKEN GARASJEANLEGG SPA7

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

Innhold

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

1 Organiseringen av Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7

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

2 Sameiets formål

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

3 Sameiets eiendom og formelle eierforhold

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

Garasjeanlegget består av:

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

Eierseksjonssameiet BKS12 (Sameiet Frøylandsparken BKS12) disponerer:

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

BKS15 disponerer:

- 2 gjesteplasser

BKS16 disponerer:

- 2 parkeringsplasser
- 7 gjesteplasser

Garasjeanlegget eies med følgende ideelle eierandeler:

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

4 Etablering av Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7 (Garasjeanlegget)

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

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

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

5 Fysisk bruk av Frøylandsparken Garasjeanlegg SPA7

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

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

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

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

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

Ladepunkt for el-bil ol.

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

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

6 Rettslig råderett

Parkeringsanlegget

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

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

Ingen av sameierne har rett til å kreve sameiet oppløst.

7 Styret

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

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

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

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

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

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

8 Signatur og representasjon

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

9 Styrets arbeid

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

10 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

Følgende saker skal alltid behandles av sameiermøtet:

- Styrets regnskap
- Godtgjørelse til styret
- Valg av styremedlemmer
- Eventuelt valg av revisor

11 Ekstraordinært sameiermøte

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

12 Sameiermøtets beslutninger

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

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

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

13 Vedlikehold av uteområdene og parkeringsanlegget

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

14 Innkreving og fordeling av kostnader

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

• Sameiet Frøylandsparken BKS 12 – egen parkering og gjesteparkering	36/47
• Bolig 1 innenfor feltet BKS15 – kun gjesteparkering	1/47
• Bolig 2 innenfor feltet BKS 15 – kun gjesteparkering	1/47
• Bolig 1 innenfor feltet BKS 16 med egen parkering og gjesteparkering	2/47
• Bolig 2 innefor feltet BKS 16 med egen parkering samt gjesteparkering	2/47
• Bolig 3 innenfor feltet BKS 16 - kun gjesteparkering	1/47
• Bolig 4 innenfor feltet BKS 16 - kun gjesteparkering	1/47
• Bolig 5 innenfor feltet BKS 16 - kun gjesteparkering	1/47
• Bolig 6 innenfor feltet BKS 16 - kun gjesteparkering	1/47
• Bolig 7 innenfor feltet BKS 16 - kun gjesteparkering	1/47

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

15 Sameiernes ansvar utad

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

16 Forsikring

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

17 Overgangsregler frem til alle byggetrinn er ferdigstilt

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

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

Utbygger hefter ikke for fellesutgifter for ikke ferdigstilte boliger.



MEKLAROPPLYSNINGAR

0100 Eigedomsinformasjon

Gardsnr:	28	Bruksnr:	904	Festenr:		Seksjonsnr:	13
Adresse:	Vassledvegen 3, 4355 Kvernaland			Meklar:	Ommundsen & Birkeland AS		
Eigedomen sitt areal (om oppmålt):			Heile gnr. 28/904: 2631,9m²				
Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.							

0200 Bygningsdata

Bygnadstype:	Leilighet
Byggeår:	2018

Alt i samsvar med opplysningar frå Matrikkelen.

0300 Oljetank

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



MEKLAROPPLYSNINGAR

1000 Mellombels bruksløyve og ferdigattest

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

1350 Gjeldande arealplan med forskrifter

Planopplysningar:	Namn:	Formål:	Vedtaksdato:
Reguleringsplan ☒	Plan 0459.00 Detaljregulering for boligbygging langs Frøylandsvegen, Kvernaland	Bolig, friområder, veg	08.09.2015
Bygnadsplan ☐			
Kommuneplan ☒	Time kommune – Trygg og framtidsretta		Periode: 2018 - 2030
Uregulert	☐		
Reguleringsforskrifter	☒		
Kommentar til eksisterande planar:			

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



MEKLAROPPLYSNINGAR

1800 / 1802 Tilknyting til offentlig veg, vatn og kloakk

Offentleg avløp		
Separat system	☒	
Kombinert system	☐	
Ukjent	☐	
Privat avløp		
Godkjent utsleppsløyve	☐	Type anlegg:
Ikkje godkjent utsleppsløyve	☐	Type anlegg:
Septiktank	☐	
Ukjent avløp	☐	

Vegadkomst til eigedomen fra:

Offentlig	☒
Privat	☐

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

Kommentar til ordren:

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

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



MEKLAROPPLYSNINGAR

1900 Kommunale avgifter og gebyr

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

Beløpet er fordelt på to terminar. I dette inngår bl.a. avgift for vatn, avløp, renovasjon og feiing. Kommunale avgifter og gebyr utgjer for 2026, totalt kr.11 352,-

Avgift for 1.termin 2026 på kr.5547,-
Avgift for 2.termin 2026 på kr.5805,-

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, men det er sendt ut faktura for kommunale avgifter med forfall 30.09.2026 på kr. 5805,-

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



MEKLAROPPLYSNINGAR

Kommentar:

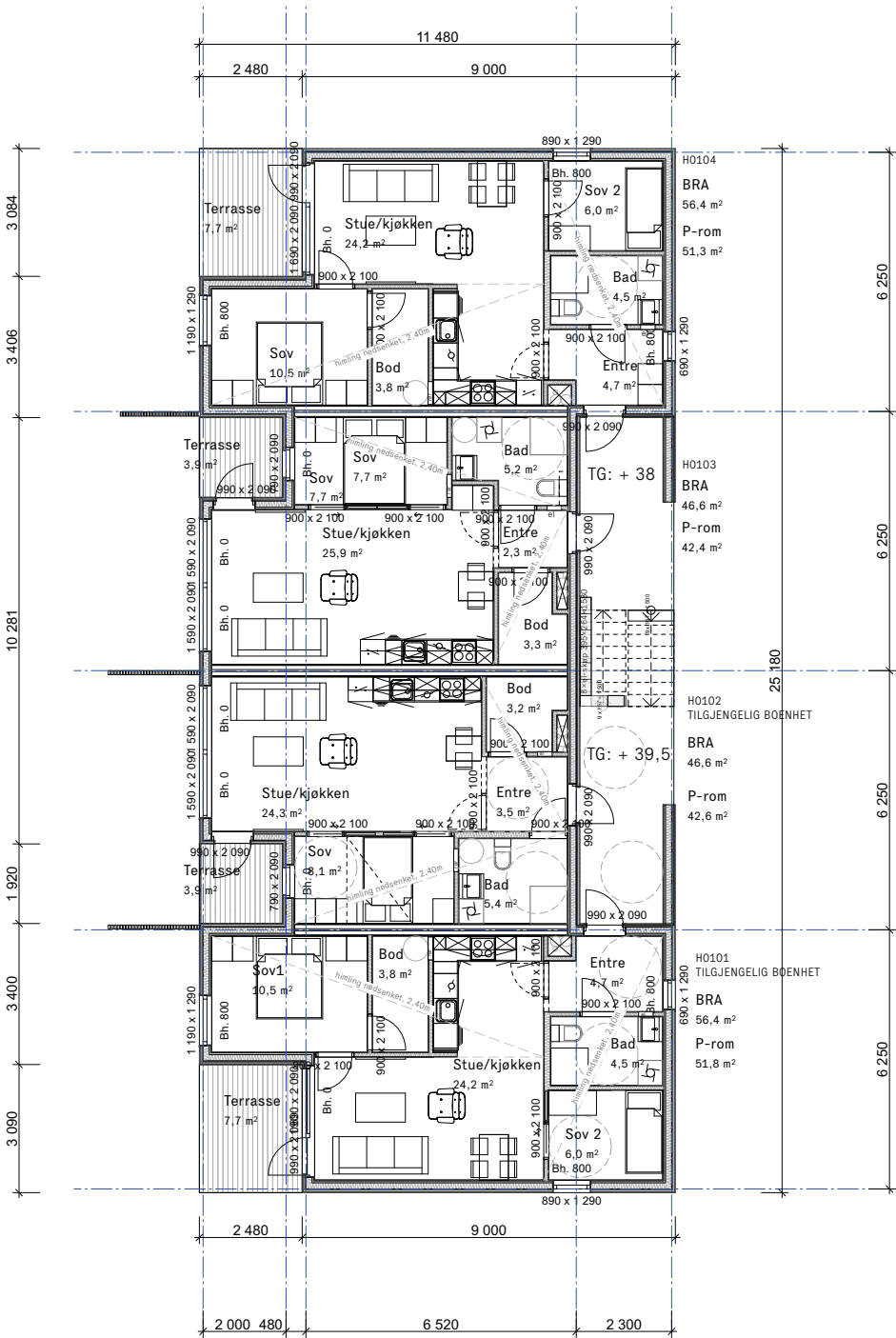
Vi gjer merksam på at nøkkelbrikker til nedgravde renovasjonsanlegg skal overleverast til ny eigar ved overtakelse av bustad.

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

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

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



AREALBEREGNINGER i Mtl. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM Primære rom	BRA BKS12C
	Innvendig areal	Apert overbygd areal	SUM BRA		
Lett. 1	56,4m²	7,7m²	64,1m²	51,8m²	300m²
Lett. 2	48,6m²	3,9m²	52,5m²	42,6m²	
Lett. 3	46,6m²	3,9m²	50,5m²	42,6m²	
Lett. 4	56,4m²	7,7m²	64,1m²	51,8m²	
Swalgang	26,6m²		26,6m²		
SUM	206	49,8m²	255,8m²	188,8m²	

BM-verkayArchCAD 17 NOR Filplassering: /Volumes/Server/Data/Prosjekter/Active/Bygg/1547 Freylandsparken/1547 Modell/BKS12/170505_12C.pln

Prosjekt:
Freylandsparken BKS12C
Prosjektnr.: 1547

Byggherre:
Freylandsparken

Arkitekt:
www.sjofasting.no
post@sjofasting.no
+47 551 73 850
Havnegata 16
N-4306 Sandnes

Fase: FORPROSJEKT

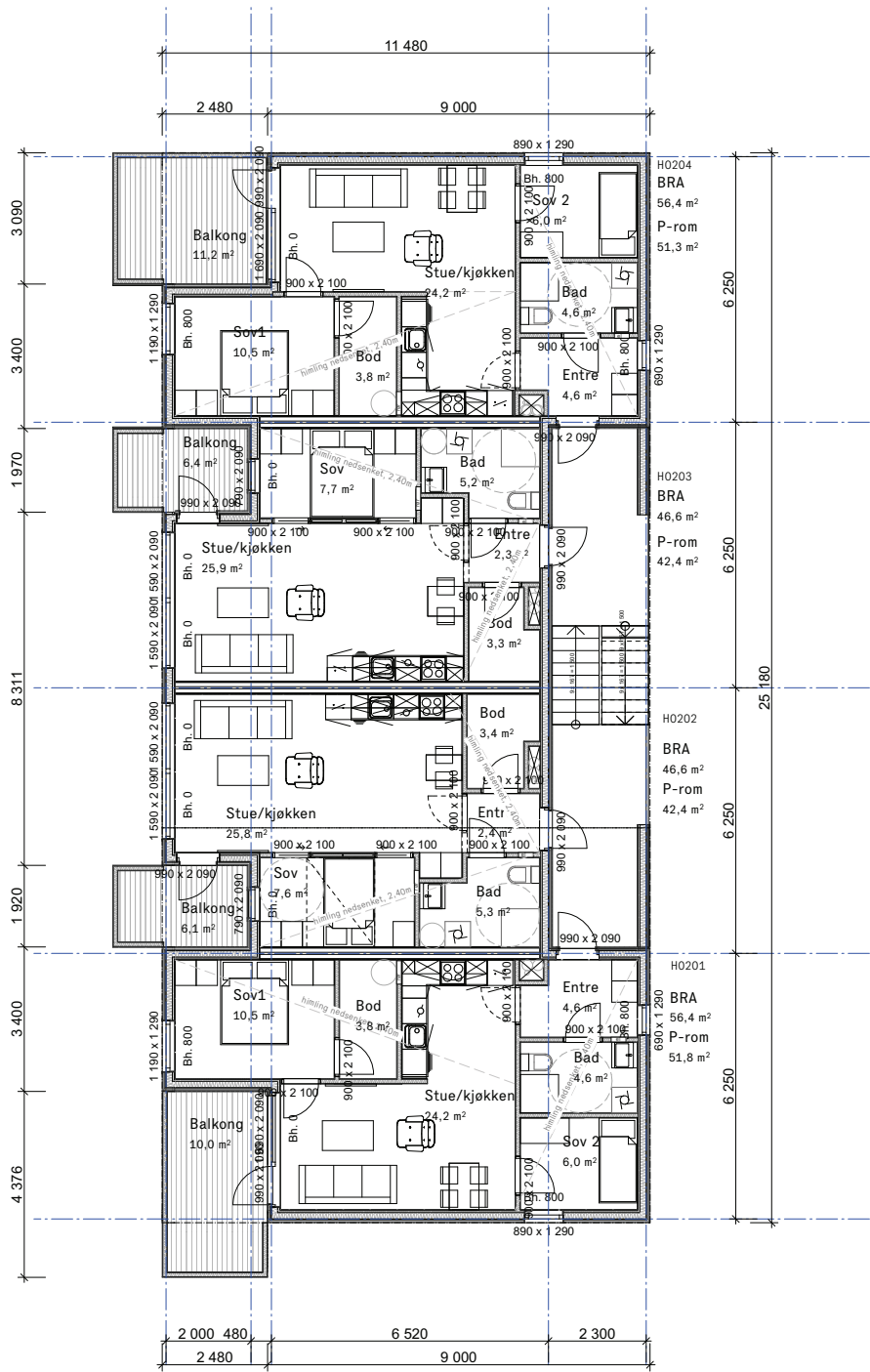
Saksbeh.: MSAKtr.: CSF

Tegning:
1. etasje
Tegningens: BKS12C

Målestokk:
A3 = 1:100

Date:
30.06.17Revisjon:

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



AREALBEREGNINGER i Mtl. NS 3940	Bruksareal BRA i m²			P-ROM Primære rom	BRA BKS12C
	Innvendig areal	Apert overbygd areal	SUM BRA		
Lett. 5	56,4m²	7,7m²	64,1m²	51,8m²	
Lett. 6	48,6m²	3,9m²	52,5m²	42,6m²	
Lett. 7	46,6m²	3,9m²	50,5m²	42,6m²	
Lett. 8	56,4m²	7,7m²	64,1m²	51,8m²	
Swalgang	26,6m²		26,6m²		
SUM	206	49,8m²	255,8m²	188,8m²	

BM-verkayArchCAD 17 NOR Filplassering: /Volumes/Server/Data/Prosjekter/Active/Bygg/1547 Freylandsparken/1547 Modell/BKS12/170505_12C.pln

Prosjekt:
Freylandsparken BKS12C
Prosjektnr.: 1547

Byggherre:
Freylandsparken

Arkitekt:
www.sjofasting.no
post@sjofasting.no
+47 551 73 850
Havnegata 16
N-4306 Sandnes

Fase: FORPROSJEKT

Saksbeh.: MSAKtr.: CSF

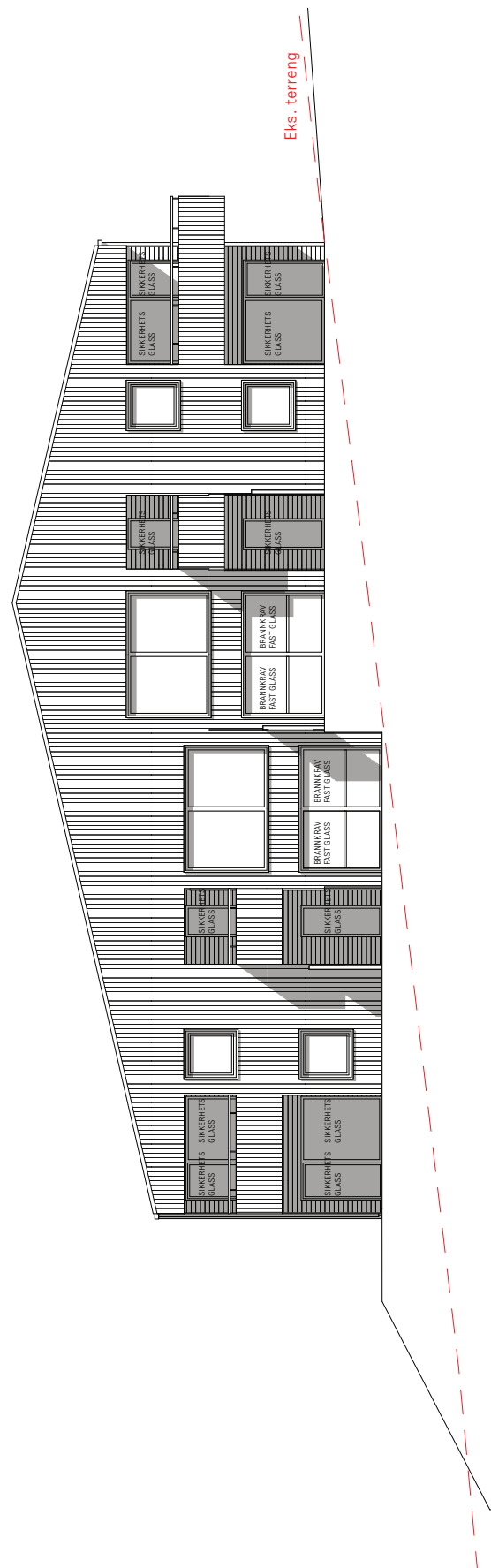
Tegning:
2. etasje
Tegningens: BKS12C

Målestokk:
A3 = 1:100

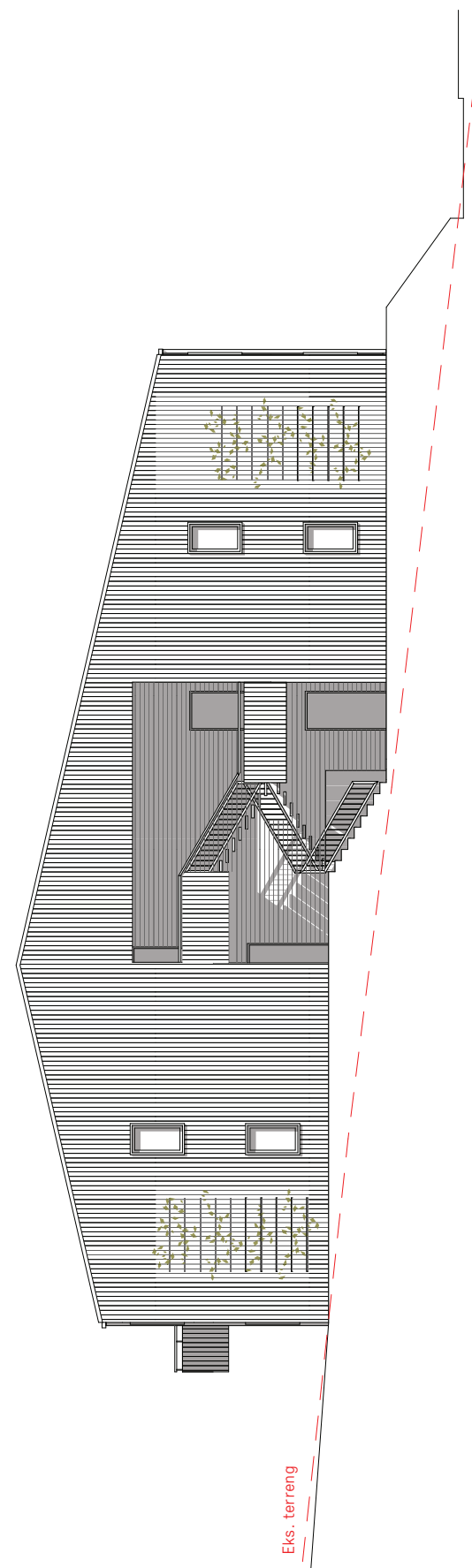
Date:
15.06.17Revisjon:

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

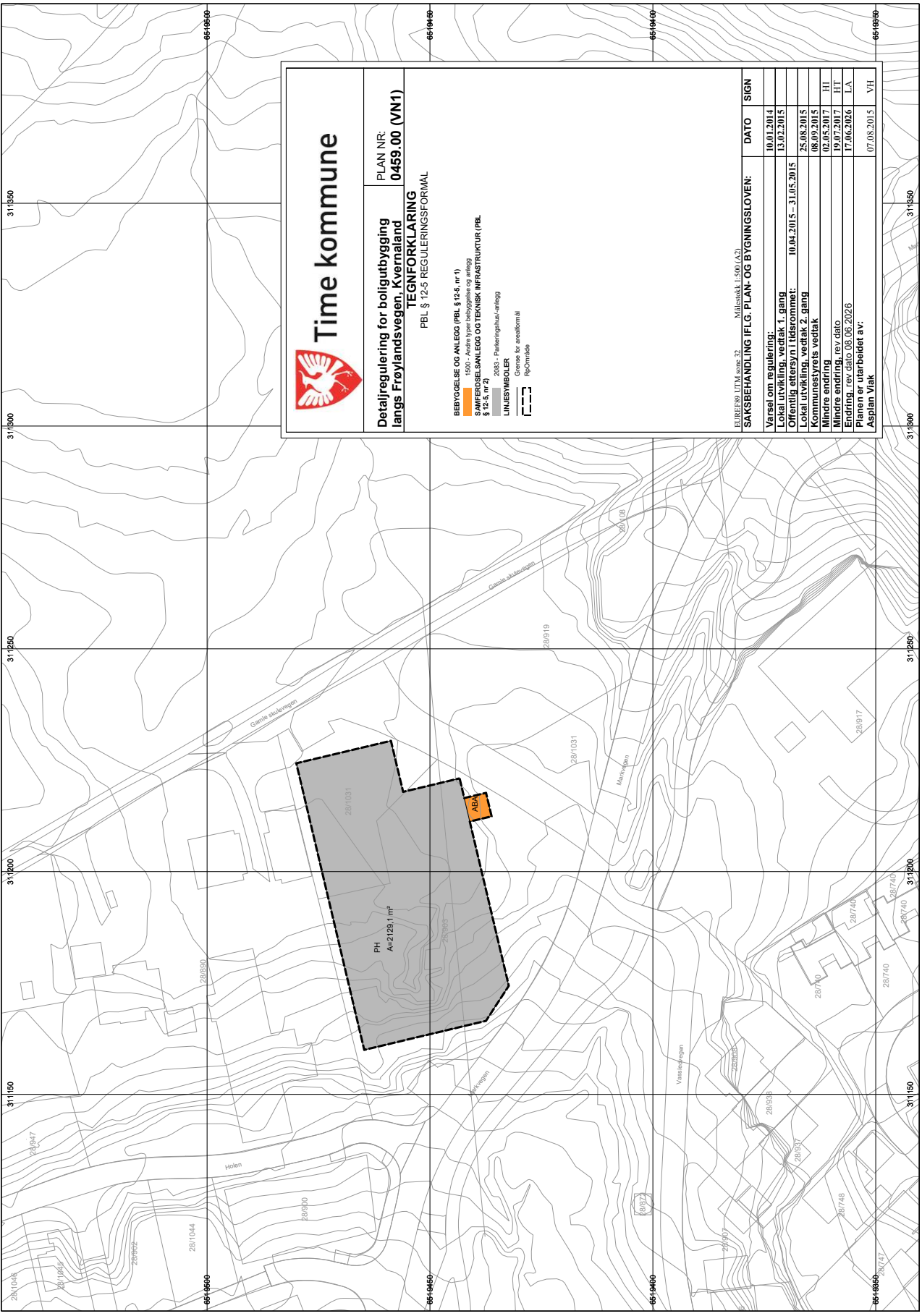
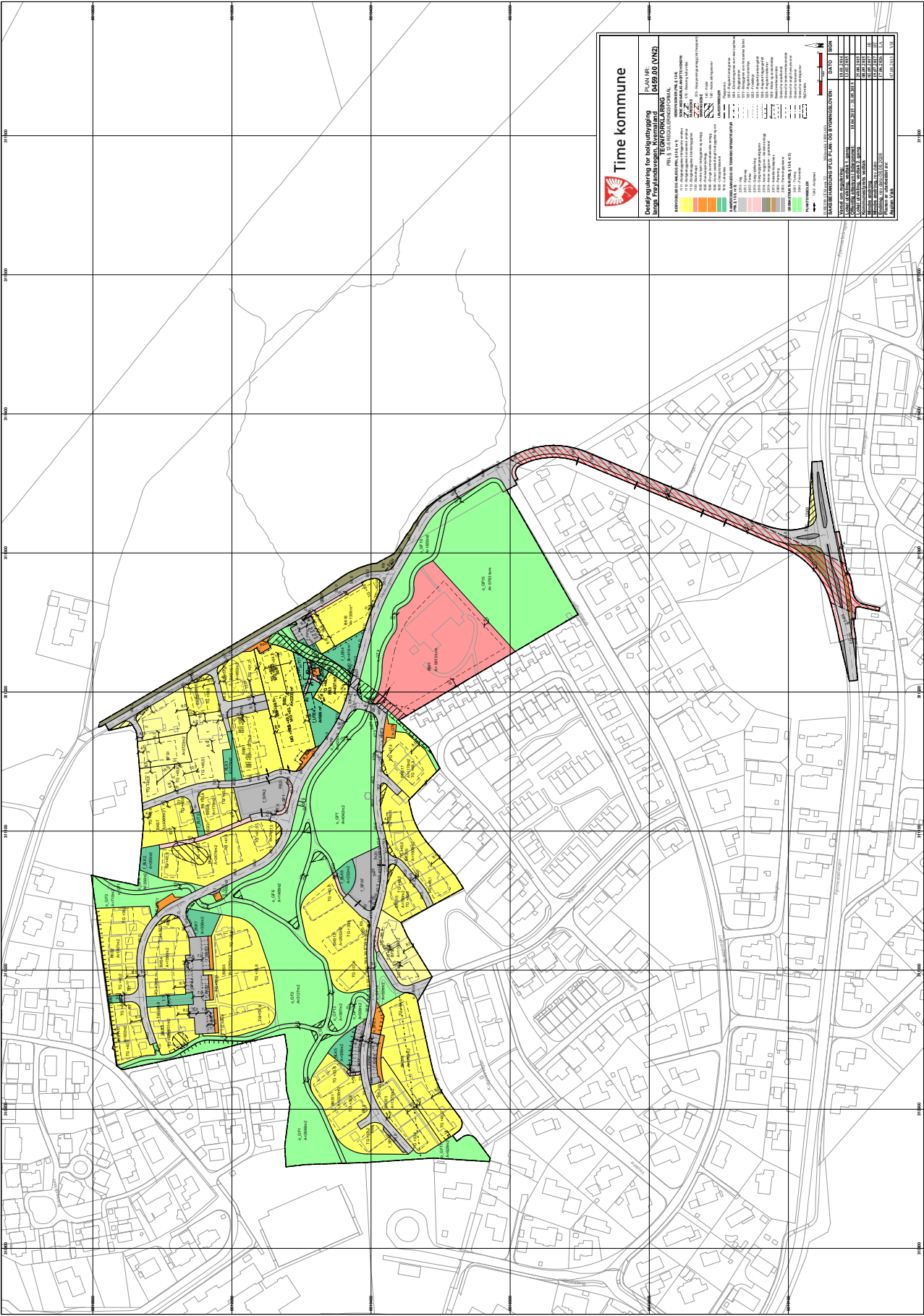
150 VASSLEDVEGEN 3150 VASSLEDVEGEN 3



Project: Froylandsparken BKS2C
 Prosjekt nr.: 1547
 Tegning: Fasade vest
 Tegning nr.: BKS2C
 BM-werkyachc0d.IT NOR Filplassing: Volumes\ServerData\Prosjekt\BKS\BKS1547 Froylandsparken\1547 Model\BKS12\170505_12C.pln



Projekt:
Froylandsparken BKS12C
Projekt nr.: 1547
Tegning:
Fasade Øst
Tegning nr.: BKS12C
BM-werkzeugCAD.IT NOR Filplassing: VolumesServerData\Projekt\arkiv\BKS12C\Froylandsparken\1547 Froylandsparken\170505_12C.pln



 Time	Bestemmelser til: DETALJREGULERING FOR BOLIGBYGGING LANGS FRØYLANDSVEGEN, KVERNALAND.	Plan nr. 459.00
	Vedtatt av Time kommunestyre den 08.09.2015 i sak 044/15	

Datert 13.02.15
Revidert 08.09.2015, 30.04.2019, 16.06.2026

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

- 1.1 Formålet med planen er å legge til rette for inntil 204 boenheter med tilhørende funksjoner, samt et større sammenhengende grøntdrag i Kverneland.
- 1.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (12-5, 1. ledd)
 - Bolig – frittliggende
 - Bolig - konsentrert
 - Bolig – blokk
 - Annen bebyggelse, bod
 - Renovasjonsanlegg
 - Barnehage
 - Uteoppholdsareal
 - Lekeplass
 - Øvrig kommunalteknisk, nettstasjon
- 1.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (12-5, 2. ledd)
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gangveg
 - Gang-/sykkelveg
 - Annen veggrunn, teknisk
 - Annen veggrunn, grønt
 - Parkering
- 1.4 GRØNNSTRUKTUR (12-5, 3. ledd)
 - Turveg
 - Friområde
- 1.5 HENSYNSSONER (12-6)
 - Frisikt
 - Sikringssone vannledning
 - Faresone høyspent

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

- 2.1 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.
- 2.2 Planen skal vise terrengbearbeiding, murer, gjerder, beplantning, møblering, overvannshåndtering, vannforsyning, avløp, renovasjonsløsning og belysning.
- 2.3 Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune.
- 2.4 Det skal utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser.
- 2.5 Matjord som blir overflødig skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Planen skal godkjennes av Time kommune.
- 2.6 Overflatevann skal håndteres i henhold til godkjent kommunalteknisk plan. 2.7 For å hindre avrenning og forurensingstilførsler skal det om nødvendig etableres anleggsandfang for å unngå økt partikkeltilførsel i anleggsperioden.
- 2.7 Det skal utarbeides egen teknisk plan for vegkrysset Fjermestadvegen x Markvegen.
- 2.8 Planen skal godkjennes av Statens vegvesen.

- 2.9 Det skal utarbeides en formingsveileder for feltet.
- 2.10 Denne skal inneholde føringer for utforming av området.
- 2.11 Alternativt kan det utarbeides flere formingsveiledere.
- 2.12 Dette forutsetter at følgende felt inngår i samme formingsveileder:
 - BKS1 – BKS5
 - BKS6 – BKS 8, og tomt 4-6 i BFS1
 - BKS9, BKS10 og BBB1
 - BB2, BB3 og BK18
 - BKS11 – BKS17, og BFS2
- 2.13 For delfelt BFS1 og BFS2 tillates søknad for den enkelte tomt.
- 2.14 For øvrige felt skal det sendes inn samlet søknad for hvert delfelt.
- 2.15 Søknaden skal inneholde følgende tegninger i målestokk 1:100: Planer, fasader, snitt og utomhusplan som illustrerer utforming og plassering av bygninger, atkomst, parkering inkl. carport/garasje, terreng, murer/gjerder, levegger etc.
- 2.16 Snitt skal vise anleggenes plassering i forhold til nåværende og framtidig terreng.
- 2.17 Fasadetegninger skal vise høyder på tilstøtende eksisterende bebyggelse. Ved detaljplanlegging kan de oppgitte høydene for vei justeres med +/- 1 meter.
- 2.18 For feltene BB2, BB3 og BK18 skal det i forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det foreligge godkjent massedisponeringsplan. Massedisponeringsplanen skal utformes i tråd med prinsippene om å prioritere reduksjon, gjenbruk og materialgjenvinning. Håndtering av fremmede arter skal innarbeides i massedisponeringsplanen.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

- 3.1 Innflytting i boligfeltet skal ikke starte før 2015. Det tillates følgende utbyggingstakt:
 - I løpet av 2015 kan inntil 1/5 av boenhetene være ferdigstilt
 - I løpet av 2016 kan inntil 2/5 av boenhetene være ferdigstilt
 - I løpet av 2017 kan inntil 3/5 av boenhetene være ferdigstilt
 - I løpet av 2018 kan inntil 4/5 av boenhetene være ferdigstilt
 - I løpet av 2019 kan alle boligene være ferdigstilt
- 3.2 Tekniske planer for området må være godkjent av Time kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes.
- 3.3 Før boliger i de enkelte delfelt kan tas i bruk, skal følgende ferdigstilles i henhold til plan:
 - Offentlig og felles infrastruktur skal være ferdig opparbeidet frem til tomta.
 - 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.
 - Felles bilparkeringsanlegg, sandleplasser, andre fellesarealer og parkering på egen tomt skal opparbeides.
- 3.4 Før barnehagen tas i bruk, eller mer enn 70 boenheter med adkomst via Markveien tas i bruk, skal følgende ferdigstilles i henhold til plan:
 - Fortau langs Markvegen
 - Nødvendige støytiltak for uteoppholdsplass og fasade på eiendommene 28/350 og 28/355.
 - Avklare behov for støytiltak på uteoppholdsplass for eiendommene 28/343 og 28/349.
- 3.5 Før brukstillatelse til siste delfelt som krever samlet byggesøknad skal alt fellesareal være ferdigstilt.
- 3.6 O-GF15 inngår ikke i feltutbyggingen. Det er derfor ikke krav til opparbeidelse/opprustning av denne som del av feltutbyggingen.
- 3.7 Vegkrysset Fjermestadvegen x Markvegen skal utbedres før barnehage tas i bruk eller brukstillatelse gis til boliger med krysset som adkomstvei.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

- 4.1 Mindre tekniske bygg (nettstasjon, energisentral, strømskap ol.) og postkassestativ, kan plasseres innen alle arealkategorier.
- 4.2 Tiltakene skal tilpasses omgivelsene, og ikke være til hinder for at området kan benyttes til det formålet det er regulert for.
- 4.3 Forstøtningsmurer og synlige skjæringer skal opparbeides med god landskapstilpasning slik at de ikke virker skjemmende.
- 4.4 Lekeplasser og felles uteoppholdsareal skal utformes med vekt på tilgjengelighet.
- 4.5 Det skal sikres god tilgang fram til apparater, benker/bord og lignende. Gangveier skal opparbeides med fast dekke.

- 4.6
- Ved nyplanting av busker og trær skal det benyttes stedstilpassede arter. Det skal 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.
- 4.7
- Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442/2012 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.
- 4.8
- Utbyggingsarealer og ubebygde tomter som ikke bygges ut fortløpende skal holdes ryddig.
- 4.9
- Det tillates ikke nyskapt trafikk langs Frøylandsvegen. Stengning er vist på plan.
- 4.10
- Ved trinnvis utbygging kan vegen stenges lenger sør slik at nyskapt trafikk ledes ut Markvegen, og trafikk fra eksisterende boliger ut Frøylandsvegen.

- Det skal være minst 1,5 parkeringsplass for hver påbegynt 100 m² BRA, og ikke mindre enn 1,5 parkeringsplass for hver boenhet. Det skal avsettes plass til minst en garasje / carport for hver boenhet over 50 m².
 - I fellesanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
 - Det skal etableres minst en sykkelparkeringsplass for hver 100 m² BRA. Plassene skal etableres nær inngangsparti.
 - Ved utregning av BRA som grunnlag for utregning av parkeringsbehov, skal ikke areal til parkering medregnes. Ved beregning av krav til parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes av oppover.
 - Ved planlegging av felles plasser for fire boenheter eller mer, skal minst 20 % av plassene være gjesteparkering.
 - Ved parkering på egen tomt er det krav til to parkeringsplasser for boenheter under 150 m² BRA, 3 plasser for boenheter over 150m² BRA.
 - For BB2, BB3 og BK18 gjelder følgende parkeringskrav for bil pr. bolig: Min 1 og maks 2 parkeringsplasser, inkl. gjesteparkering.
 - For BB2, BB3 og BK18 gjelder følgende parkeringskrav for sykkel pr. bolig: Min 3.
 - For BB2, BB3 og BK18 er det krav om BGF på 0,8.
- 4.11
- Det skal sikres flomvei fra BB2, BB3 og BK18 i Markveien til lavbrekket der o_GT1 og GT2 krysser Markveien. Deretter skal flomveien ledes i o_GF2 til etablert overvannstiltak, i tråd med VA-rammeplan datert 9.3.2026.

§ 5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

5.1 Fellesbestemmelser

- 5.1.1.
- Det skal sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper.
- 5.1.2.
- Dersom ikke annet er angitt skal gesims- og mønehøyder angis fra topp gulv (TG) på inngangsplanet.
- 5.1.3.
- TG for småhus kan justeres inntil +/- 1 m for best mulig terrengtilpassing.TG for flermannsboliger kan justeres med +/- 1 m for tilpasning til sokkel og terreng.

For felt BK18 er TG i plankart angitt for høyeste og laveste rekkehus.

Rekkehusene mellom høyeste og laveste rekkehus skal trappes med terrenget.
- 5.1.4.
- Utnyttelsesgrad er angitt i maks BYA. Areal for carport, oppstillingsplass og bod er ikke medregnet og kommer i tillegg der det er aktuelt.
- 5.1.5.
- Bygg i samme delfelt skal ha lik eller helhetlig variasjon i takform og taktekking.
- 5.1.6.
- Ved valg av takform og taktekking skal det vektlegges takets synlighet fra omgivelsene.
- 5.1.7.
- Takopplett på inntil 30 % av byggets lengde kan overskride laveste gesimshøyde.
- 5.1.8.
- Trapper kan overskride byggegrenser.
- 5.1.9.
- Balkonger og svalganger med tilhørende tak og søyler kan overskride byggegrense med opptil 50 % av arealet på balkonger og svalganger.
- 5.1.10.
- Sportsboder og levegger skal planlegges og bygges samtidig med bygget. Maksimal høyde på levegg er 1,8 m over terreng.
- 5.1.11.
- Frittliggende sportsbod skal være maks 6 m² BRA.
- 5.1.12.
- Høyde på sportsbod skal ikke overskride høyden på tilhørende etasje eller carport.
- 5.1.13.
- Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse og terreng.
- 5.1.14.
- Der det er angitt at boligene skal være tilgjengelige boliger, skal de utformes i hht. byggteknisk forskrift.
- 5.1.15.
- For delfelt med krav om tilgjengelig bolig (småhus), tillates det å bytte kravet til andre delfelt (småhus) i planen, forutsatt at det sikres at tilsvarende antall boliger bygges som tilgjengelige boliger på dette delfeltet.
- 5.1.16.
- Alle boligene skal ha adkomst fra de interne adkomstveiene.

- 5.1.17.
- Det skal ikke være direkte adkomster til samleveien inn i feltet.
- 5.1.18.
- I boligadkomster skal det være fri sikt på 2 x 5 meter.
- 5.1.19.
- Sykkelparkering tillates plassert utenfor byggegrenser.
- 5.1.20.
- For å oppnå parkeringskravet for sykkel kan 1 stk. sykkelparkering legges i sportsbod.

5.2 Boligområder – frittliggende (BFS1, BFS2)

- 5.2.1
- Nye boliger i BFS1 skal ha saltak. For tomt 4,5 og 6 er maks gesimshøyde 7,5 m, maks mønehøyde maks 10 m.
- 5.2.2
- Det kan bebygges maks 170 m2 BYA pr tomt.
- 5.2.3
- For eksisterende tomter på BFS 1 skal tilbygg oppføres innen viste byggegrenser.
- 5.2.4
- Boligene i BFS2 skal ha pulttak med fall i terrengets retning.
- 5.2.5
- Laveste gesims skal være maks 7,5 m, høyeste gesims maks 9,5 m.
- 5.2.6
- Det kan bebygges maks 150 m² BYA pr tomt.
- 5.2.7
- Carport og bod kan overskride de viste byggegrensene.
- 5.2.8
- Tomtegrenser kan justeres med inntil 1,0 meter ved endelig oppmåling.

5.3 Bolig – konsentrert (BKS, BK)

- 5.4.1
- REKKEHUS OG KJEDEHUS
- 5.4.2
- Delområdene BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS7, BKS8, BKS 9, BKS10, BKS13, BKS14, BKS15, BKS16 og BKS17, BK18 er planlagt for rekkehusbebyggelse.
- 5.4.3
- Boligene kan separeres med passasje eller carport. Carport / garasje kan bygges utenfor byggegrenser.
- 5.4.4
- Maks høyde på carport/garasje er 3 meter.
- 5.4.6
- Det skal være minst 2 meter fra garasje til vegkant dersom garasjen plasseres vinkelrett på vegen.
- 5.4.7
- Legges garasjen parallelt med vegen skal avstanden være minst 1 meter.

Takutforming er angitt i tabell.
- 5.4.8
- Saltak tillates asymmetrisk og i ulike vinkler.
- 5.4.9
- For saltak gjelder maks høyde som mønehøyde.
- 5.4.10
- Boligene skal plasseres slik at de følger og forsterker landskapets retning og helning.
- 5.4.11
- Minst annenhver bolig skal trappes i snitt eller forskyves i plan, eller begge deler.
- 5.4.12
- Ved maks utnyttelse av BKS16 kan boliger ha parkering på felles parkeringsplass f_SP A7.
- 5.4.13
- Grensa mellom delområdene BKS 13 og BKS14, kan justeres med inntil 1,0 meter ved endelig oppmåling.
- 5.4.14
- For boligene i BKS13 og BKS16, og de østre tomtene i BKS14, skal det sikres adkomst til hagen uten gjennomgang innvendig boligareal. Eksempler på løsninger kan være tinglyst gangrett, felles gangvei eller utvendig trapp.
- 5.4.15
- For BK18 tillates sportsbod plassert utenfor byggegrense.
- 5.4.16
- Minste tomtestørrelse for rekkehus på BK18 er 135 m2.
- 5.4.17
- Minste hagestørrelse for rekkehus på BK18 er 50 m2
- 5.4.18
- BKS1 og BK2 skal bygges som kjedehus.

Felt	Anta ll bolig er	Tilgjengelig bolig	Sokkel	Takform	Maks byggehøyde	Maks BYA pr bolig
BKS 1	3	0	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 6,5 m Maks høyde 8 m	150 m²
BKS 2	5-6	0	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 6,5 m Maks høyde 8 m	150 m²
BKS 3	3	3	ja	Saltak på langs med terreng	Maks gesims 4,0 m Maks høyde 5,5 m	120 m²
BKS 4	5	5	ja	Saltak på langs med terreng	Maks gesims 4.0 m Maks høyde 5,5 m	120 m²
BKS 7	2-3	Alle	ja	Saltak på tvers av terreng	Maks gesims 4,5 m Maks høyde 7 m Bolig i midten kan ha gesims 6,5 meter, mønehøyde 8 meter.	150 m²

BKS 8	2	2	ja	Saltak tvers av terreng	Maks gesims 4,5 m Maks høyde 7 m Bolig mot nord kan ha gesims 6,5 meter, mønehøyde 8 meter.	150 m²
BKS 9	3	0	nei	Saltak	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m	100 m²
BKS 10	3	3	nei	Saltak	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m	100 m²
BKS 13	5	-	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m, maks høyeste gesims 7,5 m.	100 m²
BKS 14	7	7	ja	Saltak eller pulttak på	Maks gesims 4 m Maks møne 5,5 m, maks høyeste	150 m²
Felt	Antal i boliger	Tilgjengelig bolig	Sokkel	Takform	Maks byggehøyde	Maks BYA pr bolig
				langs med terreng	gesims 5 m for pulttak	
BKS 15	2	2	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 5 m Maks høyde 6,5 m	120 m²
BKS 16	4 - 7	-	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 8 m Maks høyde 8,5 m	150 m²
BKS 17	3	-	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 8 m Maks høyde 10,5 m	150 m²
BK18	7	3	Nei	Saltak på tvers av terreng	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m	120 m²

- 5.5.1 FLERMANNSBOLIGER
- 5.5.2 Delområdene BKS5, BKS6, BKS11 og BKS12 er planlagt for flermannsboliger med 4 – 7 boenheter i hvert bygg.
- 5.5.3 Høyder i plankart er satt for inngangsplan 1. etasje.
- 5.5.4 Enkelte boenheter / deler av bygget kan trappes fritt i forhold til denne høyden så lenge krav til tilgjengelig bolig overholdes.
- 5.5.5 Boligene skal plasseres slik at de følger og forsterker landskapets retning og helning.
- 5.5.6 På BKS5, BKS11 og BKS12 skal bygg med over 4 boenheter trappes minst en gang i snitt eller forskyves i plan.
- 5.5.6 Maks høyder skal beregnes fra hovedplan eller det tilhørende hovedplanet dersom bygget trappes i ulike høyder.
- 5.5.7 Sokkel medregnes ikke.
- 5.5.8 Terrengtet skal formes med minst mulig inngrep og sees i sammenheng med terrenglinjer i parken.
- 5.5.9 For bygg i BKS6 og BKS12 kan det etableres sokkel. Dersom sokkel disponeres som bolig skal terrengtet formes naturlig og murer ikke være mer enn 50 cm.
- 5.5.10 Ved utforming av bebyggelsen skal det sikres at alle boenhetene får tilstrekkelig gode solforhold på balkong / private utearealer.
- 5.5.11 Gavlvegger, inkludert skjermingsvegg for balkong, skal være maks 9 m brede.
- 5.5.12 Åpen balkong og svalgang medregnes ikke. På gavlvegg mot park i BKS5, BKS11 og BKS12 skal det være maks 30 % vindusflate.
- 5.5.13 Balkonger og terrasser skal ha hovedretning mot vest, og ikke overskride fasadeliv mot parken.
- 5.5.14 Levegger skal ha maks lengde på 2,4 m.
- 5.5.15 Sportsboder skal plasseres i felles parkeringsanlegg, i sokkel på byggene eller integreres i bygningsvolumet innenfor byggegrenser.
- 5.5.16 Opptil to sportsboder pr. flermannsbolig kan plasseres utenfor byggegrensene i forbindelse med inngangsparti.
- 5.5.17 For boligfelt mot friområdet skal felles uteoppholdsarealer utformes som rekreasjonsarealer i

en videreføring av parken.

- 5.5.18 Det tillates ikke gjerder.
- 5.5.19 For delfeltene BKS5, BKS11 og BKS12 skal det legges til rette for infiltrering og fordrøyning av takvann og overflatevann på delfeltet.

Felt	Antall boliger	Tilgjengelig bolig	Takform	Maks byggehøyde	Maks BYA
BKS5	20 - 22	Min. 40 % (8 – 9)	Saltak på langs med terreng	Maks laveste gesims 6,5 m. Maks møne 10 m for 6-mannsboliger, maks møne 9 m for 4-mannsboliger	1160 m²
BKS6	18 - 20	Min 30 % (6-7)	Saltak på tvers av terreng	Maks gesims 6,5 m. Maks møne 9,5 m	940 m²
BKS11	15 -16	8	Saltak eller pulttak med laveste gesims mot nord	Maks laveste gesims 6,5 m. Maks møne 9,5 m. høyeste gesims for pulttak 8,5 m	780 m²
BKS12	15 -18	Min 25 % (4 – 5)	Saltak eller pulttak med laveste gesims mot nord	Maks laveste gesims 6,5 m. Maks møne 9,5 m. høyeste gesims for pulttak 8,5 m	780 m²

- 5.6 Bolig – blokk (BBB, BB)
- 5.6.1 BBB1 og BB2 er regulert til leilighetsbygg med nedgravd eller delvis nedgravd parkering.
- 5.6.2 BB3 er regulert til leilighetsbygg i to etasjer.
- 5.6.3 Felles utearealer på parkeringsdekke skal beplantes og opparbeides med dekker og utstyr for opphold og aktivitet.
- 5.6.4 Parkeringsanlegg under terreng kan overskride byggegrenser.
- 5.6.5 Bebyggelsen skal utformes innen gitte høyder og byggegrenser i plankart BB1 skal oppføres med saltak. BB2 skal oppføres med flatt tak. BB3 skal oppføres med flatt tak eller pulttak med laveste gesims mot nord.
- 5.6.6 Sammenhengende fasader kan være maks 16 m lange. Maks gesims – og mønehøyder er angitt i plankart.
- 5.6.7 Ved utforming av bebyggelsen skal det sikres at alle boenhetene får tilstrekkelig gode solforhold på balkong / private utearealer.
- 5.6.8 Internt i feltene (inkludert areal vist til uteoppholdsareal og sandlek) skal minste felles uteoppholdsareal være 30 m2 per leilighet. Mindre arealer (restarealer) skal ikke medregnes.
- 5.6.9 BBB1 kan bebygges med 10 – 14 leiligheter.
- 5.6.10 Maks BYA 650 m2
- 5.6.11 På eksisterende løe tillates mindre ombygginger slik at den kan fungere som lagerbygg frem til boligprosjektet realiseres.
- 5.6.12 Ved bruk som lagerbygg skal adkomst være gjennom eksisterende tun.
- 5.6.13 BB2 kan bebygges med 36-40 leiligheter.
- 5.6.14 Maks BYA 1400
- 5.6.15 BB3 skal bebygges med 4–6 leiligheter.
- 5.6.16 Maks BYA 300 m2.
- 5.6.17 For BB3 skal maksimal høyde for laveste gesims være 6,5 m. Ved pulttak kan høyeste gesims være 9,0 meter. Laveste gesims skal være mot nord.
- 5.6.18 50 % av boligene i BB3 skal utformes som tilgjengelige boliger.
- 5.6.19 Parkeringsplasser på terreng kan legges innen formålsgrense.
- 5.6.20 Der det er gjennomførbart skal bekken legges åpen.
- 5.6.21 Plan for omlegging av bekk skal godkjennes av Time kommune.
- 5.6.22 For BB2 tillates 6 leiligheter å være mindre enn 50 m2, men må være større enn 40 m2.
- 5.6.23 Minimum 65% av leilighetene i BB2 skal være større enn 65 m2.
- 5.6.24 For BB3 tillates 2 leiligheter å være mindre enn 50 m2, men må være større enn 40 m2.
- 5.7. Annen bebyggelse, bod (BAS)
- 5.7.1 Områdene skal bebygges med sportsboder for tilhørende bebyggelse.
- 5.7.2 Sportsbodene skal bygges sammen med carport, og maks høyde skal samsvare med denne.
 - F_BAS1, f_BAS2 og f_BAS3 er felles for BKS5.
 - F_BAS 4 er felles for BKS11.

5.8 Andre typer bebyggelse og anlegg (ABA)

- 5.8.1 f_ABA er felles for BB2 og BB3
- 5.8.2 Innenfor området f_ABA tillates heis- og trappehus til parkeringsanlegget.

5.9 Renovasjonsanlegg (BRE, RA)

- 5.9.1 Innenfor områdene BRE1, BRE3, BRE4, RA2 og RA5 kan det etableres nødvendige nedgravde avfalls- containere.
- 5.9.2 Områdene er offentlige areal, og kan brukes av alle boligene innenfor planområdet.

5.10 Barnehage (BBH)

- 5.10.1 Barnehagen kan bygges i 2 etasjer.
- 5.10.2 Maks gesimshøyde er 7,0 meter, maks mønehøyde 9,5 meter.
- 5.10.3 Høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
- 5.10.4 Tak skal være pulttak eller saltak.
- 5.10.5 Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser, og plasseres for best mulige forhold for uteområder.
- 5.10.6 Maksimalt tillatt utnyttelse er 30 % BYA.
- 5.10.7 Det skal tilrettelegges for en trafikk sikker løsning for henting og bringing av barn.
- 5.10.8 Det skal legges til rette for infiltrering og fordrøying av takvann og overflatevann.

5.11 Uteoppholdsareal (BUT, UTE)

- BUT 1 og BUT2 er felles for BKS1 – BKS5.
- BUT 3 er felles for BKS6 – BKS8, og tomt 4-6 i felt BFS1
- F_UTE4 er felles for BB2, BB3 og BK18.
- Innenfor f_UTE4 tillates det plassert sykkelparkering på inntil 60 m2.
- 5.11.1 Eiketreet i f_BUT 1 søkes bevart.

5.12 Lekeplass (BLK, LEK)

- 5.12.1 Arealene er avsatt til lekeplasser.
 - F_BLK1 er felles for BKS1 - BKS5
 - f_BLK2 er felles for BKS6 – BKS8, samt tomt 4-6 i FBS1
 - f_BLK3 er felles for BBB1, BKS9, BKS10 og tomt 1 i BFS1.
 - f_LEK4 er felles for BB2 - BB3 og BK18
 - f-BLK5 og BLK 6 er felles for BKS11 – BKS17 og BFS2
- 5.12.2 Ved utbygging skal f_BLK5 opparbeides sammen med BKS11, BKS13 og BKS14. f_BLK6 skal opparbeides sammen med BFS2, BKS12 og BKS15-17.
- 5.12.3 De ulike lekeplassene skal ha varierte leketema og tilpasses de yngste barna.
- 5.12.4 Naturlige lekeapparat (stokker, store steiner, sand, stubber) skal foretrekkes.
- 5.12.5 Det er ikke tillatt å gjerde inn lekeplassene. Evt. avgrensning skal skje ved bruk av vegetasjon.

5.13 Øvrig kommunalteknisk - nettstasjon (BKT)

- 5.13.1 Innen området tillates satt opp nettstasjon.

§ 6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

6.1 Kjøreveg (SKV)

- 6.1.1 Fartsdempende tiltak skal vurderes ved krysningspunkter der gangveier / grøntområder krysser kjøreveier.
- 6.1.2 Dette kan løses bla. som endret dekke (belegningsstein, brostein), innsnevring av kjørefelt eller med andre fartshindrende innretninger.
- 6.1.3 Det skal også vurderes om det er behov for fartsdempende tiltak andre steder i planområdet.
- 6.1.4 Adkomstvei SKV1 er felles for BFS1, tomt 2 og 3.
- 6.1.5 Adkomstvei SKV2 er felles for feltene BKS9, BKS10 og tomt 1 innenfor BFS1.
- 6.1.6 På Frøylandsvegen skal det etableres tiltak for å hindre gjennomkjøring til Markveien via Gamle Skulevegen.

6.2 Fortau (SKV)

- 6.2.1 Fortau skal ha asfaltdekke.

6.3 Gangveg (SGG, GG)

- 6.3.1 F_SGG1 er feller privat for BKS6, BKS7 og BKS8 og skal ha asfaltdekke.
- 6.3.2 F_SGG2 er felles privat for feltene BKS11 – BKS17, og BFS2 og skal ha asfaltdekke
- 6.3.3 O_SGG3 er offentlig og skal ha asfaltdekke.
- 6.3.4 F_GG4 er felles for BB2, BB3 og BK18.
- 6.3.5 F_GG5 er felles for BK18.

6.4 Parkering (SPA, PP)

- 6.4.1 Felt regulert til f_SPA er felles parkeringsplasser.
 - f_SPA 1 er felles for BKS5.
 - f_SPA2 er felles for BKS6.
 - f_SPA3 er felles for BKS9.
 - f_SPA4 er felles for BKS 13
 - f_SPA5 er felles for BKS 11 og BKS13.
 - f_SPA 6 er felles for BKS11.
 - f_SPA7 er felles for BKS12, BKS15 og BKS16.
 - f_PP8 er felles for BK18
- 6.4.2 I felt f_SPA2 og f_SPA7 tillates oppført parkeringsanlegg i to etasjer.
- 6.4.3 For f_SPA2 tillates det etablert åpne carporter mot veg på øvre plan.
- 6.4.4 Maks høyde på carport er 3 meter.
- 6.4.5 I felt f_SPA3 tillates oppsatt carporter.
- 6.4.5 I felt f_SPA1 og f_SPA6 tillates oppsatt carporter i forbindelse med felt regulert til f_BAS.
- 6.4.5 Maks høyde på carport er 3 meter.

6.5 Parkeringshus/anlegg (PH)

- 6.5.1 Feltet er regulert til nedgravd/delvis nedgravd parkeringskjeller.
- 6.5.2 Anlegget er felles for BB2 og BB3.

§ 7 GRØNNSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

7.1 Turveg (GT, TV)

- 7.1.1 Alle turveier skal ha asfaltdekke (GT, TV).
- 7.1.2 Andre turveier som går gjennom grøntområder opparbeides med asfalt, bredde 2.5 meter, med en forsterket stripe av 0.5 meter forsterket på siden for vedlikehold.
- 7.1.3 Trapper tillates kun i noen felles områder og vil da eventuelt være supplerende til universelt utformet gangforbindelser.
- 7.1.4 Ved detaljplanlegging kan turveitraseene justeres innenfor grøntarealene.
- 7.1.5 Det skal etableres gatelys langs alle turveier (GT, TV)
- 7.1.6 O_TV5 kan benyttes som tilkomst for utrykningskjøretøy
- 7.1.7 I den sørlige enden av o_TV5 skal det etableres fysisk hinder før Markveien.

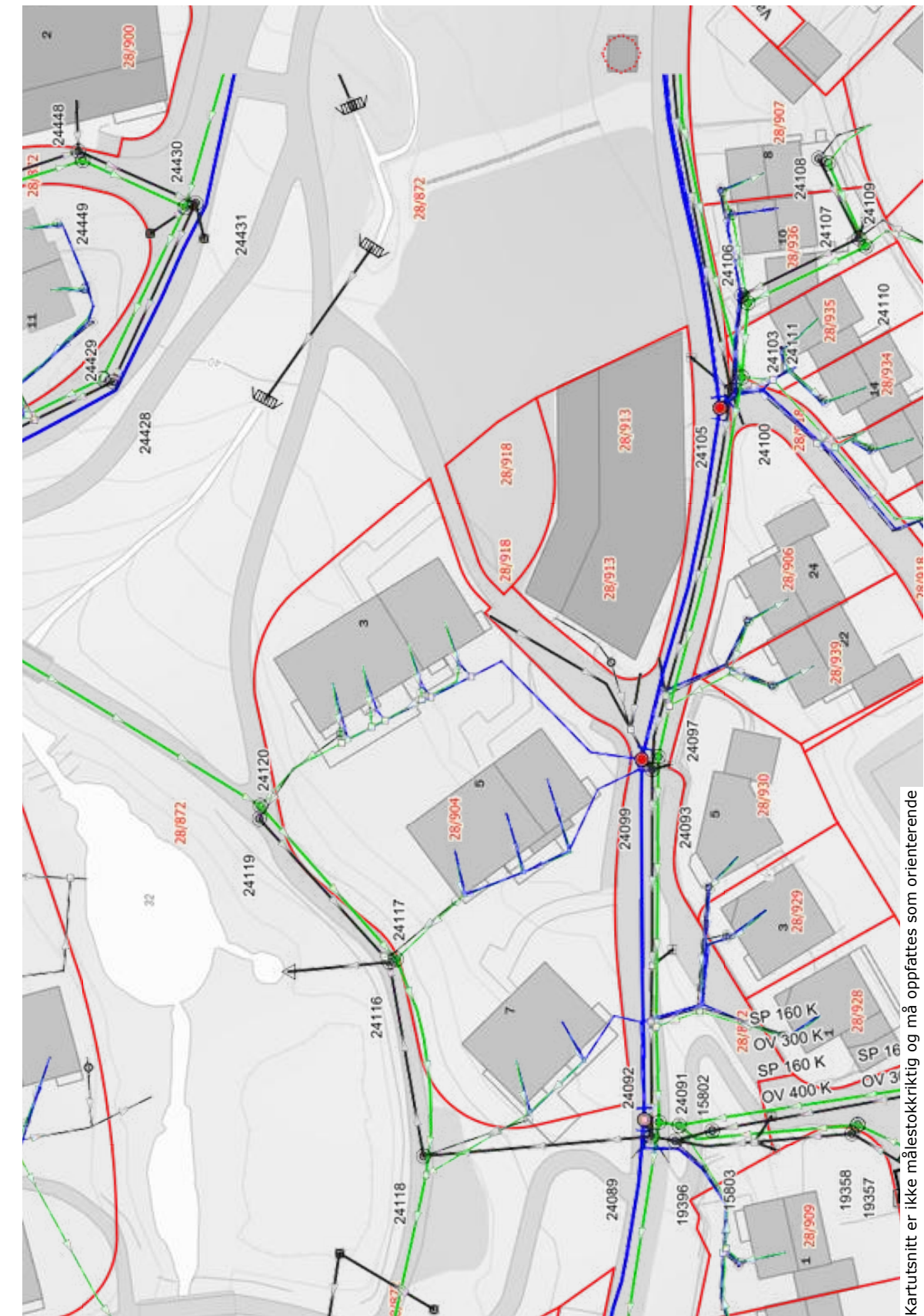
7.2 Friområde (GF, FRI)

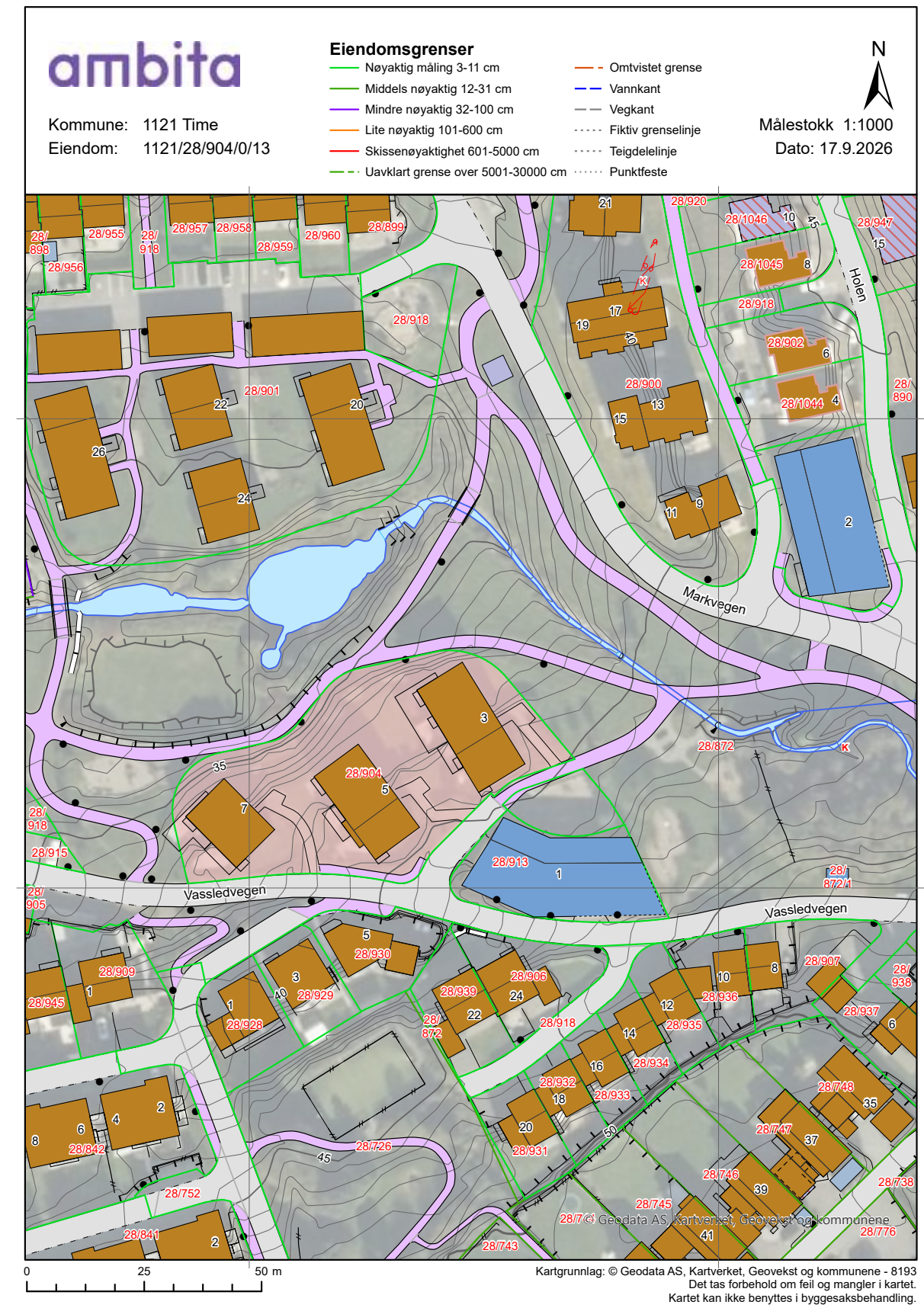
- 7.2.1 Innen o_GF1 – o_GF14 skal det etableres kvartalslek på minimum 3 dekar. Arealet tillates oppdelt i flere områder.
- 7.2.2 Det skal etableres et ballfelt med minimum 20 x 40 meter spilleflate innenfor o_GF1 – o_GF14.
- 7.2.3 Belysning og beplantning må gjennomføres slik at det sikres innsyn og lys til oppholdssoner og gangforbindelser.
- 7.2.4 Stein fra steingjerder som fjernes bør brukes i friområder og på lekeområder som avgrensende elementer og lekeelementer.
- 7.2.5 Eksisterende trær som er vist innenfor grøntområder skal søkes bevart og terrenget mest mulig beholdes.
- 7.2.6 Det må ikke planeres, graves eller fylles ved områdene som kan endre vekstvilkårene for trærne.
- 7.2.7 Bekkeløpet i det sentrale grøntområdet utformes mest mulig naturlig.
- 7.2.8 Steiner fra området brukes til utforming av kanter.
- 7.2.9 Deler av friområdet tillates oversvømt i perioder med mye nedbør.
- 7.2.10 I o_GF10 skal det etableres gangforbindelse mellom o_GT4 og opphøyd gangfelt i Markvegen.

§ 8 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

8.1 Frisikt

- 8.1.1 I frisktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3 m over tilstøtende veiers nivå.
- 8.1.2 Enkelstående stolper og høystammede trær tillates.
- 8.2 Sikringssone vannledning**
- 8.2.1 Tiltak innenfor hensynssonen skal avklares og godkjennes av IVAR.
- 8.3 Faresone høyspent**
- 8.3.1 Alt arbeid og tiltak innenfor hensynssonen skal avklares og godkjennes av LYSE.
- 8.4 Hensynssone kulturminne**
- Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID 174723 og ID 147730 er allerede undersøkt og det er ikke tilt ytterlige vilkår forbundet med dispensasjonen.
- § 9 BESTEMMELSESONOMRÅDE (pbl § 12-7)**
- 9.1.1 Innenfor bestemmelsesområdet #1 tillates det plasser avsatt til sykkelparkering. Sykkelparkeringen skal være innendørs og låsbar.
- 9.1.2 Bestemmelsesområdene #2 viser oppstillingsplass for stigebil. Dekket på taket til parkeringskjeller må være dimensjonert for å tåle last for stigebil





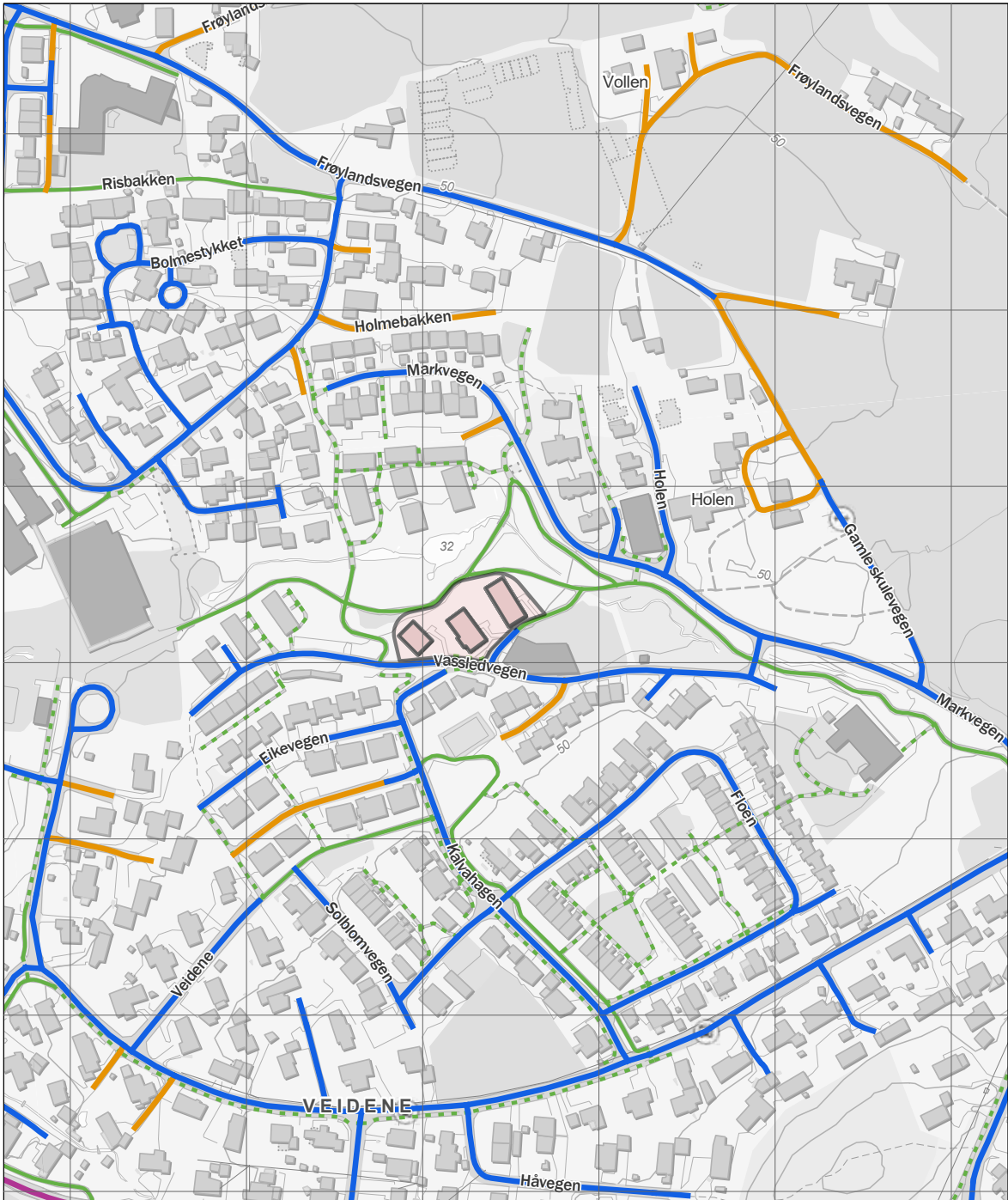


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Time
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 28/904/0/13
Adresse: Vassledvegen 3, 4355 KVERNALAND

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17/09/2026



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse					
Matrikkelenhet:		Gårdsnr 28, Bruksnr 904, Seksjonsnr 13		Kommune: 1121 Time	
Adresse:		Vassledvegen 3, gatenr 17930		Grunnkrets: 405 Frøyland aust	
Veiadresse:		4355 Kvernaland		Valgkrets: 4 Frøyland	
Oppdatert:		30.10.2017		Kirkesogn: 6030804 Frøyland og Orstad	
				Tettsted: 4592 Kvernaland	

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	06.12.2018	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	46/1 032
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 631,9 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:
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.

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning 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.

Gårdsnummer 28, Bruksnummer 904, Seksjonsnummer 13 i 1121 TIME kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	26.10.2018	Etablert/Endret	1121/28/904	0,0
	Matrikkelført:	01.11.2018	Etablert/Endret	1121/28/904/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1121/28/904/0/18	0,0

Gårdsnummer 28, Bruksnummer 904, Seksjonsnummer 13 i 1121 TIME kommune

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		
Vassledvegen 3	H0103	Bolig	47,0	Kjøkken	3	1	1		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig		Bebygd areal:	300,0	Rammetillatelse:	08.09.2017			
Bygningsstatus:	Ferdigattest		BRA bolig:	412,0	Igangset.till.:	08.09.2017			
Energikilde:			BRA annet:		Ferdigattest:	07.12.2018			
Oppvarming:			BRA totalt:	412,0	Midl. brukstil.:				
Avløp:	Offentlig kloakk		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):				
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk				Antall boliger:	8			
Bygningsnr:	300642158				Antall etasjer:	2			
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		206,0		206,0				
H02	4		206,0		206,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 28, Bruksnummer 904, Seksjonsnummer 13 i 1121 TIME kommune

Oversiktskart



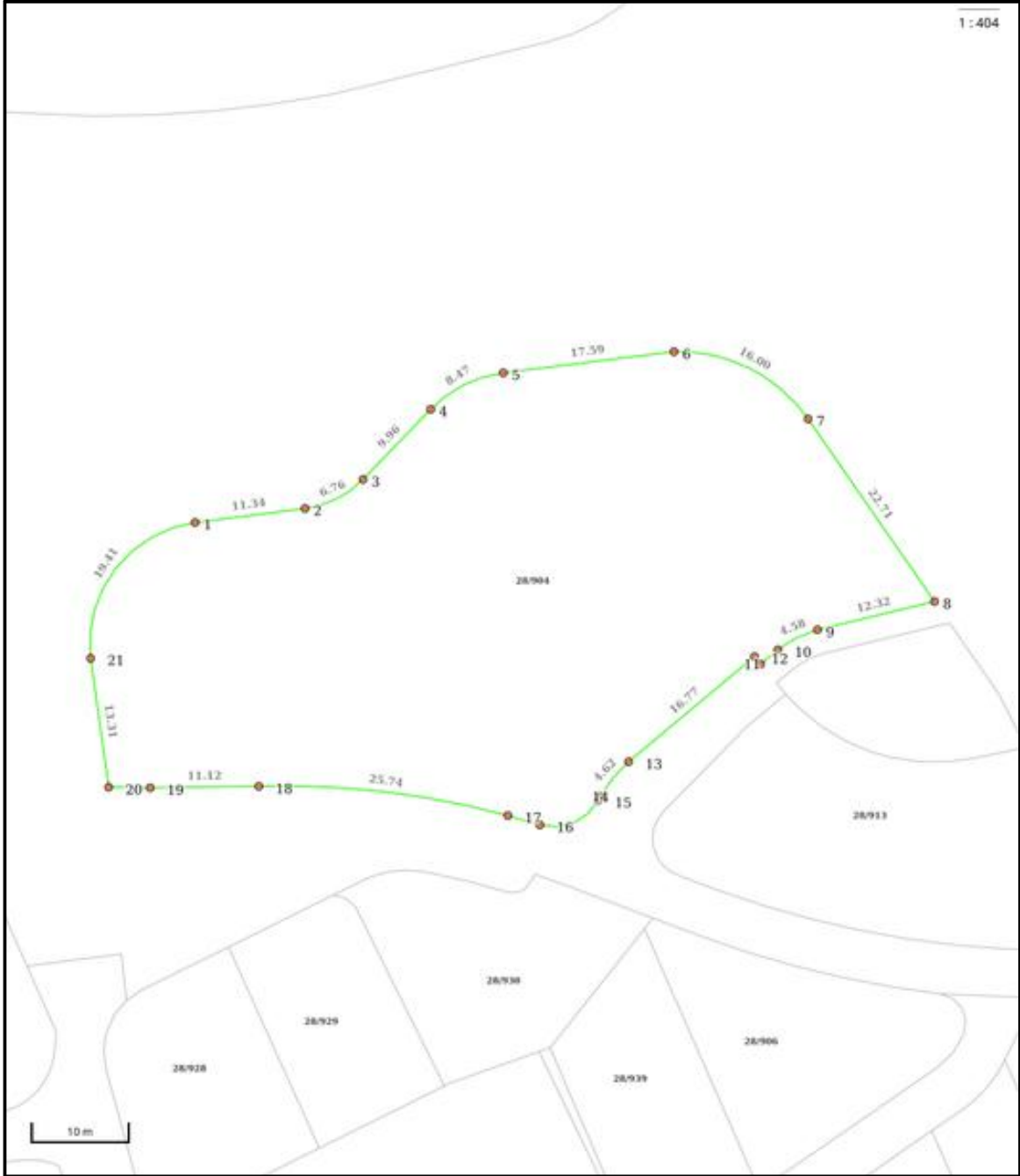
Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	 Fiktiv / Teigdeler
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	 Punktfeste
31 – 200 cm	Ikke angitt		se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 17.09.2026 10:21 – Sist oppdatert 17.09.2026 10:21
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 4 av 6

Gårdsnummer 28, Bruksnummer 904, Seksjonsnummer 13 i 1121 TIME kommune

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	 Fiktiv / Teigdeler
11 - 30 cm.	Over 500 cm	== Veikant	▲ Sefrak kulturminne	 Punktfeste
31 – 200 cm	Ikke angitt		se.ambita.com/sefrak for fargeforklaring	

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 17.09.2026 10:21 – Sist oppdatert 17.09.2026 10:21
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 5 av 6



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1650353/200
Attestingstidspunkt 2026-09-17 10:16

Side 2 av 15

Side 2 av 2

Melding til tinglysing



01.11.2018 14:59



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1650353/200
Attestingstidspunkt 2026-09-17 10:16

Side 3 av 15

SKANNET

19 OKT 2018

18/2328

Søknad om seksjonering

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

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

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

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
5/10/18	

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

Side 1 av 4



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, festgrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato 5/10.18 Innsenderens underskrift



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) Rekvisjon 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 5/10.18	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ 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 TIME KOMMUNE	Gårdsnr. 28	Bruksnr. 904	Festenr.
Dato 26.10.18	Underskrift N. Suljanovic	Stempel TIME KOMMUNE Tenestekområde samfunn		

Dato Innsenderens underskrift



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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)

Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal

Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	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			
62				86				110				134			
63				87				111				135			
64				88				112				136			
65				89				113				137			
66				90				114				138			
67				91				115				139			
68				92				116				140			
69				93				117				141			
70				94				118				142			
71				95				119				143			
72				96				120				144			
73				97				121				145			
74				98				122				146			
75				99				123				147			
76				100				124				148			
77				101				125				149			
78				102				126				150			
79				103				127				151			
80				104				128				152			
81				105				129				153			
82				106				130				154			
83				107				131				155			
84				108				132				156			
Sum tellere:				Nevner =											
Dato		Innsenderens underskrift													



Utskrift

Page 1 of 1

KARTUTSNITT

Eiendom:

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

Hj.haver/Fester:

Adresse: Vassledvegen 3, 4355 KVERNALAND, med flere

TIME KOMMUNE

Dato: 29/10-2018Sign:

Målestokk

1:750

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1650353/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 10:16

Side 8 av 15



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1650353/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 10:16

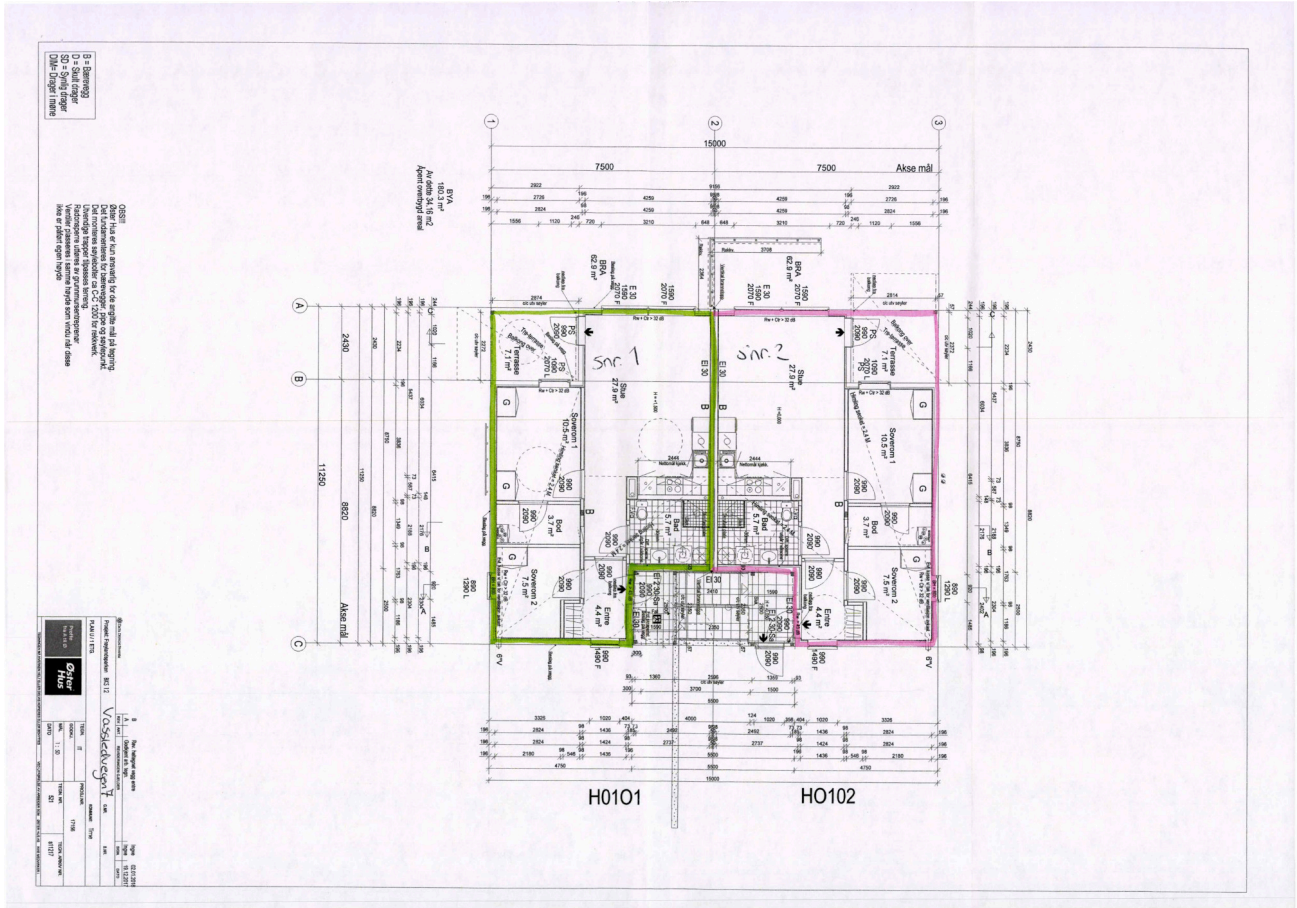
Side 9 av 15





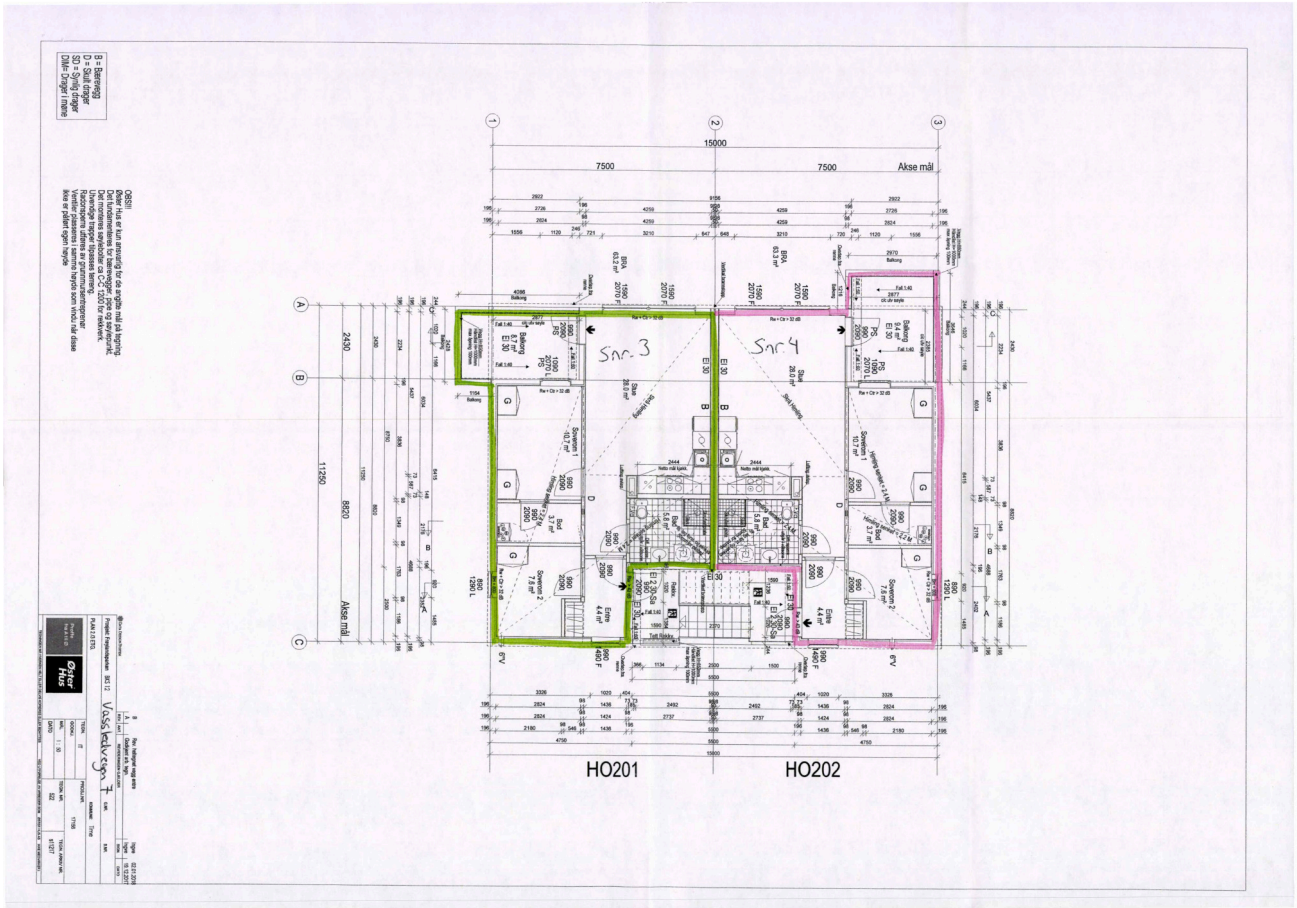
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1650353/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 10:16

Side 10 av 15



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1650353/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 10:16

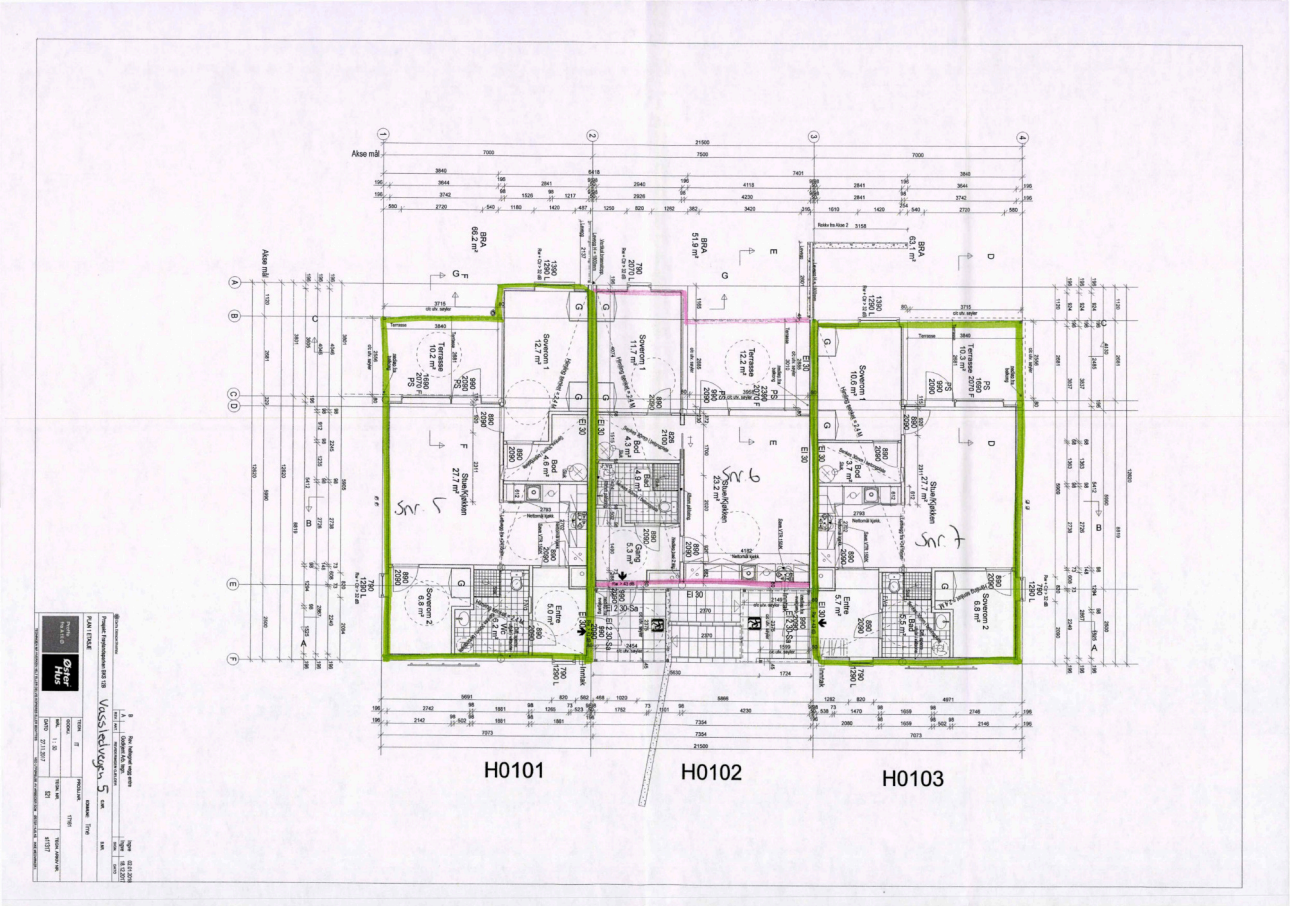
Side 11 av 15





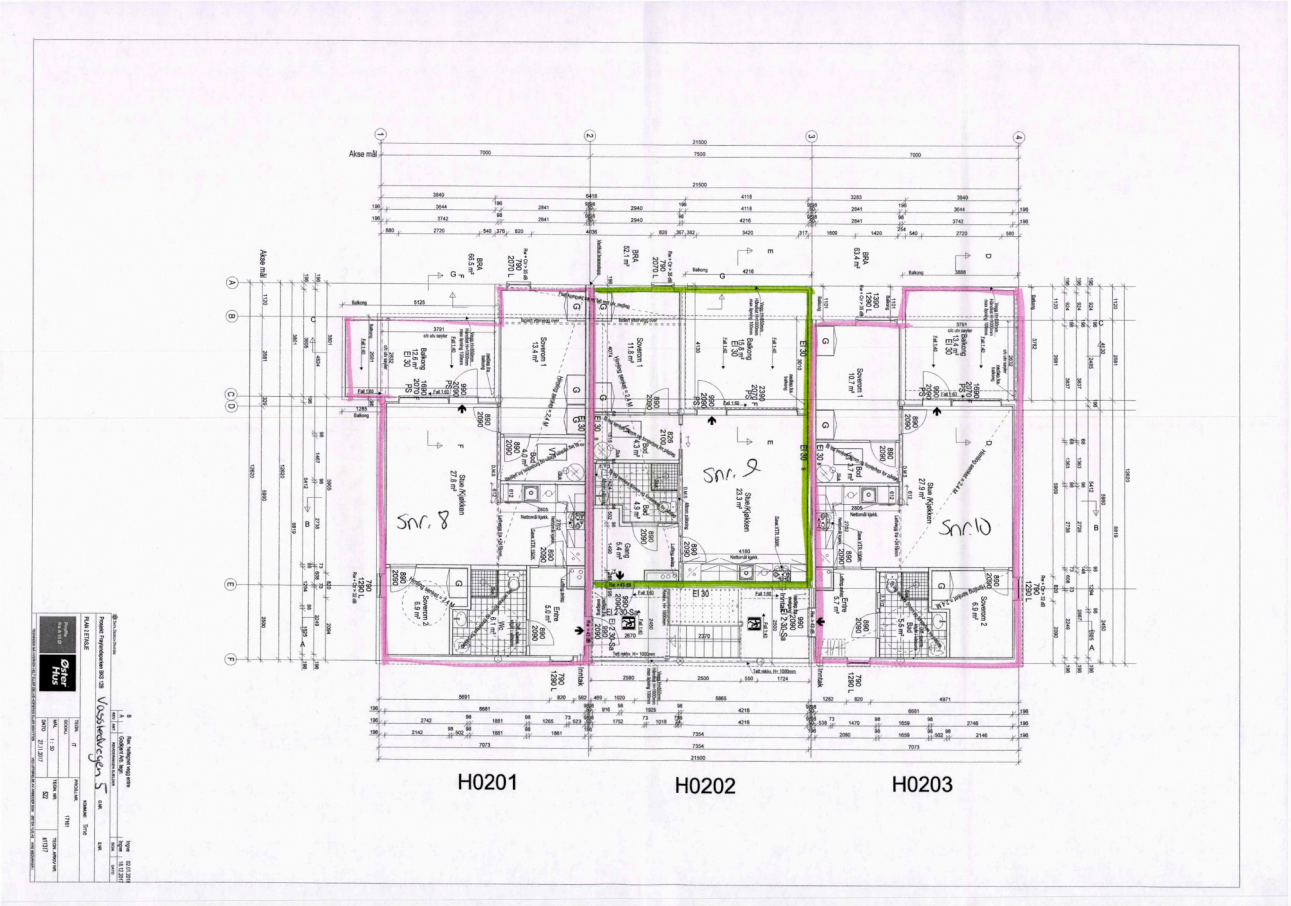
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1650353/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 10:16

Side 12 av 15



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1650353/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 10:16

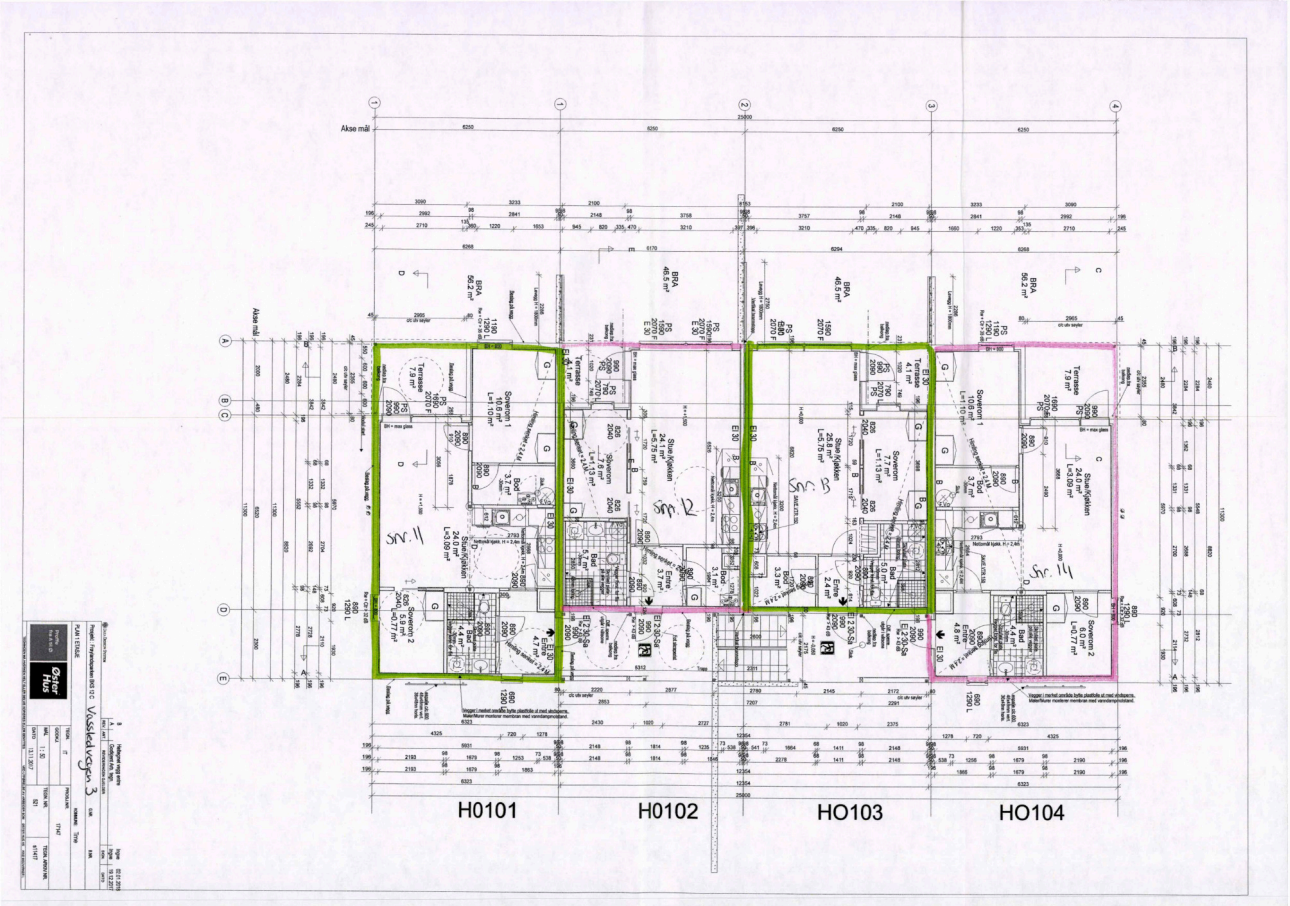
Side 13 av 15





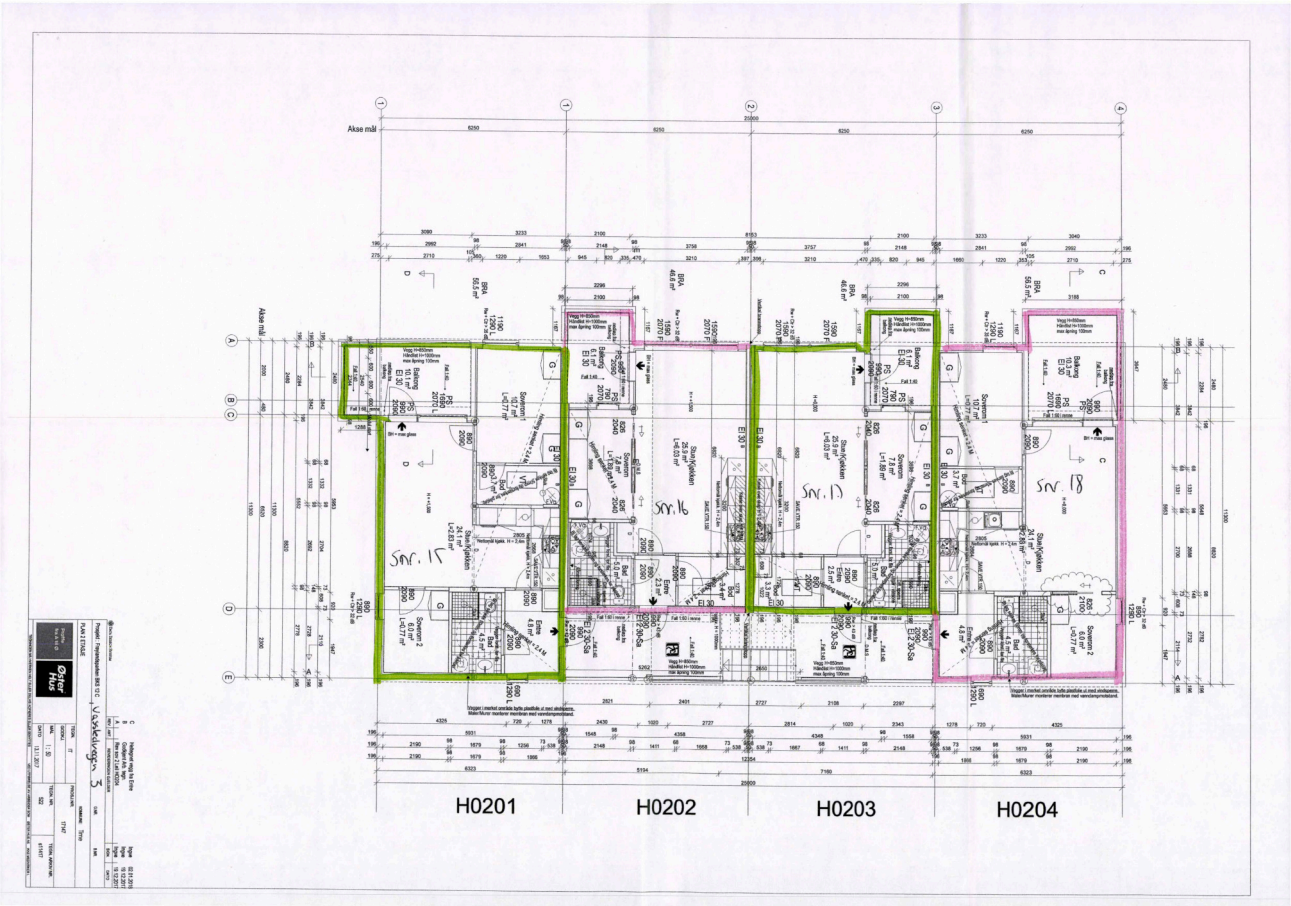
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1650353/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 10:16

Side 14 av 15



Attestert kopi av dok.nr. 2018/1650353/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 10:16

Side 15 av 15





Attestert kopi av dok.nr. 2017/1351550/200
Attesteringsstidspunkt 2026-09-17 10:16

Side 1 av 1

4/12-17

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvivent ikke oppgitt

917 992 150

org.nr./fødselsnr.

Doknr.: 1351550 Tinglyst: 04.12.2017
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

Frøyland Utbygging AS, org.nr. 917 992 150, erklærer med dette at følgende rettigheter skal tinglyses på

gnr. 28

bnr. 872, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915 og 916

i Time kommune:

- Time kommune, org.nr. 859 223 672 Lyse AS, org.nr. 980 001 482, Telenor ASA, org.nr. 982 463 718 og IVAR IKS, org.nr. 871 035 032, har alle vederlagsfri og varig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og betjene ledninger og andre installasjoner for vann, avløp og fjernvarme, samt kabler for telefoni, strøm, kabel-tv, gatelys, master og kabelskap på ovennevnte eiendommene samt i eiendoms grensene mot offentlig vei og friareal/lekeplass, eller langs eiendommenes yttergrense i offentlig vei eller friområde/lekeplass.
- Time kommune har rett til å legge/ha liggende og skifte ut kantstein inne på eiendommene. Dette gjelder også veiskulder og veiskråning (helning 1:2). Time kommune har rett til å sette opp, ha stående, vedlikeholde og skifte ut trafikkskilt og gatenavnskilt på ovennevnte eiendommer
- Den som til en hver tid er eier av ovennevnte eiendom, må akseptere at det etableres felles postkassestativ på en eller flere av eiendommene.
- Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer, har bruksrett til, og plikt til å delta i felles vedlikehold og drift av alle private fellesanlegg som er vist på vedlagte reguleringsplan Plan id 0459.00 vedtatt 08.09.15 (Bilag 1), samt har pliktig medlemskap i feltets velforening.
- Den som til enhver tid er eier av overnevnte eiendommer, har plikt til å gi tilkomst til rettighetshavere som angitt ovenfor, samt feltets velforening, slik at vedlikehold kan utføres på fellesarealer, postkassestativ, støyskjerm med videre.
- Rettighetene etter denne erklæringen er gjenstand for transport.

Sandnes, den 1/12-2017

For Frøyland Utbygging AS

BRIT SØLVI SANDSTØL

ARILD SJO

SAMTYKKER

Kluge Advokatfirma AS org.nr. 913 296 117, Kruse Smith Boligutvikling AS, org.nr. 992 669 039, Øster Hus AS, org.nr. 986 943 463 som har tinglyst urådighet i en eller flere av ovennevnte eiendommer,



Attestert kopi av dok.nr. 2016/558037/200
Attesteringsstidspunkt 2026-09-17 10:16

Side 1 av 7

GAVT: 2179

Prosjektnummer:20-01403.30.03.04

Dokumentnummer:119353

Doknr: 558037 Tinglyst: 21.06.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

AVTALE
OM HØYSPENNINGSKABELANLEGG

Mellom

Lyse Elnett AS

org. nr. 980 038 408

(heretter Lyse)

og

Gustav Søyland

(heretter Grunneier)

som eier av gnr.28 bnr. 872 i Time kommune

(heretter Eiendommen)

er det i dag inngått slik avtale (heretter Avtalen) om rettigheter og plikter i forbindelse med høyspenningskabelanlegg (heretter Kabelanlegget) på Eiendommen.

For Kabelanlegget gjelder de til enhver tid gjeldende lover, forskrifter, pålegg, og tillatelser m.v. for elektriske forsyningsanlegg.

1. Rettighetsserverv for Kabelanlegget

Grunneier gir herved Lyse og eventuell senere kabeleier tidsbegrenset rett til å ha liggende, drive og vedlikeholde, og eventuelt øke spenningen i Kabelanlegget på Eiendommen.

Denne avtalen omhandler kun Kabelanlegg i Trasé som vist på vedlagte kart, Vedlegg 1 til Avtalen.

2. Ferdels- og veirettigheter

I forbindelse med etablering, feilsituasjon, drift og vedlikehold har Lyse rett til nødvendig adkomst til Kabelanlegget over Eiendommen.

Ferdsl over dyrket mark og beite skal i størst mulig grad søkes utført utenom vekstsesongen. Ved ferdsl over Eiendommen for øvrig skal det tas tilberlig hensyn til grunnforholdene og Grunneiers interesser.

Lyse er ansvarlig for å utbedre skader som følge av Lyses og underentreprenørers transport og ferdsl, herunder ekstraordinær slitasje på veier og/eller Eiendommen for øvrig.

3. Massedeponering m.m

Lyse kan disponere nødvendig areal for massedeponering, lager m.m. i anleggstiden og ved drift og vedlikehold. Plassering søkes avklart med grunneier på forhånd.

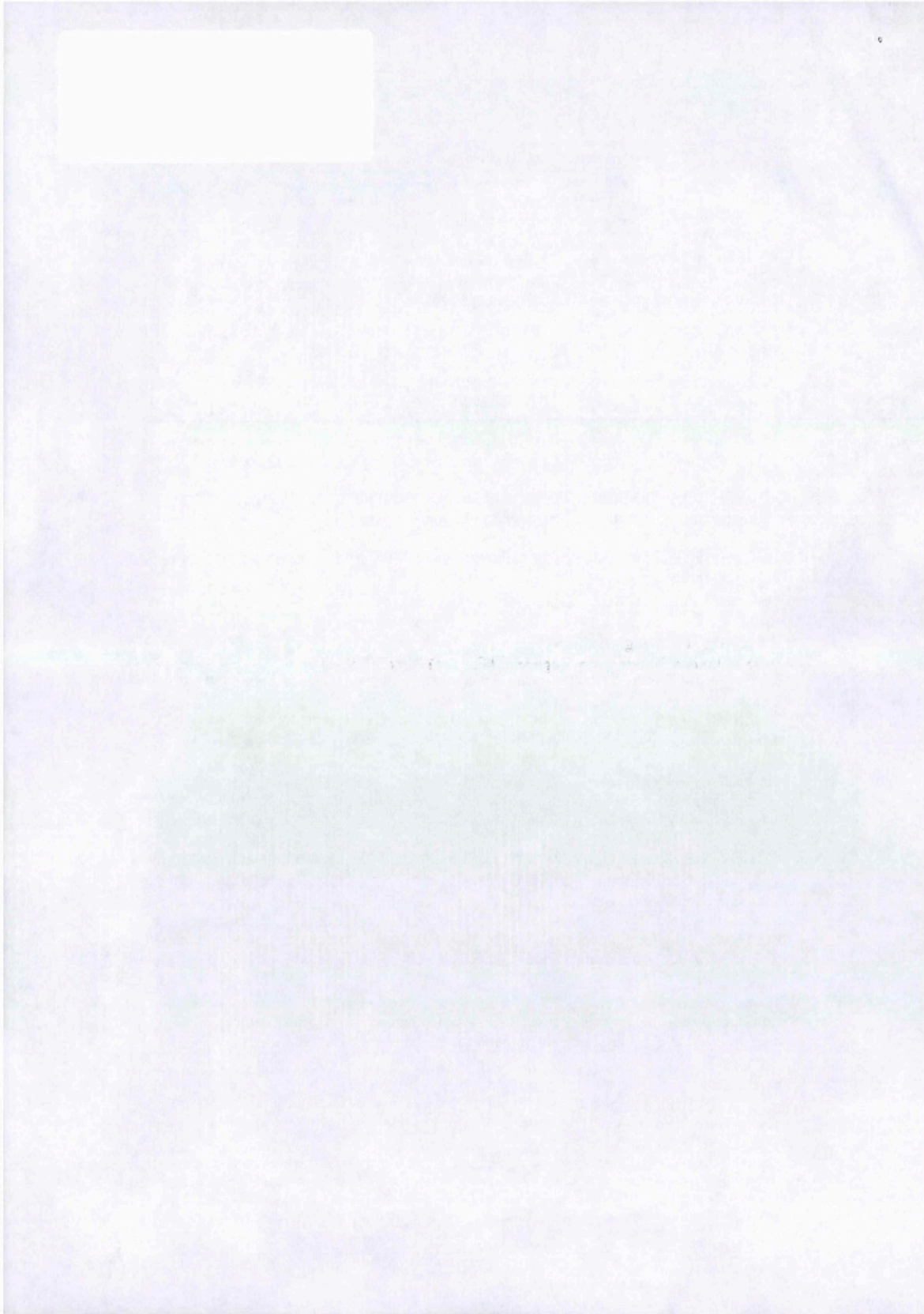
4. Flytting etc.

Dersom Kabelanlegget helt eller delvis må flyttes på grunn av Grunneiers egen utnyttelse av eiendommen, dekker Lyse flyttekostnadene. Dette gjelder for eksempel ved tilbygg, bygging av garasje eller støtemur.

Grunneier må anvis alternatv trase på egen eiendom, og flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

E. S

PHS



Dersom Kabelanlegget helt eller delvis må flyttes på grunn av etablering av nytt utbyggingsområde, er flyttekostnadene å betrakte som en del av utbyggingen. Alle flyttekostnader må i sin helhet bekostes av utbygger.	
5.	Tilbakeføring m.v. Lyse skal sette i stand gjerder, veier, beplantning, drensledninger og lignende som måtte bli berørt eller ødelagt som følge av anleggsarbeidene. Standarden skal være mest mulig lik som før anleggsstart. I 3 år fra tilbakeføringstidspunktet plikter Lyse å bekoste utbedring av drensledninger dersom skaden skyldes Lyses anleggsarbeider. Utgravde masser skal tilbakeføres, og det skal benyttes gravemaskin til både tilbakefylling og planering. Ved tilbakelegging av matjord skal det benyttes gravemaskin med dyrkingsskuffe. Eventuelt masseoverskudd kjøres bort, eller plasseres etter avtale med Grunneier. Matjord skal på forhånd avtas i nødvendig arbeidsbredde og legges så langt til siden at den ikke blandes med andre masser. Før matjorden tilbakeplaneres skal underlaget avplaneres med gravemaskin. Gjennom dyrket mark skal stor stein som fremkommer under arbeidet kjøres bort. Før tilbakelevering skal dyrket mark være planert og steinhentet med maskin. I utmark tilbakelegges grøften med stedlig masse. Lyse skal fjerne tiloversblevne materialer etter anleggsarbeid eller senere vedlikehold snarest mulig.
6.	Erstatning for avlingstap m.m Lyse erstatter avlingstap som følge av tiltakene på eiendommen. Dersom partene ikke blir enige fastsettes beløpet ved skjønn etter vederlagslovens alminnelige bestemmelser. Det påhviler Lyse å fremsette skjønnsbegjæring og dekke utgiftene til skjønn i henhold til skjønnslovens regler, herunder Grunneiers utgifter til juridisk bistand i henhold til skjønnslovens § 54. Beløpet forfaller til betaling 3 -tre - uker etter tinglysing. Ved forsinket betaling påløper lovens morarenter.
7.	Eiendomsrett til grunnen Grunneier beholder eiendomsretten til grunnen og kan fritt disponere denne til dyrking, beiting, transport og lignende med de begrensninger som følger av Avtalen.
8.	Sikringssone m.v. Langs kabeltraséen båndlegges en sikringssone tilsvarende det til enhver tid gjeldende krav til sikringssone. For tiden er sikringssonen 1 meter: 0,5 meter til hver side av senterlinjen for kabelanlegg med spenning 6-24kV. Innenfor sikringssonen har ikke grunneier anledning til å plante, bygge, endre terreng e.l, uten etter nærmere avtale med Lyse.
9.	Varsling, skade og ansvar Før Grunneier iverksetter arbeider som kan tenkes å skade Kabelanlegget, eksempelvis
28/872	Side 2 av 3

5-9
PHS



sprengning, nedsetting av gjerdepåler, graving eller andre terrengforandringer, skal Grunneier varsle Lyse, som anviser eller iverksetter nødvendige sikringstiltak.

Kostnader Lyse har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak bæres av Lyse.

Skade som påføres Kabelanlegget som følge av at Lyse ikke varsles, og /eller som følge av at Grunneier ikke følger de anviste tiltak, er Grunneier ansvarlig for i henhold til alminnelige erstatningsrettslige regler.

10. Tinglysing
Grunneier samtykker i at Avtalen kan tinglyses som en heftelse på Eiendommen. Lyse betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen.

11. Tiltredelse
Lyse kan tiltre rettighetene etter Avtalen straks etter at denne er underskrevet av Grunneier.

Vedlegg

Vedlegg 1: Kart over kabeltrasé over Eiendommen.

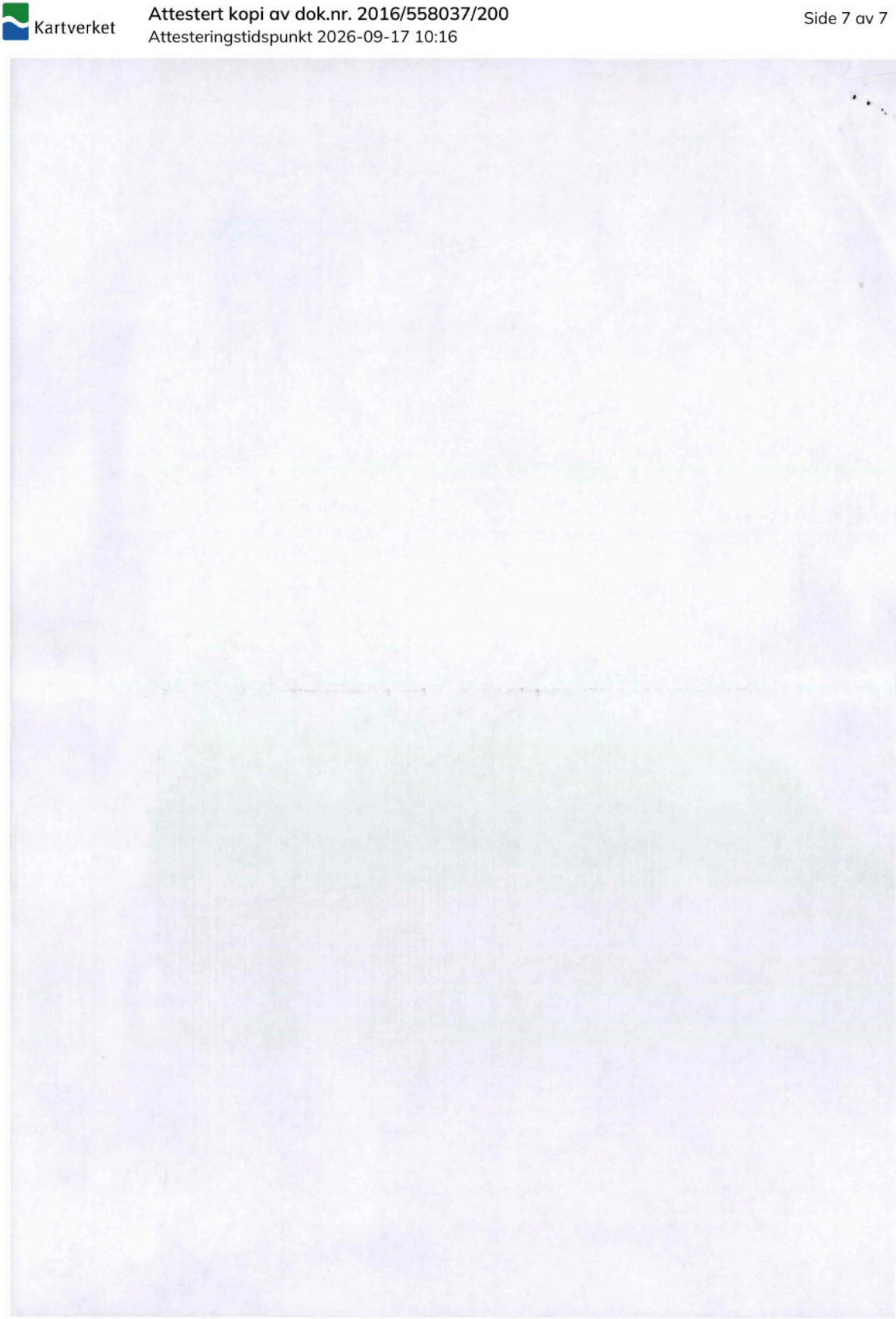
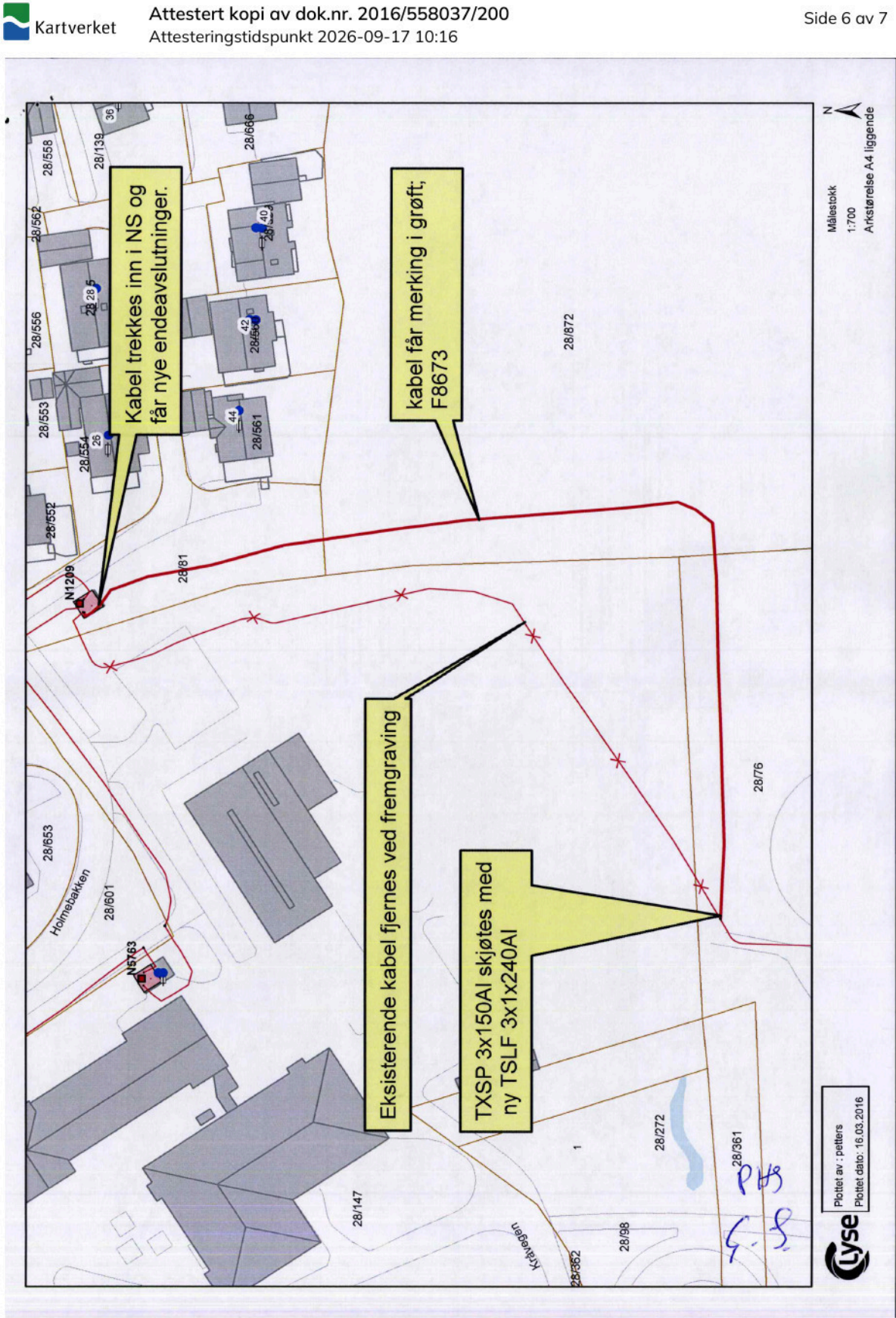
Avtalen er utstedt i 2 – to - eksemplarer.

<u>Sarahus</u> den 20/5 -2016	<u>Trøyland</u> den 19/5 -16
<u>Siv T. Lundal</u>	<u>Gustav Søyland</u>
a.f. Torbjørn Johnsen	Grunneier
Adm.dir	
Lyse Elnett AS	
<u>Petter Søyland</u>	220258 [redacted]
Petter Søyland	Personnummer/organisasjonsnummer
Saksbehandler	[redacted]
	Kontonummer

28/872

Side 3 av 3

9-8



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 tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. 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 nrområdet

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.

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.

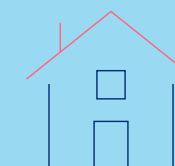
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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. AVTREKKSVENTILATORER 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 uterangementer 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:

Vassledvegen 3, 4355 KVERNALAND. Gnr. 28, bnr. 904, snr. 13 i Sameiet Frøylandsparken BKS 12, oppdragsnr.: 1210260057
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.

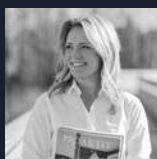
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



Kjersti Birkeland

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
977 75 784
birkeland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

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