PRIVATMEGLEREN
JÆREN

# KVERNBAKKEN 28

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegningetr

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Kartutsnitt

Ordensregler - Stemmen Borettslag

Vedtekter - Stemmen Borettslag

Innkalling 2025 - Stemmen Borettslag

Protokoll 2025 - Stemmen Borettslag

Vedtekter - Stemmen sør velforening

Innkalling til årsmøte 2025 - Stemmen sør velforening

Protokoll 2025 - Stemmen sør velforening

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Kvernbakken 28
# 4355 KVERNALAND

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet |
| Byggeår: | 2007 |
| BRA: | 56 $m^2$ |
| BRA-i: | 51 $m^2$ |
| Rapportdato: | 12.2.2026 (Gyldig til 12.2.2027) |

## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 11 | 4 | 0 | 0 |


Sindre Serigstad
Jærtakst AS
sindre@jaertakst.no
91848497
Kvernbakken 28
4355 Kvernaland

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

## Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

## Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39863

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

## Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

# 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Balkong, terrasse, platting | Spredte råteskader på terrassebord. |
| Vinduer og dører | Kondens på glass. |
| Etasjeskille og gulv på grunn | Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. |
| Våtrom: Bad/vaskerom | Gjenværende brukstid på membran |

## Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**12.2.2026**

Rapportdato
**12.2.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Stemmen Borettslag**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Henny Cajsa C Gitlesen(eier)**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

## Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Serigstad**
Firma: **Jærtakst AS**
Tittel:

Telefon: **91848497**
Epost: **sindre@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp Stasjon**

**Egne premisser:**

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.

## Informasjon om boligen

Adresse: **Kvernbakken 28, 4355 Kvernaland**

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Kommunenr: | **1121** | Gårdsnr: | **28** | Bruksnr: | **760** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | **5** | Leilighetsnr: | | | |

Byggeår: **2007**
Boligtype: **Leilighet**

**Generell beskrivelse av boligen:**
Bygning oppført med støpt plate på mark.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Trebjelkelag mellom etasjer.
Pulttak tekket med papp.
Vinduer og dører i tre med isolerglass.

# 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---|---|---|
| **Internt bruksareal** | **BRA-i** | **Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.** |
| **Eksternt bruksareal** | **BRA-e** | **Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.** |
| **Innglasset balkong** | **BRA-b** | **Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.** |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

## Bygning: Leilighet

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | **56** | **51**<br>Romfordeling:<br>Entré, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom. | **5**<br>Romfordeling:<br>Utvendig bod | **0** | **7** |
| **Totalt m²** | **56** | **51** | **5** | **0** | **7** |

## Kommentar til arealberegning

Sjakter/utforinger o.l. i leiligheten er medtatt i arealer.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting



| | |
|---|---|
| Type | Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-2**

Balkong i tre/stål utenfor stue.
Balkong fremstår i generelt normal stand, men med nedbrytning og spredte råteskader på terrassebord.
Mindre korrosjon på utsatte steder er påregnelig normalt, men jevnlig overflatebehandling anbefales.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Skadde terrassebord bør skiftes ut.
Det anbefales rengjøring, sliping og overflatebehandling av trekonstruksjoner for å hindre videre fuktopptak. Ståldeler bør rengjøres for rust og behandles med egnet rustbeskyttelse/maling. Videre anbefales jevnlig vedlikehold.
Dersom tiltak ikke utføres, kan råteskadene utvikle seg og medføre redusert bæreevne og forkortet levetid på konstruksjonen. Økt korrosjon kan på sikt svekke ståldeler og medføre behov for mer omfattende utbedringer.

## 6.2 Vinduer og dører



Kondensering på glass

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Vinduer og dører i tre med isolerglass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

**Oppsummering av vinduer og dører** TG-2

Vinduer og dører i tre med isolerglass er i generelt normal stand ut ifra alder.
Det er registrert kondens på glass innvendig, dette skyldes kondensering.
Mindre sprekkdannelser på nedre del av terrassedør.
Innvendig kondens skyldes normalt høy luftfuktighet i boligen kombinert med lave utetemperaturer og begrenset luftsirkulasjon mot glassflatene. Ventilasjonsanlegg var avslått og ventiler i vinduer lukket på befaring og det var ca. -5 grader ute.
Sprekkdannelser i nedre del av terrassedør skyldes ofte fuktbelastning, temperatursvingninger og naturlig aldring av treverket.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å bedre ventilasjonen i boligen og sikre god luftsirkulasjon ved vinduer og dører. Regelmessig lufting og kontroll av inneklima kan redusere kondensproblematikk. Sprekkdannelser bør rengjøres, utbedres og overflatebehandles for å hindre videre fuktopptak. Det anbefales jevnlig vedlikehold av overflater.
Vedvarende kondens kan over tid føre til fuktskader, misfarging og risiko for sopp-/muggdannelse. Ubehandlede sprekker kan utvikle seg, gi økt fuktopptak og på sikt redusere levetiden på dørkonstruksjonen.

## 6.3 Takkonstruksjon og loft

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Pulttak |
| Type loft | Innredet (lukket konstruksjon) |
| Utvendig inspeksjon | Fra bakken |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

**Totalvurdering av takkonstruksjon og loft** TG-1

Lukket konstruksjon med begrenset mulighet for inspeksjon, det er ikke registrert åpenbare avvik ved visuell inspeksjon innvendig og utvendig.

## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-2 |
|---|---|

Måling av skjevheter er foretatt ved stikkprøver i stue/kjøkken og soverom. Det ble registrert skjevheter som gir TG 2 iht. NS3600 (mellom 10-20mm over 2m).

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## 6.5 Kjøkken

### Overflater og innredning

| | |
|---|---|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|---|

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og laminert benkeplate er fra byggeåret og er i normal stand ut ifra alder, mindre slitasje på utsatte steder må påregnes.
Kjøkkenøy er montert på hjul og er flyttbar, det er skåret ut felt i sokler på ene side for å ta av brems på hjul for flytting.
Mindre glipe i parkett ved kjøleskap, ingen indikasjon på fukt registrert.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
|---|---|

Kjøkkenventilator er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.

## 6.6 Lovlighet / HMS

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |

| | |
|---|---|
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

| | |
|---|---|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

Brannslokkingsapparat er kontrollert/service i 2021, neste kontroll avmerket til 04/2026.

## 6.7 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-1**

Avløpsrør av plast i leiligheten.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering er begrenset til alder.

## 6.8 Vannledninger

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Ikke kontrollert |

**Oppsummering av vannledninger** **TG-1**

Det er rør-i-rørsystem fra byggeåret med fordelerskap.

Bygningen har utvendig offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Utvendige rør/ledninger er ikke tilgjengelig for inspeksjon/vurdering og vurdering begrenser seg til alder.

## 6.9 Elektrisk

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

Elektrisk anlegg tilsynelatende fra byggeåret, det foreligger samsvarserklæring fra installasjon av anlegget.

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. Tilstandsgraden 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.

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

ca. 120 liter

| | |
|---|---|
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** TG-1

Bereder på ca. 120 liter plassert i bad under benk.

## 6.11 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |

**Oppsummering av ventilasjon** TG-1

Mekanisk avtrekk som er enkelt testet med papir på maks styrke. Jevnlig rens av kanaler og service på motor anbefales for optimal funksjon.

# 6.12 Våtrom: Bad/vaskerom



## Overflate

| Beskrivelse av overflate |
| --- |
| Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater på tak. |

| | |
| --- | --- |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

**Oppsummering av overflater** TG-1

Høydeforskjell fra sluk til topp membran i dør er tilfredsstillende forutsatt membran er trukket opp på terskel(tildekket med beslag/list).
Det er jevnt fall mot sluk som tilfredsstiller krav på byggetidspunktet, det gjøres oppmerksom på at selv ved jevnt fall mot sluk vil enkelte vannansamlinger o.l. være påregnelig.
Vannansamlinger kan forekomme som følge av overflatespenning i vannet, små ujevnheter i underlaget eller toleranseavvik ved utførelse. Fallforholdene er utført i henhold til praksis og krav på byggetidspunktet.
Mindre riss i flisefuger er påregnelig normalt og anbefales holdes under oppsyn for eventuell utvikling.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
| --- | --- |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Ja |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
|---|---|

Det er plastsluk med ukjent type membran. Membran er ikke synlig i sluk eller under klemring som vanskeliggjør tilstrekkelig kontroll av utførelse.
Over halvparten av gjenværende brukstid er oppbrukt på membran.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Det anbefales nærmere kontroll i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet. Ved oppgradering bør sluk og membran skiftes samtidig for å sikre forskriftsmessig løsning. Jevnlig tilsyn med sluk, rengjøring og kontroll for tegn til lekkasje anbefales i mellomtiden.
Manglende mulighet for kontroll øker usikkerheten knyttet til tettesjiktets utførelse og tilstand. Når membranen nærmer seg slutten av forventet levetid, øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan medføre behov for omfattende utbedringer.

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Opplegg vaskemaskin, benkeplate, speilskap, servantskap, veggskap, dusj og toalett.<br>Bereder og ekspansjonskar er også plassert i rommet. |

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|---|---|

Innredning og utstyr er i generelt normal stand.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|---|---|

Avtrekk er enkelt testet med papir på maks styrke og det registreres sug.

## Fuktmåling

| | |
|---|---|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|

Hulltaking er foretatt fra tidligere salg og det er foretatt fuktmåling i samme sted, uten å påvise fukt/avvik i konstruksjonen.
Det gjøres oppmerksom på at hulltaking kun er en stikkprøve på ett sted og utelukker ikke skjulte skader andre steder.

## Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.13 Innvendige overflater og dører

Beskrivelse

Parkett på gulv. Panelplater på vegger. Himlingsplater på tak.
Hvite slette dører.

**Oppsummering** TG-1

Innvendige overflater og dører fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe mindre merker og slitasje, noe som anses som helt normalt i en brukt bolig. Slike bruksspor oppstår over tid ved vanlig daglig bruk og har ingen konstruksjonsmessig betydning.
Overflater og dører vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.

## 6.14 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Kvernbakken 28, 4355 KVERNALAND** | |
| Dato for energimerking<br>**12.02.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-258616** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**24711811** |
| Gårdsnummer<br>**28** | Bruksnummer<br>**760** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2007** | Bygningstype<br>**Annet småhus** |
| Bruksareal<br>**51,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**51,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**188,89 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**172,99 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**8 822 kWh** |

# Kvernbakken 28, 4355 KVERNALAND

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Kvernbakken 28, 4355 KVERNALAND

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

### Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Jæren |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 310260028 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Henny Cajsa C Gitlesen |

| Gateadresse |
| --- |
| Kvernbakken 28 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| KVERNALAND | 4355 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260028

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260028

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elbil ladere

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260028

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310260028

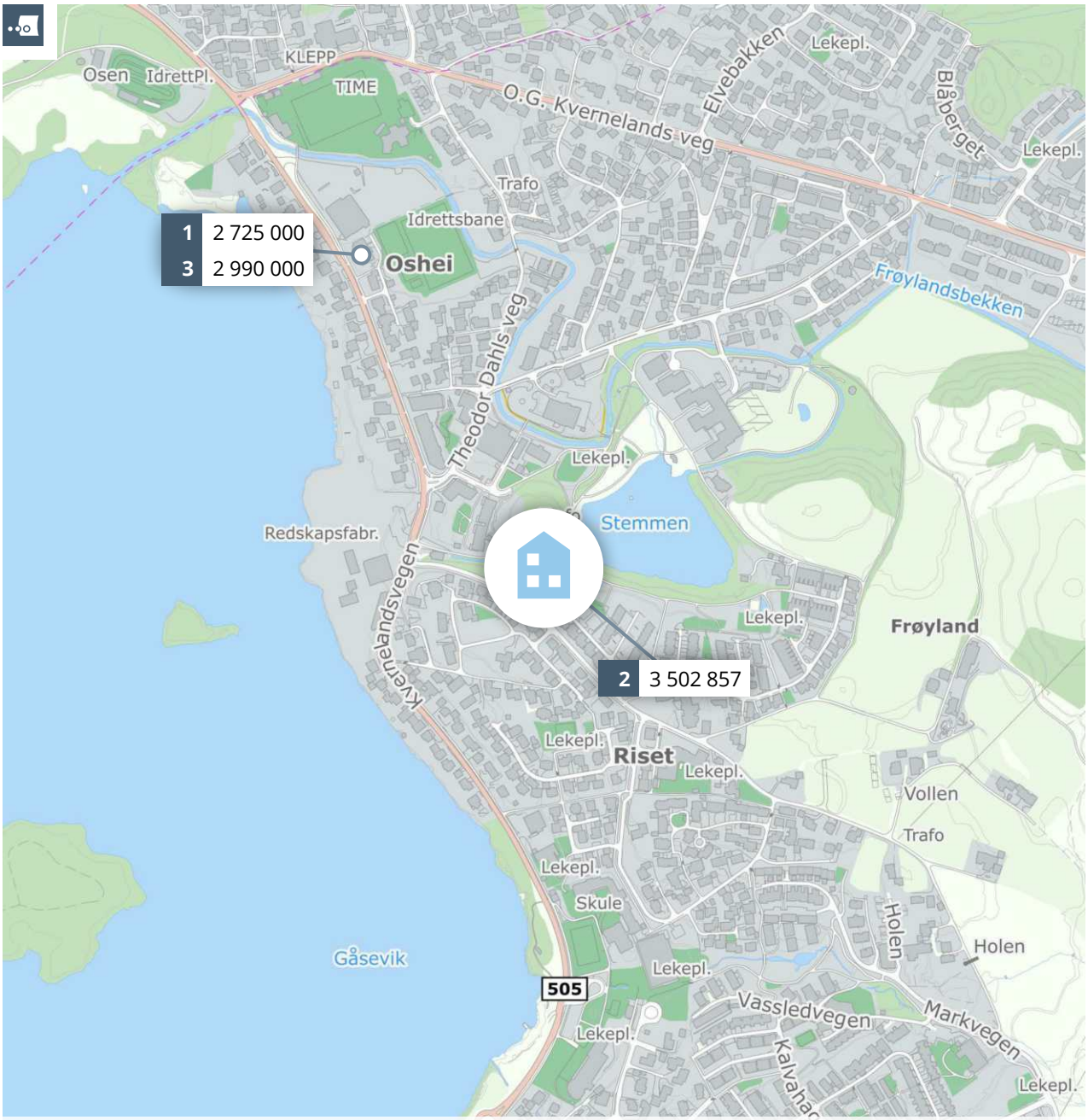
# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Henny Gitlesen | 959e12f565dbf8b7f8adc9 9d5dc64161c84dbc79 | 18.02.2026 12:22:01 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 310260028

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer




# Meglers verdivurdering

# KVERNBAKKEN 28

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 20.02.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marius Time Vaaland.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Kvernbakken 28, 4355 KVERNALAND

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2007

GNR 28 BNR 760 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS FRØYLAND AUST

Verdivurdert til

# 1 990 000

| 691 394 | 2 681 394 | 52 576 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 51 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2007 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 8 133 |
| Formue | 15 535 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 2 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Osheia 10<br>40 m² 2005 1. etg 1 sov | 24.04.2025 | 2 390 000 | **2 725 000** | 0 | 2 725 000 | **68 125** |
| 2 Kvernbakken 48<br>67 m² 2007 1. etg 2 sov | 14.11.2025 | 2 350 000 | **2 620 000** | 882 857 | 3 502 857 | **52 281** |
| 3 Osheia 10<br>56 m² 2005 1. etg 2 sov | 19.11.2025 | 2 990 000 | **2 990 000** | 0 | 2 990 000 | **53 393** |

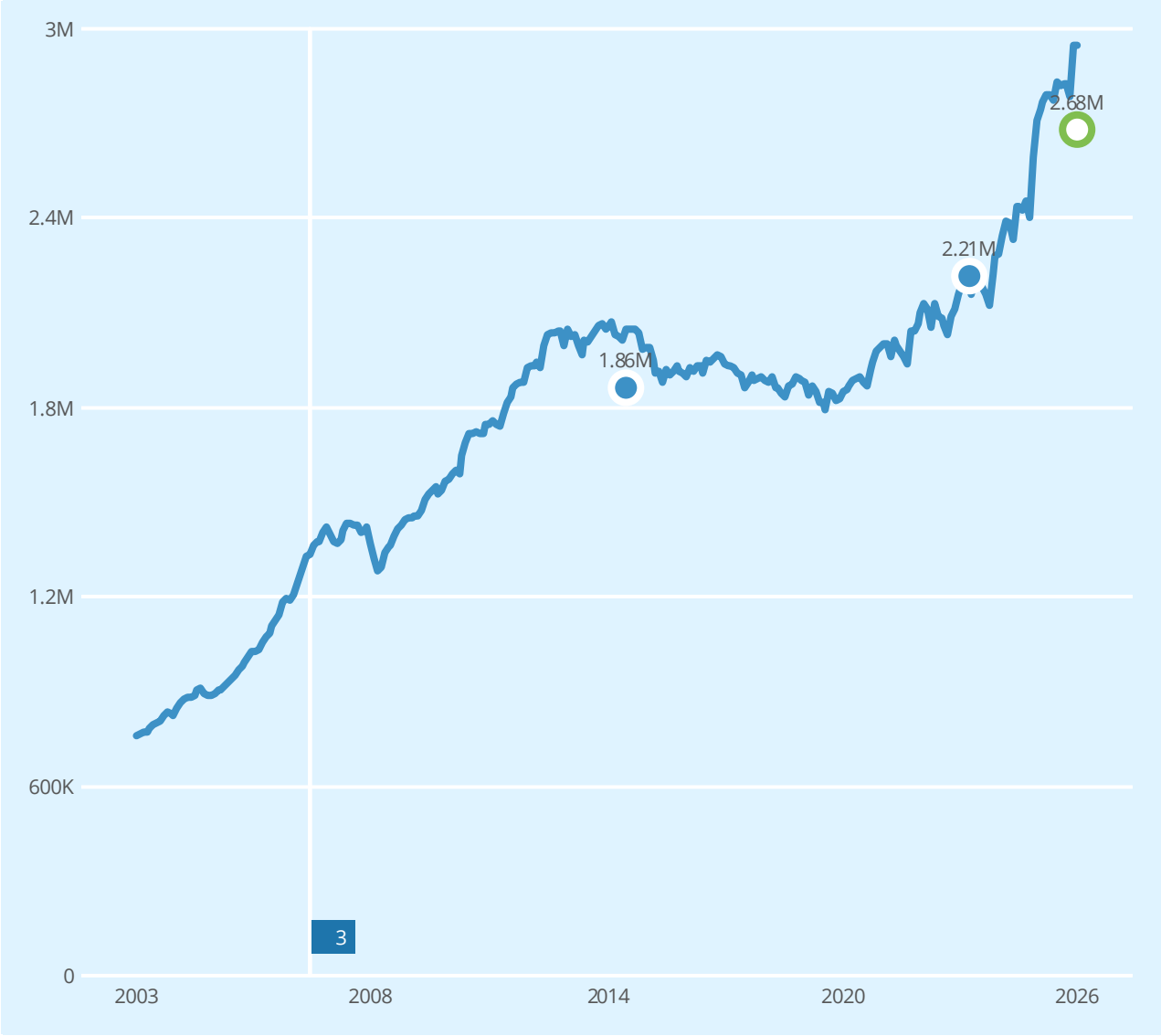
Lys og flott leilighet i andre etasje med solrik balkong, parkeringsplass og gangavstand til Stemmen. Lave omkostninger.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 09.06.2023 | 20.06.2023 | 25.08.2023 | 1 100 000 | 1 450 000 | 763 993 | 2 213 993 | |
| 02.01.2015 | 19.01.2015 | 17.02.2015 | 890 000 | 800 000 | 1 062 547 | 1 862 547 | |
| 05.09.2008 | | 05.09.2008 | - | 187 500 | 1 062 547 | 1 250 047 | 4 |

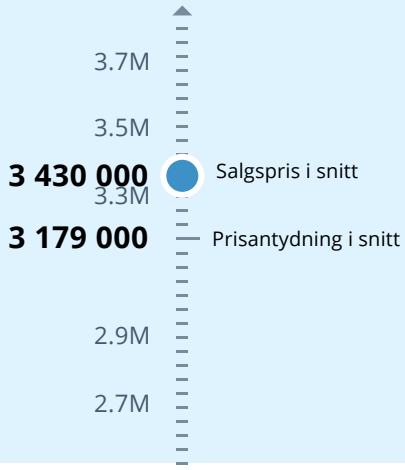
4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

## Leiligheter til salgs i FRØYLAND AUST grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

## Leiligheter solgt i FRØYLAND AUST grunnkrets siste 12 mnd

14
leiligheter solgt

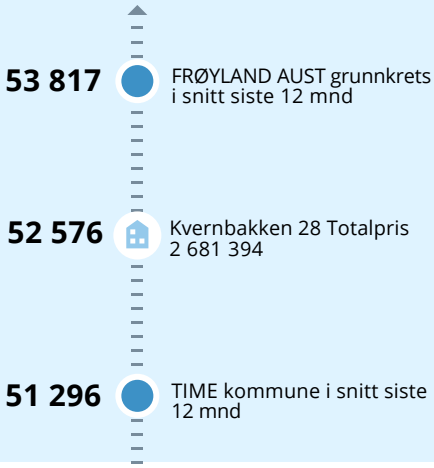


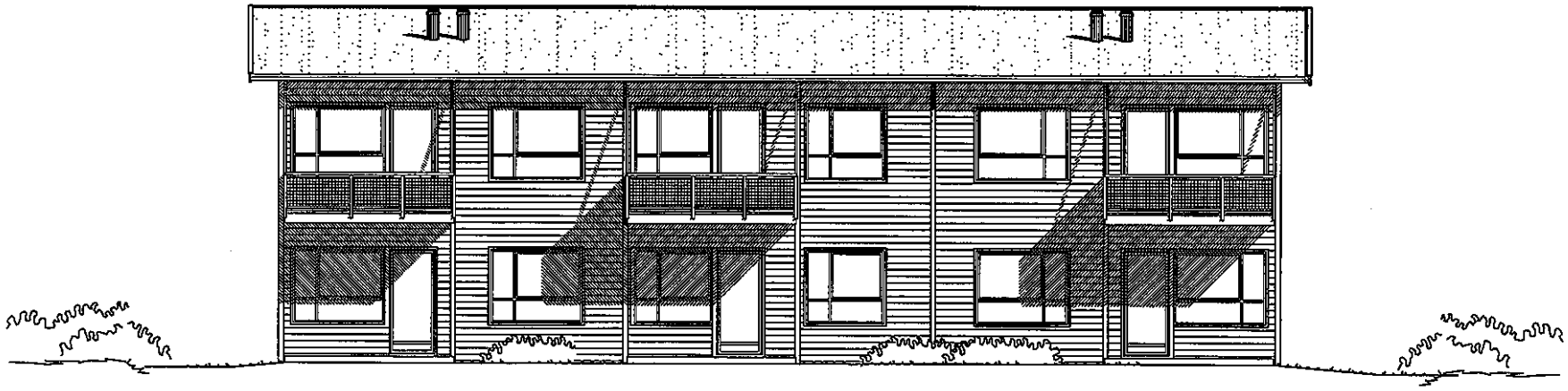

Solgt i snitt i løpet av

9
dager

for 9.2% over prisantydning

## Analyse m²-priser





# Stemmen Borettslag

BoKlok - Leilighetshus - 323
Fasade 3 - Langfasade

| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: |
|---|---|---|---|---|
| 730080 | 12.05.06 | 1:100 | M.L. | L.E.U. |

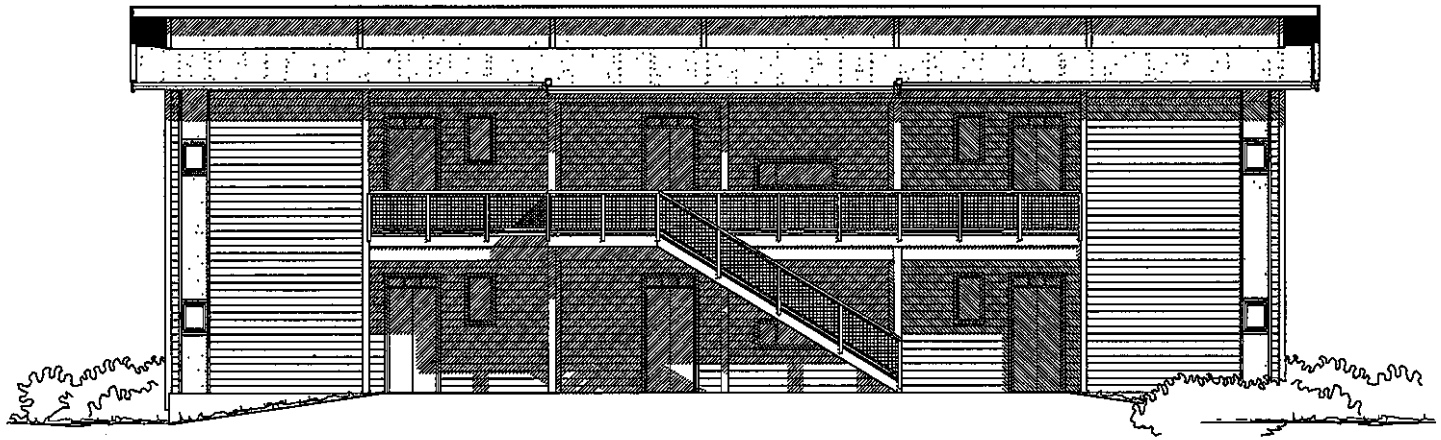
Filarkiv: -


SKANSKA | Skanska Bolig

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


Tegnings nr.: 323-AFA-03-01

Rev.



# Stemmen Borettslag

BoKlok - Leilighetshus - 323
Fasade 1 - Inngang

| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: |
|---|---|---|---|---|
| 730080 | 12.05.06 | 1:100 | M.L. | L.E.U. |

Filarkiv: -


SKANSKA | Skanska Bolig

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


| Tegnings nr.: | Rev. |
|---|---|
| 323-AFA-01-01 | |



# Stemmen Borettslag

BoKlok - Leilighetshus - 323

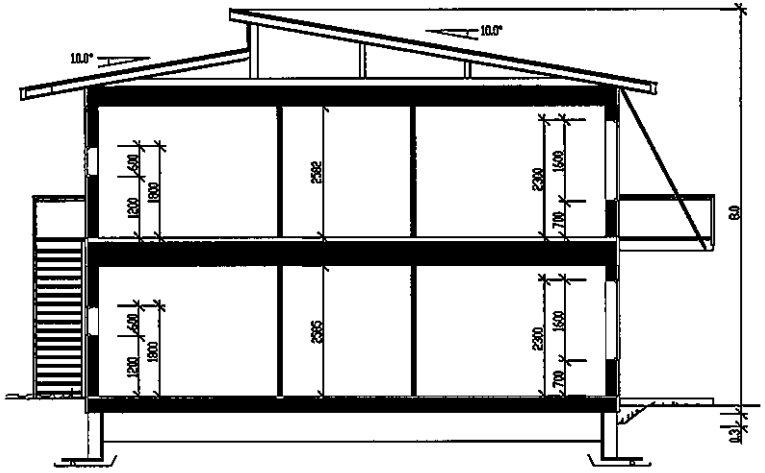
Fasade 2 - Gavl

SKANSKA | Skanska Bolig

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

| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: | Tegnings nr.: | Rev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 730080 | 12.05.06 | 1:100 | M.L. | L.E.U. | 323-AFA-02-01 | |

Filarkiv: -




# Stemmen Borettslag

BoKlok - Leilighetshus - 323
Snitt

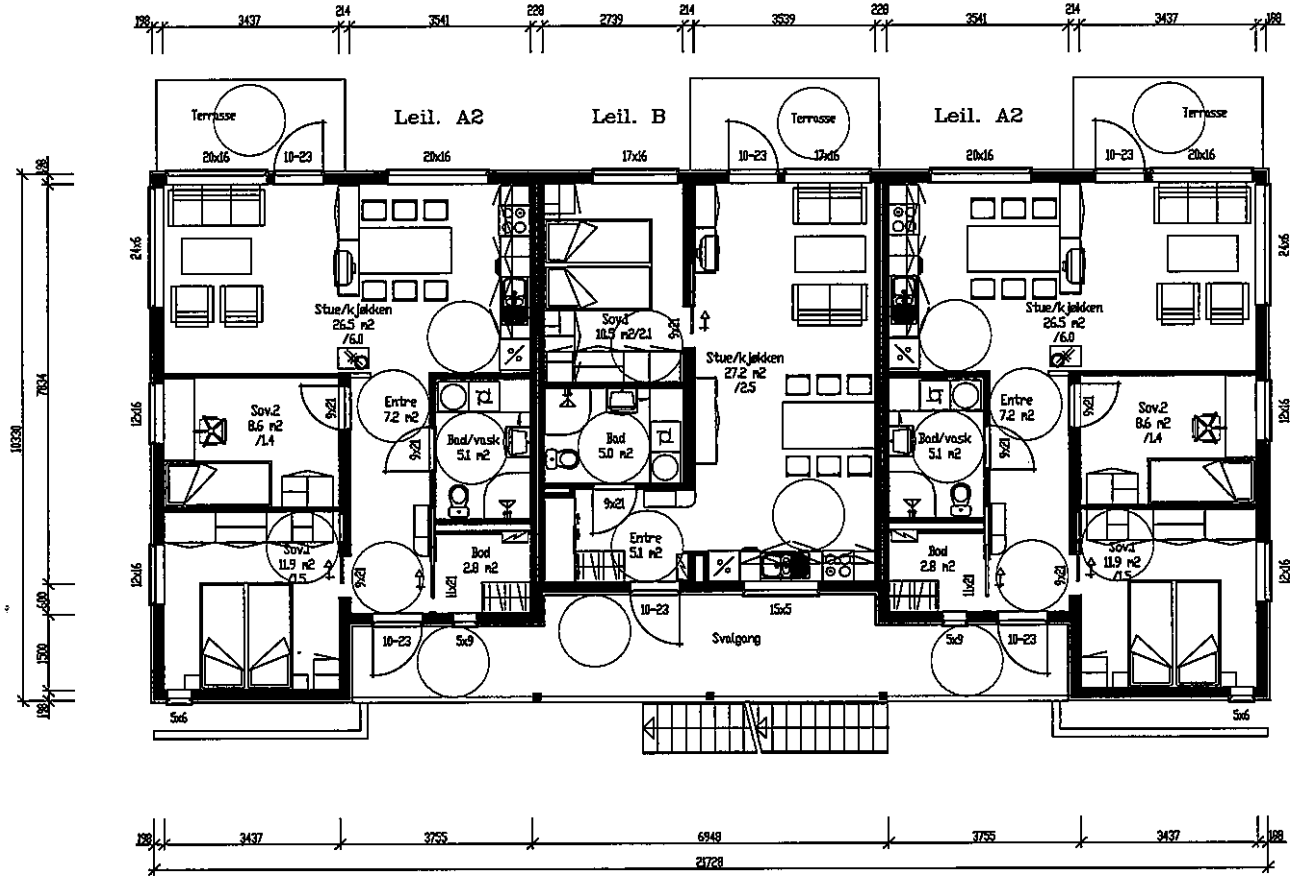
| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: |
|---|---|---|---|---|
| 730080 | 12.05.08 | 1:100 | M.L. | L.E.U. |

Filarkiv: -

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

Tegnings nr.: 323-ASN-00-01

Rev.




# Stemmen Borettslag

BoKlok - Leilighetshus - 323

Plan 1. etg.

| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: |
|---|---|---|---|---|
| 730080 | 12.05.08 | 1:100 | M.L. | L.E.U. |

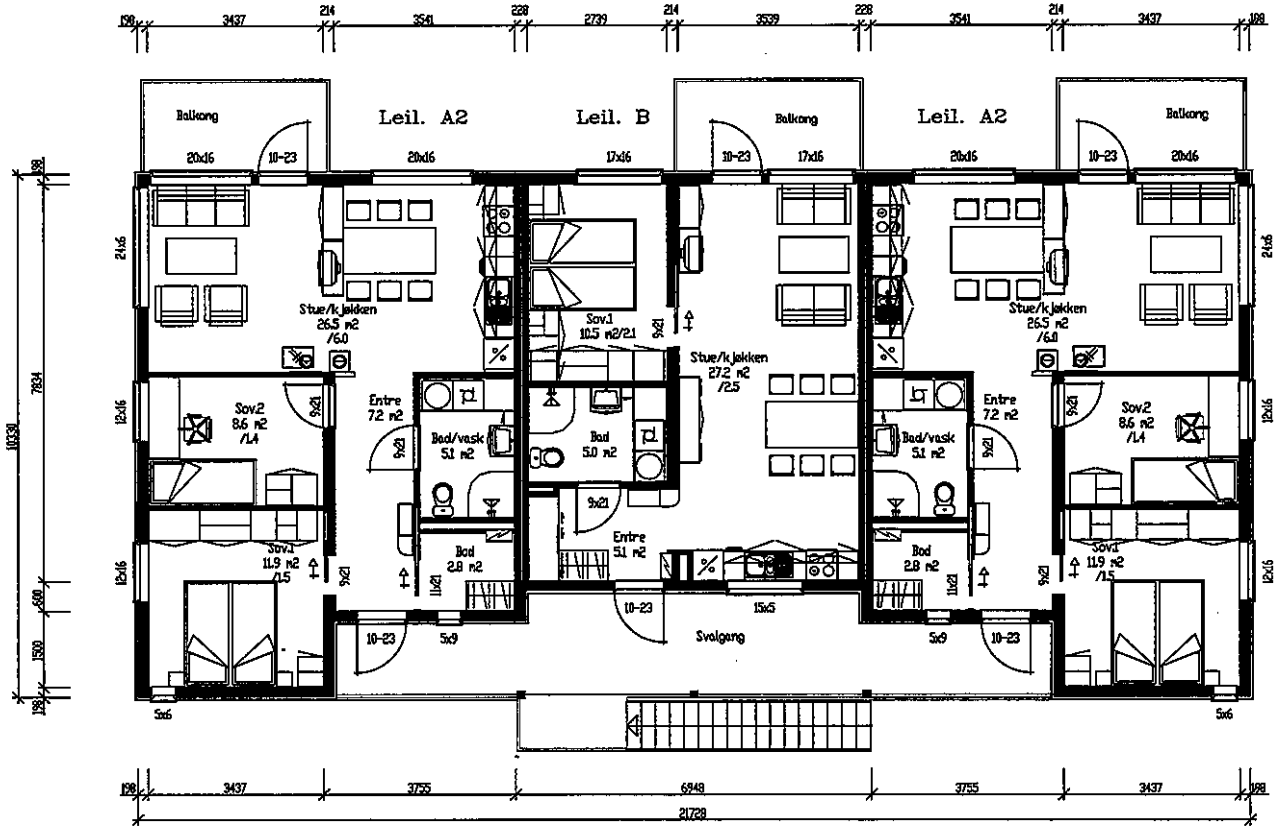
Fil.arkiv: -


SKANSKA | Skanska Bolig

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


Tegnings nr.: 323-APL-01-01

Rev.




# Stemmen Borettslag

BoKlok - Leilighetshus - 323

Plan 2. etg.

| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontrollt: |
|---|---|---|---|---|
| 730080 | 12.05.06 | 1:100 | M.L. | L.E.U. |

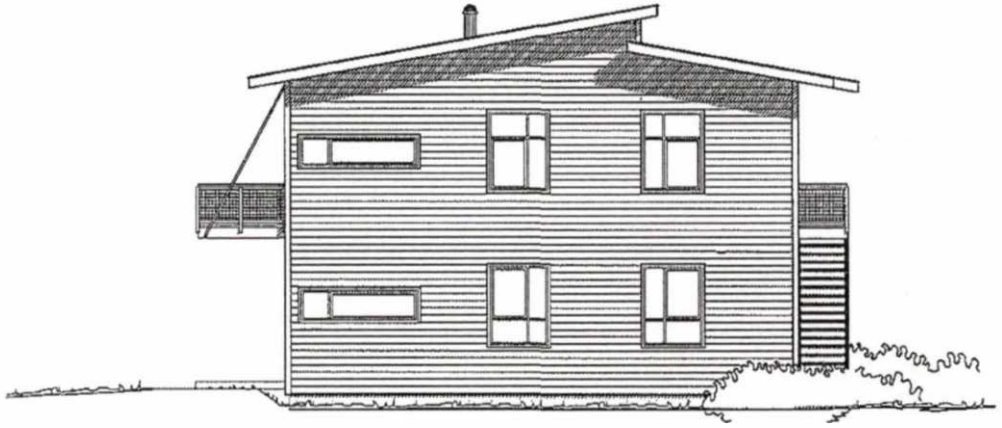
Filarkiv: -


SKANSKA | Skanska Bolig

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


Tegnings nr.: 323-APL-02-01

Rev.



SKANNET
30 MAR 2007

# Stemmen Borettslag

BoKlok - Leilighetshus - 323
Fasade 4 - Gavl

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

| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: | Tegnings nr.: | Rev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 730080 | 12.05.06 | 1:100 | M.L. | L.E.U. | 323-AFA-04-01 | |
| Filarkiv: - | | | | | | |



SKANNET
30 MAR 2007

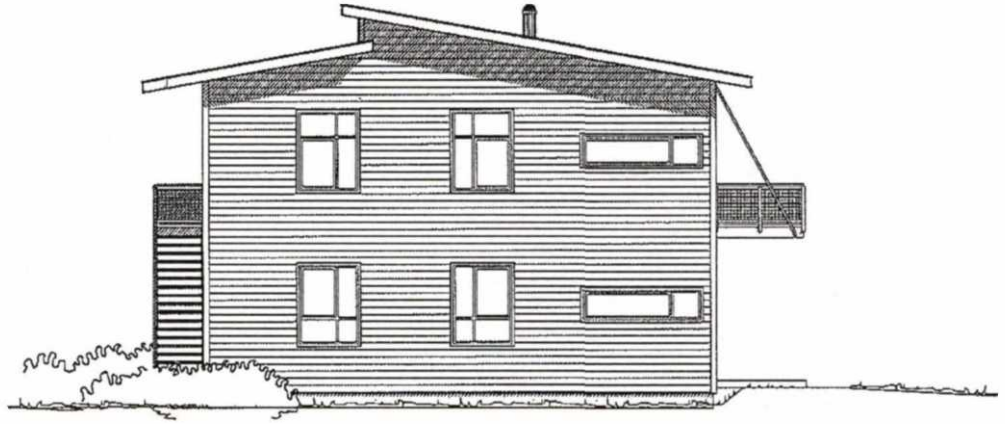
# Stemmen Borettslag

BoKlok - Leilighetshus - 323
Fasade 3 - Langfasade

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

| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: | Tegnings nr.: | Rev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 730080 | 12.05.06 | 1:100 | M.L. | L.E.U. | 323-AFA-03-01 | |

Filarkiv: -



SKANNET
30 MAR 2007

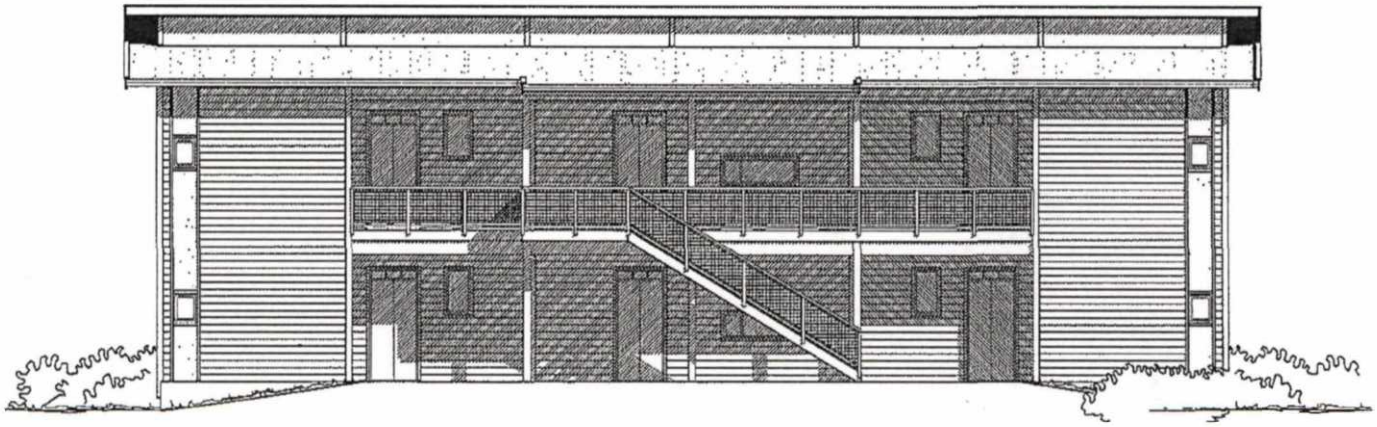
# Stemmen Borettslag

BoKlok - Leilighetshus - 323
Fasade 2 - Gavl

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

| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontrollt: | Tegnings nr.: | Rev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 730080 | 12.05.06 | 1:100 | M.L. | L.E.U. | 323-AFA-02-01 | |

Filarkiv: -



SKANNET
30 MAR 2007

# Stemmen Borettslag

BoKlok - Leilighetshus - 323
Fasade 1 - Inngang

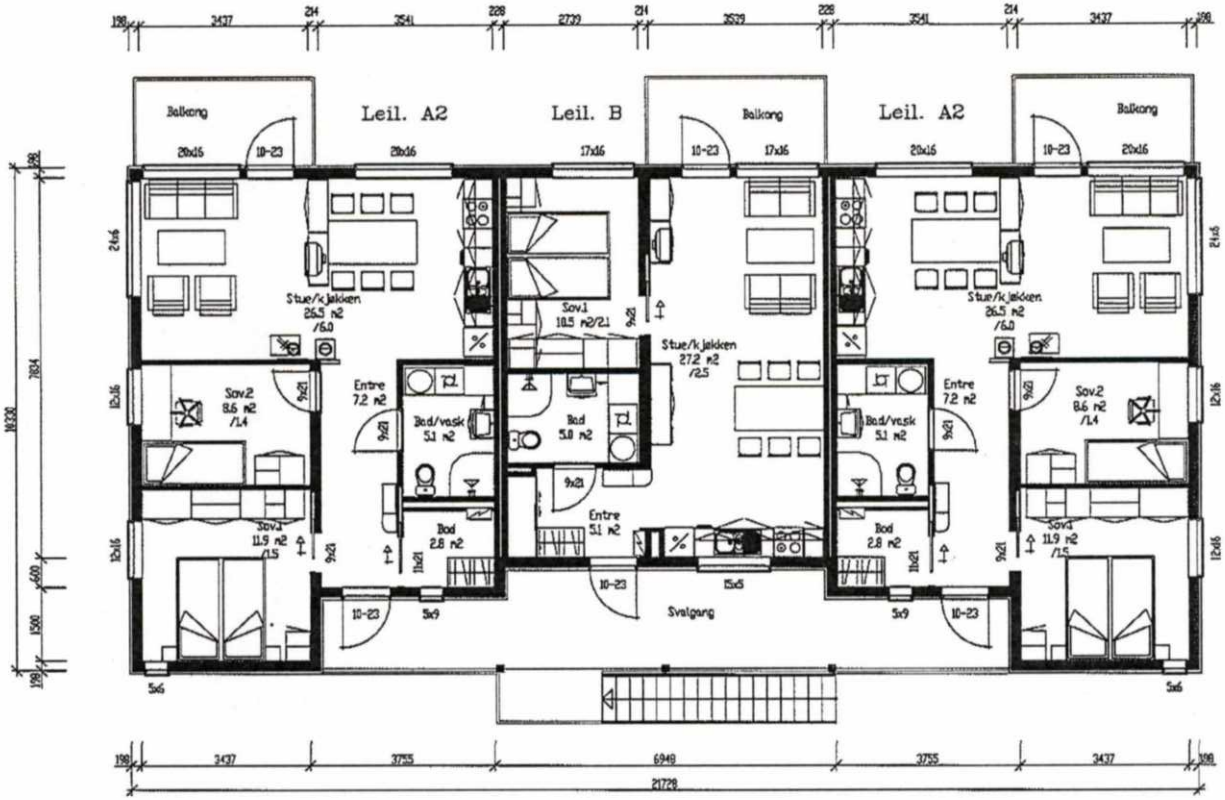
SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: |
|---|---|---|---|---|
| 730060 | 12.05.06 | 1:100 | M.L. | L.E.U. |

Filarkiv: -

Tegnings nr.: 323-AFA-01-01

Rev.




SKANNET
30 MAR 2007

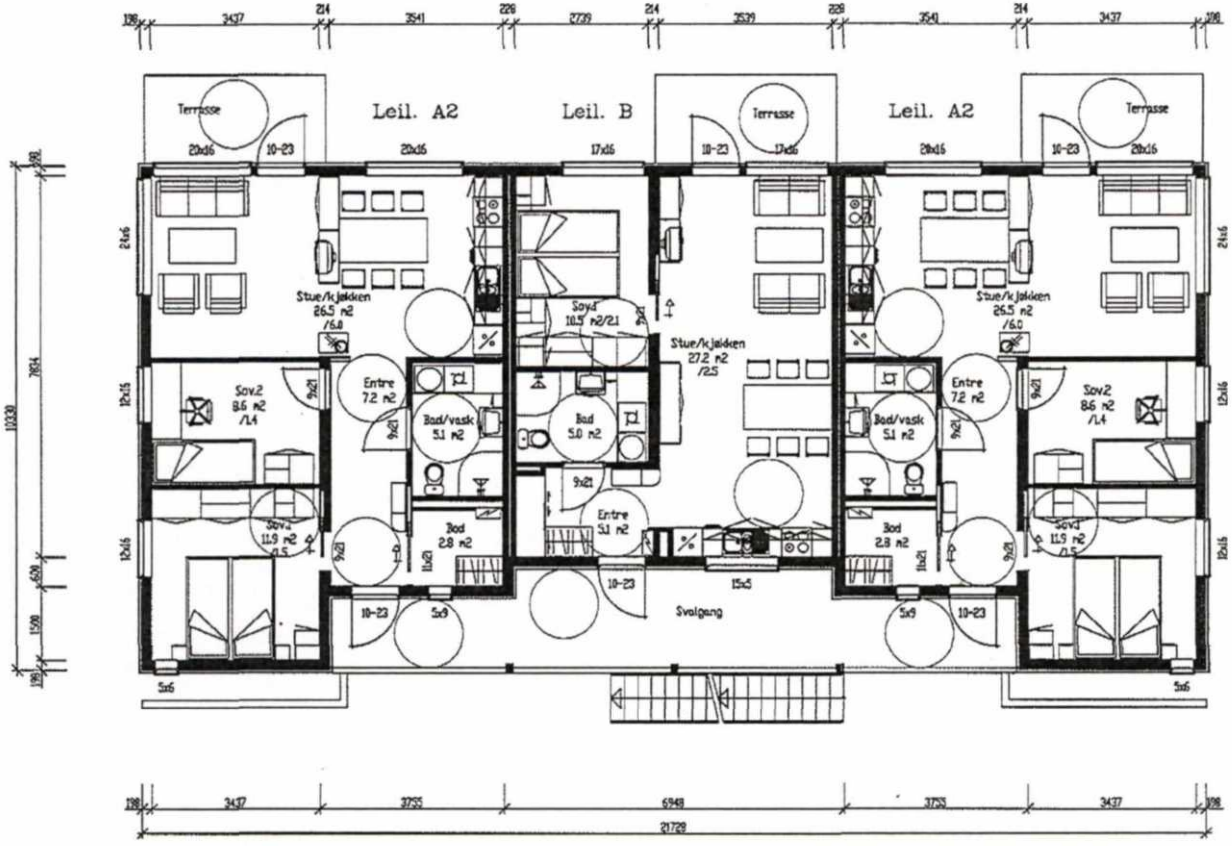
# Stemmen Borettslag

BoKlok - Leilighetshus - 323
Plan 2. etg.


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


| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: | Tegnings nr.: | Rev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 730080 | 12.05.06 | 1:100 | M.L. | L.E.U. | 323-APL-02-01 | |

Filarkiv: -




SKANNET
30 MAR 2007

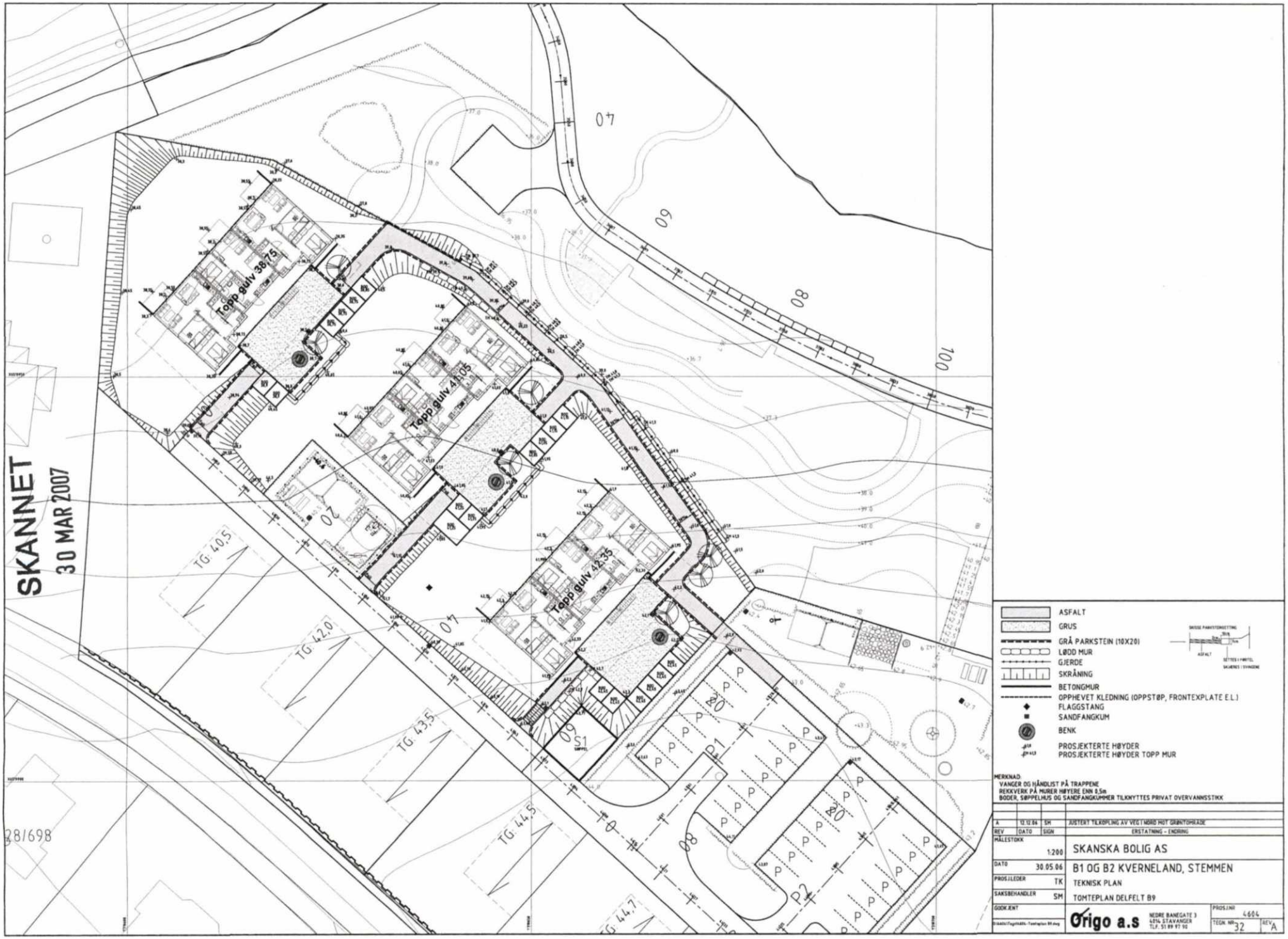
# Stemmen Borettslag

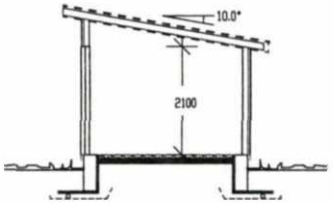
BoKlok - Leilighetshus - 323
Plan 1. etg.

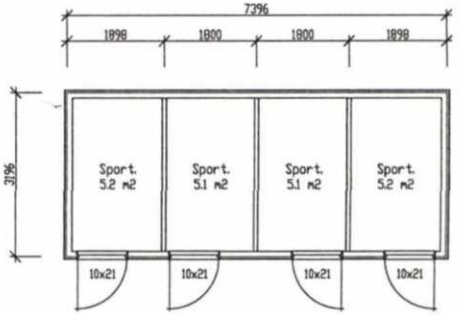

SKANSKA | Skanska Bolig
Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

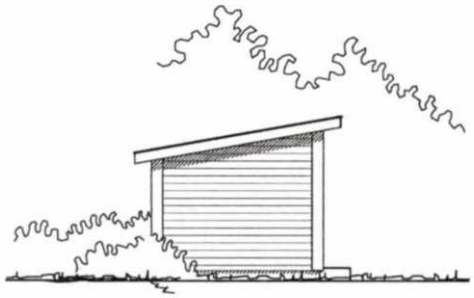

| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: | Tegnings nr.: | Rev. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 730080 | 12.05.06 | 1:100 | M.L. | L.E.U. | 323-APL-01-01 | |

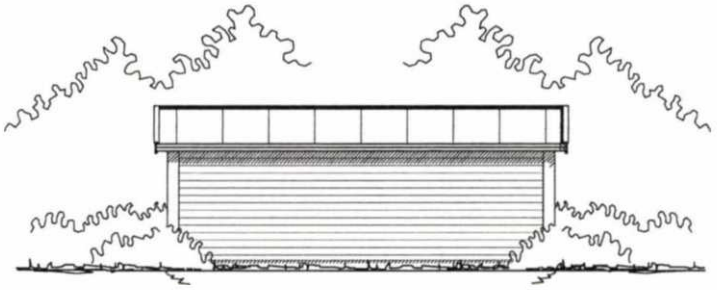
Filarkiv: -

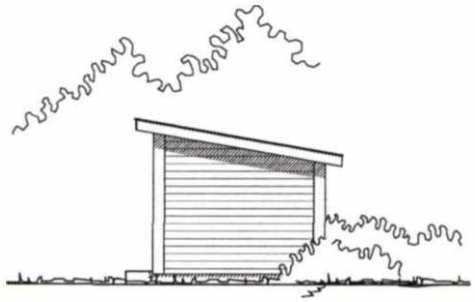

SKANNET
30 MAR 2007
Topp gulv 38,75
Topp gulv 41,05
Topp gulv 42,35
TG: 40,5
TG: 42,0
TG: 43,5
TG: 44,5
TG: 44,7
07
08
09
10
20
P1
P2
S1
38/698
ASFALT
GRUS
GRÅ PARKSTEIN (10X20)
LØDD MUR
GJERDE
SKRÅNING
BETONGMUR
OPPHEVET KLEDNING (OPPSTØP, FRONTEXPLATE E.L.)
FLAGGSTANG
SANDFANGKUM
BENK
PROSJEKTERTE HØYDER
PROSJEKTERTE HØYDER TOPP MUR
MERKNAD:
VANGER OG HÅNDLIST PÅ TRAPPENE
REKKVERK PÅ MURER HØYERE ENN 0,5m
BODER, SØPPELHUS OG SANDFANGKUMMER TILKNYTTES PRIVAT OVERVANNSSTIKK
A 12.12.06 SM JUSTERT TILKOPLING AV VEGTNORD MOT GRØNTOMRÅDE
REV DATO SIGN ERSTATNING - ENDRING
MÅLESTOKK 1:200
DATO 30.05.06
PROSJ.LEDER TK
SAKSBEHANDLER SM
GODK.ENT
SKANSKA BOLIG AS
B1 OG B2 KVERNELAND, STEMMEN
TEKNISK PLAN
TOMTEPLAN DELFELT B9
Origo a.s
NEDRE BANEGATE 3
4014 STAVANGER
TLF. 51 89 97 90
PROSJ.NR 4604
TEGN. NR 32
REV A

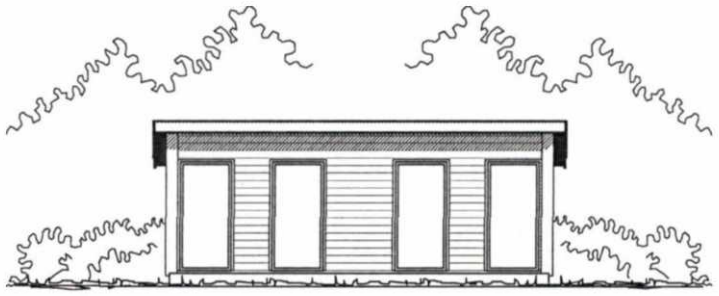








BO KLOK

# Stemmen - BoKlok

Boder
Plan, snitt og fasader

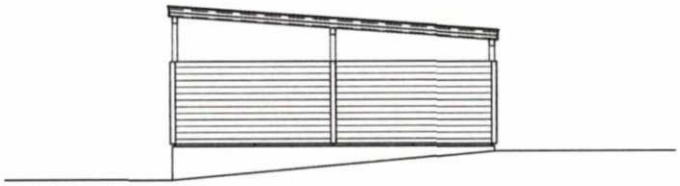
SKANSKA | Skanska Bolig
Besøksadr. Drammensveien 60
Postboks 274 - Sentrum, 0103 Oslo Tlf.: 40 00 64 01 Fax: 23 27 17 34

| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: |
|---|---|---|---|---|
| - | 05.10.06. | 1:100 | M.L. | J.G. |

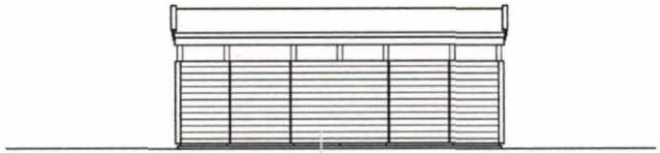
Filarkiv: -

Tegnings nr.: 4B-APLFASN-00-01

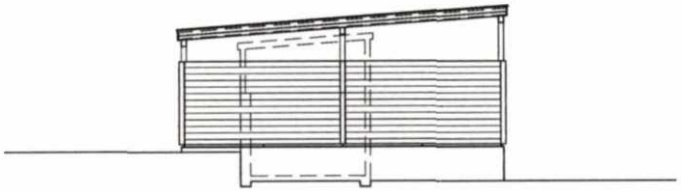
Rev.



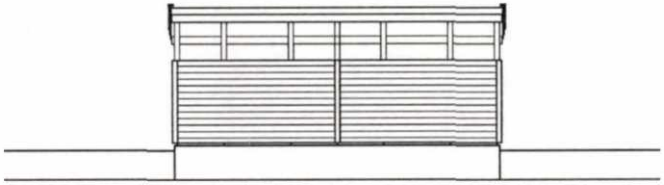
Fasade mot nord



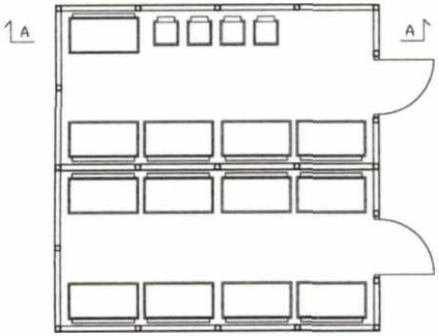
Fasade mot øst



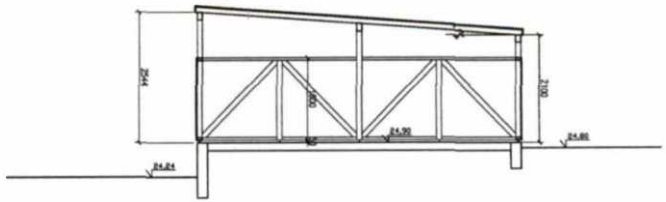
Fasade mot sør



Fasade mot vest




Plan



Snitt

# Skadberg Felt A

BoKlok - Søppelbod

Plan, snitt og fasade

| Prosjekt nr.: | Dato: | Målestokk: | Tegnet: | Kontroll: |
|---|---|---|---|---|
| - | 20.03.06 | 1:100 | M.L. | L.E.U. |

Filarkiv: -

SKANSKA | Skanska Bolig

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

Tegnings nr.: 01-APLSNFA-00-01

Rev.: 0

**TIME KOMMUNE**
PLAN OG FORVALTNING

Saksbehandlar
Erling Aniksdal, e-post: erling.aniksdal@time.kommune.no

| | |
|---|---|
| **Dato:** | 07.12.2007 |
| **Arkiv:** | GBNR-28/750, K2-L42 |
| **Vår ref** (ArkivsakID.): | 07/1571-16 |
| **JournalpostID.:** | 07/21989 |

Region Sør Vest Skanska Bolig AS, Region Sør Vest
P.b. 8064

4068 STAVANGER

## Gnr. 28 bnr. 750, Frøyland. Skanska Bolig AS: Ferdigattest for 3 bustadhus med tilsaman 18 stk. leilegheiter

Vi viser til Dykkar oppmoding om ferdigattest som vart motteken den 04.10.2007 og til godkjent byggeløyve i sak 129/07 datert 18.04.2007.

**Det vert gitt ferdigattest for bustadhus på gnr. 28 bnr. 750, Frøyland , jf § 99 nr 1 i plan- og bygningslova.**

Skanska Bolig AS som ansvarleg søkjar har innsendt kontrolldokumentasjon frå alle kontrollansvarlege føretak for utføring. Gjennom dette har kontrollansvarleg stadfesta at kontroll er utført med tilfredstillande resultat, slik vilkåra er sette for løyve og krav i samsvar med plan- og bygningslova.

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

For rådmannen i Time

Trygve Valen
leiar plan og forvaltning

Erling Aniksdal
saksbehandlar

Kopi til:
Brannvesenet i Sør Rogaland IKS Jærveien 107 4018 SANDNES

**TIME KOMMUNE**
PLAN OG FORVALTNING

Saksbehandlar
Erling Aniksdal, e-post: erling.aniksdal@time.kommune.no

| | |
|---|---|
| **Dato:** | 07.12.2007 |
| **Arkiv:** | GBNR-28/750, K2-L42 |
| **Vår ref** (ArkivsakID.): | 07/1571-16 |
| **JournalpostID.:** | 07/21989 |

Time kommune

Revisjonsdato: 24-01-2022
Vedtatt dato: 13-12-2005
Dato for siste mindre endring : 03-03-2022

# Plannummer 0262.04

# REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE STEMMEN, FRØYLAND

REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJREGULERING

PlanID 1121.0262.04

Saksnummer 20/435

## 1. PLANENS HENSIKT

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

## 2. FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

*Disse bestemmelsene gjelder ikke for B4 og B27.*

### 2.1 Støykrav

2.1.1 Max tillatt støynivå på uteplass eller utenfor rom med støyfølsom bruk er 55dB(A). Der dette overskrides skal det gjennomføres støydempende tiltak.

2.1.2 Boligene i delfelt B1-B3 skal ha støyskjerm mot vei. Denne skal utføres enten som natursteinsmur eller som tregjerde i kombinasjon med glass.

### 2.2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer skal utformes som natursteinmurer.

### 2.3 Boliger

2.3.1 Møneretning skal følge anvisning på reguleringsplanen og/ eller beskrivelse i bestemmelser til delfeltet.

2.3.2 Det skal være harmonerende materialbruk innenfor samme delfelt.

2.3.3 Boligene skal, som hovedregel, bygges i tre med utvendig trekledning. Teglstein, betong eller platemateriale kan benyttes i deler av fasaden. Utvendig kledning skal være stående og/eller liggende og være lik for alle boligene innenfor samme delfelt. Diagonalstilt kledning eller profilerte bord tillates ikke.

2.3.4 Rekkverk skal utformes i harmoni med huset for øvrig. Det tillates ikke profilerte/ mønsterskårne rekkverkskledninger.

2.3.5 Utvendige søyler skal være kvadratiske uten dreiet profil. Min. bredde 125 x 125 mm.

2.3.6 Vindussprosser skal være gjennomgående. Løst utenpåhengte sprosser/ poster etc. tillates ikke.

2.3.7 Det skal innenfor hvert delfelt være samordnet fargebruk. Eventuelle hjørnebord, belistning og vindskier skal ha samme farge som veggen. Ulik farge tillates for å fremheve viktige elementer som inntrukne partier, karnapp eller lignende. Vinduskarmer og dører eller andre viktige elementer kan ha kontrastfarger.

2.3.8 Boligene skal ha samme taktekking innenfor hvert delfelt. Velges takstein skal denne være i samme farge innenfor hvert delfelt.

2.3.9 Dersom eneboligtomter skal utbygges enkeltvis må det utarbeides en formingsveileder for disse delfeltene, før byggetillatelse for noen av disse tomtene kan gis.
2.3.10 Maks utkraging balkong 1,0 meter fra hovedvegg, hvis ikke annet er presisert i bestemmelser til delfeltet.
2.3.11 Det tillates ikke ekstraleilighet i boligene.

## 2.4 Garasje/ carport

2.4.1 Garasje /carport tillates å bryte byggegrense, dersom ikke annet er presisert i bestemmelser til delfeltet.
2.4.2 Skal harmonere med hovedhuset i utforming, materialbruk, detaljering og fargesetting.
2.4.3 Skal ha flatt tak/ pulttak inntil 10 grader, med maks mønehøyde 3,0 meter.
2.4.4 skal plasseres vinkelrett på adkomstvei, og skal ikke stå nærmere vei enn 5 meter.
2.4.5 Det skal søkes byggetillatelse for garasje/ carport samtidig med bolighuset.
2.4.6 Utkjørsel fra garasje eller biloppstillingsplass på felles parkering og for de enkelte tomtene skal være utformet slik at det gis betryggende oversikt.
2.4.7 Bod skal inngå som del av garasje/ carport eller bolig, med unntak av felt B9 og B22 som skal ha frittstående, utvendige boder.

## 2.5 Terrengtilpassing

2.5.1 Alle bygg skal gis en best mulig terrengtilpassing og relasjon til nabobebyggelsen.
2.5.2 Ferdig planert terreng skal ligge maks 0,4 meter under topp grunnmur hvis ikke annet er presisert i bestemmelser til delfeltet.
2.5.3 Grunnmurshøyder angitt i reguleringsplanen er kun veiledende. Endelig fastsettelse av grunnmurshøyder for eneboliger gjøres i forbindelse med tekniske planer.

## 2.6 Terasse

2.6.1 Terrasse skal ligge maks 0,3 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng hvis ikke annet er presisert i bestemmelser til delfeltet.
2.6.2 Nivåforskjell i forhold til terreng skal utføres på en estetisk god måte, enten som skråning eller som natursteinsmur.
2.6.3 Eventuelle rekkverk på terrasse tillates kun der det kreves, jf TEK, og skal fargesettes med farge brukt på boligen. Maks høyde for rekkeverk skal være 900 mm.

## 2.7 Levegg

2.7.1 Det forsøkes i størst mulig grad å bruke bygningskropp som levegg.
2.7.2 Utenfor byggelinje kan levegg ha en maks. høyde på 1,8 meter over terreng, og maks. utstrekning 3,0 meter.
2.7.3 Levegger skal ha ens utforming for alle tomter innenfor samme delfelt.
2.7.4 Leveggen skal fargesettes med farge brukt på boligen.

## 2.8 Utomhusplan

2.8.1 Ved søknad om byggetillatelse, må det utarbeides utomhusplan for tomtens/delfeltets uteareal. Denne skal redegjøre for terrengplanering, parkeringsplasser, oppstilling av søppelspann, postkasser, levegger og uteoppholdsrom.
2.8.2 Der søppeloppstillling er på egen tomt skal det opparbeides plass til 3 stk. søppelspann.
2.8.3 Utomhusplanen skal vise avskjerming av søppelspann i bod, garasje eller med tørrmur, beplantning eller gjerde som demper inntrykket av spannene.

## 2.9 Beplantning

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

## 2.10 Krav til teknisk plan

2.10.1 Det skal utarbeides tekniske planer for gang- og sykkelveier, vann og avløp og offentlige og felles veier. Disse skal inkludere trafikksikringstiltak og gatebruksplan.

2.10.2 Plan for håndtering av avfall skal innarbeides i tekniske planer og godkjennes av kommunen.

2.10.3 Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av offentlig friområde i nordhellingen mot Stemmen. Planen skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, eksisterende og planlagt vegetasjon, gang- og sykkelsti og eventuell møblering.

2.10.4 Det naturlige vegetasjonsbeltet langs Stemmen skal bevares, men det kan tillates noe fortynning etter nærmere angitt plan.

2.10.5 Gangstier med bredde inntil 1 meter kan fritt anlegges i friområdet.

# 3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

## 3.1 Byggeområde

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

#### 3.1.1.1 Antall boenheter

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

#### 3.1.1.2 Takform og takvinkel

Saltak mellom 20-26 grader.

#### 3.1.1.3 Byggehøyde

5,7 meter over topp grunnmur.

#### 3.1.1.4 Bolig i tomtegrensen

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

#### 3.1.1.5 Parkering/ garasje

a) Det skal være 2,5 parkeringsplasser pr. enhet, hvorav 2,0 plasser er på egen tomt. Den resterende 0,5 parkeringsplassen inngår i felles parkeringsanlegg.
b) Garasje/ carport skal plasseres min1,5 meter fra naboens veggliv.
c) Det tillates kun en enkel garasje/carport per tomt, med maks bredde 4,5 meter.
d) På B5 skal det være 3 parkeringsplasser på egen tomt og ikke fellesparkering.

#### 3.1.1.6 Utbygg/ karnapp

Følgende overskridelser av byggegrensen godtas:

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

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

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

#### 3.1.2.1 Antall boenheter

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

#### 3.1.2.2 Takform og takvinkel

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

#### 3.1.2.3 Byggehøyder

a) Maks gesimshøyde nedre gesims:
b) B10-B13 og B18-B21, 6,3 meter målt fra topp grunnmur.
c) B22a-B22c og B23-B26, 6,5 meter målt fra gulv i hovedetasje.
d) Maks gesimshøyde øvre gesims:
   i) 10-B13 og B18-B21, 7,3 meter målt fra topp grunnmur.
   ii) B22a-B22c og B23-B26, 8,0 meter målt fra gulv i hovedetasje.

#### 3.1.2.4 Takoppbygg/ Fasadebredder

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

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

**3.1.2.5 Parkering/Garasje**

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

**3.1.2.6 Utbygg**

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

**3.1.2.7 Tomtedelingsplan**

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

**3.1.3 Fellesbestemmelser for bolig i kjede i delfelt B14-B17**

3.1.3.1 Det kan oppføres totalt 12 boenheter.

**3.1.3.2 Takform og -vinkel**

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

**3.1.3.3 Byggehøyde**

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

**3.1.3.4 Bolig i tomtegrensen**

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

**3.1.3.5 Parkering/ garasje**

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

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

**3.1.3.6 Utbygg/ karnapp**

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

**3.1.3.7 Tomtedelingsplan**

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

**3.1.4 Fellesbestemmelser for leilighetsbygg i delfelt B9**

3.1.4.1 Det kan oppføres totalt 18 boenheter.

**3.1.4.2 Takform- og vinkel.**

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

**3.1.4.3 Byggehøyde**

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

**3.1.4.4 Heis/ trappetårn**

Heis /trappetårn tillates å bryte byggegrensen.

**3.1.4.5 Balkong**

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

**3.1.4.6 Parkering**

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

**3.1.4.7 Utomhusplan**

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

**3.1.4.8 Terrengtilpassning**

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

#### 3.1.5 Bestemmelser for boliger i delfelt B4

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

#### 3.1.6 Bestemmelser for enebolig i delfelt B27

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

#### 3.1.7 Bestemmelser for næring i delfelt N1

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

#### 3.1.8 Bestemmelser for kommunaltekniske anlegg

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

### 3.2 Offentlig trafikkområde

#### 3.2.1 Offentlig vei

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

## 4. BESTEMMELSER TIL SPESIALOMRÅDER

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

#### 4.1.1 Sikringssone (H140)

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

## 5. BESTEMMELSER TIL FELLESOMRÅDER

### 5.1 Plan for opparbeidelse

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

## 5.2 Felles lekeplasser

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

## 5.3 Felles trafikkområder, parkering

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

## 5.4 Felles grøntområder

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

## 5.5 Annet fellesareal – oppstillingsplass for avfall

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

# 6. KOMBINERTE FORMÅL – REKKEFØLGE

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

kulturminnene som blir berørt. Området må frigis av arkeologiske myndigheter før det kan bebygges.

## 7. UTBYGGINGSREKKEFØLGE

7.1 Før innflyttingstillatelse blir gitt i noen av boligene skal reguleringsplan for sikring av krysset mellom Frøylandsveien og fv 505 være vedtatt. Krysset skal være ferdig opparbeidet i henhold til ny reguleringsplan før det kan gis innflyttingstillatelse til mer enn halvparten av boligene.rekkefølgebestemmelser som gjelder for planområdet samles i dette kapitlet (§ 12-7 nr. 10).

7.2 Det tillates trinnvis utbygging av feltet fra vest mot øst.

7.3 Som første fysiske tiltak når opparbeiding av området tar til, skal det anlegges sedimentasjonsdammer som plasseres slik i terrenget at de fanger opp mest mulig av overflateavrenninga fra anleggsområdet før vannet renner videre til Stemmen.

7.4 Det må lages en plan for håndtering av overflateavrenning i anleggsfasen, og denne skal godkjennes av kommunen.

7.5 Følgende anlegg tilknyttet delfeltene må være opparbeidet før brukstillatelse kan gis for noen av boligene:

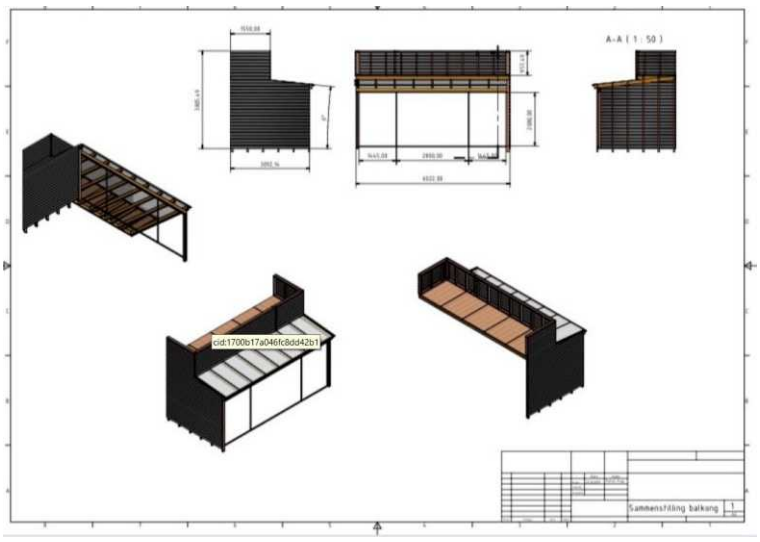
a) Kommunaltekniske anlegg.
b) Felles lekeplasser og parkeringsplasser.
c) Offentlig friområde mot Stemmen.
d) Offentlig vei med gang- og sykkelvei.
e) Garasjeplasser på private tomter skal være minimum ferdig gruset.

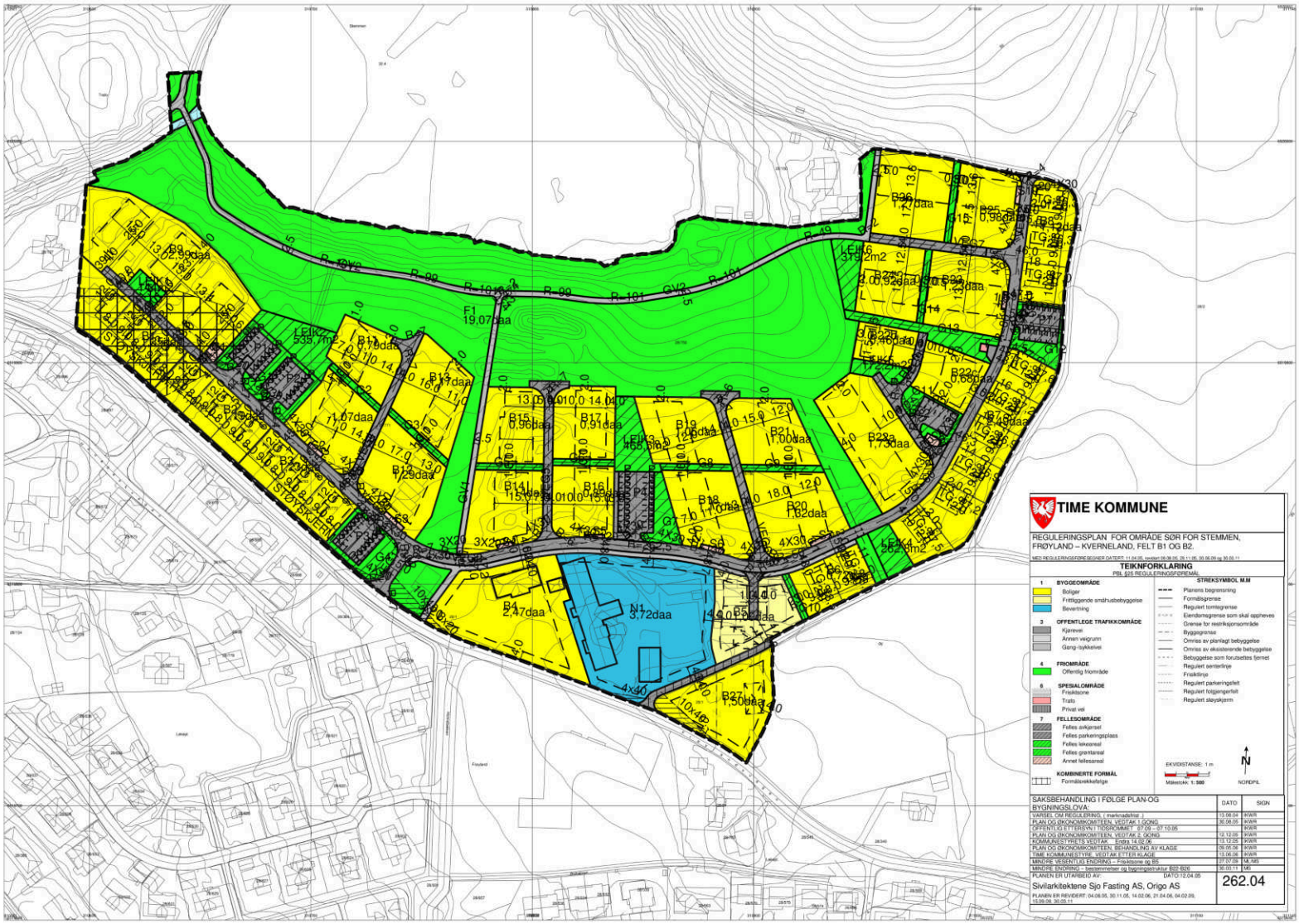
7.6 Ballplass må ferdigstilles senest et år etter at de første boligene er tatt i bruk.

7.7 Strømforsyning skal dokumenteres avklart før byggetillatelse blir gitt.

## 8. DOKUMENTER SOM GIS JURIDISK VIRKNING GJENNOM HENVISNING I BESTEMMELSENE

Estetikk utbygg etter punkt 1.3.2.1




TIME KOMMUNE
REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDE SØR FOR STEMMEN, FRØYLAND – KVERNELAND, FELT B1 OG B2.
MED REGULERINGSFØRESEGNER DATERT: 11.04.05, revidert 08.09.05, 25.11.05, 30.06.06 og 30.08.11
TEIKNFORKLARING
PBL §25 REGULERINGSFØREMÅL
1 BYGGEOMRÅDE
Boliger
Fritliggende småhusbebyggelse
Bevertning
3 OFFENTLEGE TRAFIKKOMRÅDE
Kjørevei
Annen veggrunn
Gang-/sykkelvei
4 FRIOMRÅDE
Offentlig friområde
5 SPESIALOMRÅDE
Frisiktsone
Trafo
Privat vei
7 FELLESOMRÅDE
Felles avkjørsel
Felles parkeringsplass
Felles lekeareal
Felles grøntareal
Annet fellesareal
KOMBINERTE FORMÅL
Formålsrekkefølge
STREKSYMBOL M.M
Planens begrensning
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Eiendomsgrense som skal oppheves
Grense for restriksjonsområde
Byggegrense
Område av planlagt bebyggelse
Område av eksisterende bebyggelse
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Regulert senterlinje
Frisiktlinje
Regulert parkeringsfelt
Regulert følgjegrenselt
Regulert støyskjerm
EKVIDISTANSE: 1 m
Målestokk: 1:500
NORDPIL
SAKSBEHANDLING I FØLGE PLAN-OG BYGNINGSLOVA:
DATO
SIGN
VARSEL OM REGULERING, i marknadsblad :
13.08.04
KWR
PLAN OG ØKONOMIKOMITEEN, VEDTAK I GONG
30.08.05
KWR
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET 07.09 – 07.10.05
KWR
PLAN OG ØKONOMIKOMITEEN, VEDTAK 2. GONG
12.12.05
KWR
KOMMUNESTYRETS VEDTAK Endra 14.02.06
13.12.05
KWR
PLAN OG ØKONOMIKOMITEEN, BEHANDLING AV KLAGE
09.05.06
KWR
TIME KOMMUNESTYRE, VEDTAK ETTER KLAGE
13.06.06
KWR
MINDRE VESENTLIG ENDRING – Frisiktsone og B5
27.07.06
ML/MB
MINDRE ENDRING – bestemmelser og bygningsstruktur B22-B26
30.03.11
MS
PLANEN ER UTARBEID AV:
DATO:12.04.05
Sivilarkitektene Sjo Fasting AS, Origo AS
PLANEN ER REVIDERT: 04.08.05, 30.11.05, 14.02.06, 21.04.06, 04.02.09, 13.09.06, 30.03.11
262.04

Time kommune

# KARTUTSNITT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 28 | Bnr: 760 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Kvernbakken 20<br>4355 KVERNALAND, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Hekk
- Trase
- Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
- Steingjerde
- Loddrett mur
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Vegbom
- Gangfelt
- Sti
- Andre tiltak
- Udefinerte bygg
- Annen næring
- Gang- og sykkelveg på bru
- Bru
- Elv
- Høydekurve
- Skog

- Kommunalveg gatenavn.
- Gatelys (belysningspunkt)
- Flaggstang
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Gjerde
- Skjerm
- Låvebru
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Vegdekkekant
- Gangveg
- Demning
- Byggetiltak
- Bolig
- Eiendom
- Veg på bru
- Elvekant
- Innsjø
- Lekeplass
- Annet

- Privatveg gatenavn.
- Mast
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Frittstående mur
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Annet vegareal avgrensning
- Vegdekkekant på bru
- Fortau
- Trapp
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Innsjøkant
- Forsenkningskurve
- Bebygd område

# ORDENSREGLER FOR STEMMEN BORETTSLAG

Formålet med ordensreglene er at ingen bolig skal benyttes slik at andre beboere sjeneres. Hver enkelt beboer må derfor i egen interesse gå inn for å overholde reglene og være med på å skape den respekt for ordensreglene som er nødvendig for at boligområdet skal bli et trivelig sted å bo.

## Alminnelige ordensregler

Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

Meld fra til styret eller tillitsvalgt umiddelbart om vesentlige skader som oppdages/oppstår i boligen. Det er viktig å følge de bruksanvisninger som er gitt. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjer styret har vedtatt.

Fellesantenne for radio og TV er montert, og en må bare bruke de dertil egnede spesialledninger. Oppsetting av ekstra antenner må godkjennes av borettslagets styre.

Utendørs tørking av tøy samt støyende arbeid må ikke skje på søndager, faste eller bevegelige høytids- og helligdager. Vis hensyn til naboene.

Bilvasking må kun skje på anvist sted.

## Plener og beplantning

Påse at plenene ikke utsettes for unødig slitasje om våren og høsten. Vær med å passe på at busker, trær og beplantning ikke i unødig grad ødelegges eller utsettes for skade ved barns lek. Sykling på plener og lekeplasser er ikke tillatt.

## Ballspill

Ballspill skal kun skje på de av styret anviste områder.

## Husdyrhold

Det er tillatt å holde hund og katt. Tillatelsen gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning av at andelseiere underskriver erklæring om regler for dyreholdet.

## Ro i boligen

I tidsrommet mellom kl. 23.00 og 06.00 skal det være ro i boligene.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00 på søn- og helligdager. Musikkundervisning drevet fra den enkelte leilighet tillates bare etter godkjenning fra borettslagets styre. Forutsetningen må være at andre beboere ikke sjeneres.

## Utstyr, skilt m.v.

Oppsetting av flaggstenger, skilt, markiser m.v. krever skriftlig godkjenning av borettslagets styre.

## Parkering

Overhold parkerings- og trafikkbestemmelsene i borettslaget. Benytt parkeringsplassene. Kjør sakte og med omtanke innenfor borettslagets område.

## Øvrige regler

Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes i felles trapperom og ganger. Utenfor må sykler m.v. parkeres slik at de ikke sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra balkonger eller vinduer.

Det tilligger beboerne å holde felles trapper, boder, heiser og lignende rene. Beboerne vasker trappene til underliggende etasje etter tur, eller i henhold til oppsatt vaskeliste eller annen overenskomst. Eventuelle sluker på balkonger må til enhver tid holdes rene for skitt, slik at overvann ikke trenger inn i boligene eller underliggende boliger. Oppstått skade ved eventuell forsømmelse av denne plikten kan medføre økonomisk ansvar.

Søppel må pakkes godt inn før det kastes på tilvist søppelsted. Alle beboerne har ansvar for å sørge for at søppelstedet holdes i god orden.

# VEDTEKTER

# FOR
# STEMMEN BORETTSLAG

**(Vedtatt 30/05-06)**

## § 1
## Borettslagets navn

Borettslagets navn (foretaksnavn) er Stemmen borettslag, med forretningskontor i Stavanger kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

Borettslaget består av 18 andeler.

## § 2
## Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne bruksrett til boliger i de bygg borettslaget eier, bestående på gnr. 28, bnr. 1 i Time kommune.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg som skal brukes til felles formål for andelseierne, samt annen virksomhet som har sammenheng med bruksretten.

## § 3
## Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Frem til ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6 skal det utstedes et andelsbrev og en partialobligasjon for hver andel. Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen. Andelsbrevet med partialobligasjon deponeres hos borettslaget.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens kapittel 6, skal andelen registreres i grunnboken i samsvar med dette kapitlets bestemmelser.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Skanska Bolig AS har rett til å eie andel og leie ut boretter som er usolgt ved innflytting i borettslaget.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Dersom flere eier en andel sammen skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. § 6.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

## § 4
## Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til laget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

## § 5
## Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

## § 6
## Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens § 5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter, husordensreglementet og/eller generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## § 7
## Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, innvendige dører, ledninger med tilbehør, inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtsvannbereder og vask, apparater, innvendige flater i boligen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

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

## § 8
## Felleskostnader

Den delen av felleskostnadene i borettslaget som gjelder renter, avdrag og omkostninger på fellesgjelden, skal fordeles mellom andelseierne i forhold til vedkommende andels opprinnelige del av fellesgjelden, se fordeling i prisliste datert 06.06.06. Felleskostnader for øvrig fordeles i forhold til boligenes areal, med mindre annet fremkommer i det følgende.

Fordelingen skal justeres dersom endring av boligene eller eiendommen for øvrig fører til vesentlige endringer av verdiforholdet. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader deles etter nytten for de enkelte boligene eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring, jf § 15
b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt balkonger/terrasser
c) kostnader til vedlikehold av parkeringsområdet
d) lys/oppvarming av fellesarealer
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver andelseier.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

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

Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

Andelseiernes andel og partialobligasjon er pantsatt til fordel for borettslaget som sikkerhet for krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet.

Etter ikrafttredelsen av borettslagslovens § 5-20 har borettslaget lovbestemt panterett i andelen for slike krav.

## § 9
## Biloppstillingsplass

Hver andelseier har bruksrett til én biloppstillingsplass på parkeringsområdet, jf. parkeringsoversikten (bilag 2).

Bruksretten til biloppstillingsplassen kan ikke overdras eller leies ut til andre.

## § 10
## Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

## § 11
## Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn.

Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges da to av styremedlemmene for ett år, slik at disse trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 12
## Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre mer enn halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelse eller tomten.

2. øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. selge eller kjøpe fast eiendom.

4. ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

## § 13
## Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

## § 14
## Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst to, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

## § 15
## Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
    a) Opptaking av navnefortegnelse
    b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen
    c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. Årsberetning fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Godtgjøring til styret og revisor
5. Andre saker som er nevnte i innkallingen
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

## § 16
## Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

## § 17
## Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

## § 18
## Revisjon

Borettsagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

## § 19
## Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

## § 20
## Husordensregler

Borettslaget kan med alminnelig flertall på generalforsamlingen fastsette/endre husordensregler som andelseieren plikter å følge.

## § 21
## Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

## § 22
## Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

# Stemmen borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

# Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Stemmen borettslag.

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

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

**Hvem kan delta på generalforsamlingen?**

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

## Torsdag 20.03.2025, kl. 19:00

Annige Bar

## 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 El-bil ladere til parkeringsplass.

6 Valg

6.1 Valg av leder for 2 år

6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Stemmen borettslag

## 2. Årsregnskapet for 2024

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret vil gi en oppdatering på borettslagets økonomi, felles-lån, status på regnskapet og budsjett for 2025.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 50.000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. El-bil ladere til parkeringsplass.

Vi er i gang med prosessen med anbud, men dessverre har vi ikke fått noen konkrete tilbud å forholde oss til pr 11.03.2025.

Alternativ som styret ser fornuftige:

**Alternativ 1:** Borettslaget legger til rette for ladestasjoner ved å dekke kostnaden for strømtilgang (oppsett av boks), mens hver andelseier betaler for sin egen ladestasjon.

**Alternativ 2:** Borettslaget dekker kostnaden for installasjon og (x) antall ladestasjoner tilknyttet parkeringsplassen.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder for 2 år

### 6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

### 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Inntekter | | | | |
| Innbetalt felleskostnader | | 352 080 | 270 864 | 352 170 |
| Innbetalt til felles lån - avdrag | | 772 221 | 827 920 | 0 |
| Innbetalt til felles lån - renter | | 482 894 | 399 444 | 0 |
| Tillegg felleskostnader | | 8 862 | 9 072 | 9 100 |
| Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm | | 127 224 | 118 584 | 124 000 |
| Innbetalt øremerkede midler | | 238 140 | 206 448 | 263 000 |
| Sum Inntekter | | 1 981 421 | 1 832 332 | 748 270 |
| Kostnader | | | | |
| Styrehonorar, lønn etc. | 1 | 57 050 | 41 076 | 55 100 |
| Forretningsførerhonorar | | 24 996 | 63 446 | 25 000 |
| Tilleggstjenester forretningsfører | | 15 730 | 24 626 | 16 400 |
| Revisjonshonorar | 2 | 8 603 | 7 920 | 8 800 |
| Drift og vedlikehold | 3 | 75 812 | 820 119 | 167 500 |
| TV og/eller internett | | 123 984 | 118 583 | 124 000 |
| Forsikringer | | 63 125 | 58 225 | 63 700 |
| Kommunale avgifter | | 250 140 | 219 198 | 263 000 |
| Administrasjonskostnader | | 2 598 | 2 393 | 5 000 |
| Sum kostnader | | 622 038 | 1 355 586 | 728 500 |
| Driftsresultat | | 1 359 383 | 476 746 | 19 770 |
| Finansielle poster | | | | |
| Renteinntekter | | 21 279 | 16 374 | 15 000 |
| Rentekostnader | | 526 327 | 417 190 | 46 800 |
| Netto finanskostnader | | 505 048 | 400 816 | 31 800 |
| Resultat | 4 | 854 335 | 75 930 | -12 030 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Bygninger | 5 | 26 455 816 | 26 455 816 |
| Andre fellesanlegg | 5 | 40 184 | 40 184 |
| Andre driftsmidler | 5 | 0 | 25 165 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 26 496 000 | 26 521 165 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 1 660 | 8 966 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 62 865 | 53 683 |
| Andre fordringer | | 6 122 | 0 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 501 497 | 448 489 |
| Sum omløpsmidler | | 572 143 | 511 138 |
| SUM EIENDELER | | 27 068 143 | 27 032 303 |

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt andelskapital | | 90 000 | 90 000 |
| Opptjent egenkapital | | 7 456 863 | 6 602 528 |
| Sum egenkapital | 6 | 7 546 863 | 6 692 528 |
| Gjeld | | | |
| Avsetninger og forpliktelser | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Husbanken | 7 | 9 672 229 | 12 036 355 |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 7 | 676 197 | 735 405 |
| IN ordning(individuell nedbetaling) | 7 | 5 112 705 | 3 522 119 |
| Borettsinnskudd | | 3 969 000 | 3 969 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 19 430 130 | 20 262 879 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 9 604 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 81 100 | 71 485 |
| Påløpne renter | | 446 | 467 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 4 944 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 91 150 | 76 896 |
| Sum gjeld | | 19 521 280 | 20 339 775 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 27 068 143 | 27 032 303 |

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

| Frank Hole | Eivor Luna Røysland Oen | Hilde Hviding |
|---|---|---|
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Styrehonorar | 50 000 | 36 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 7 050 | 5 076 |
| Sum personalkostnader | 57 050 | 41 076 |

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Drift og vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 19 258 | 771 404 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 25 165 | 7 481 |
| 6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde | 31 250 | 39 411 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 139 | 1 824 |
| Sum | 75 812 | 820 119 |

## Note 4 - Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| DISPONIBLE MIDLER | | |
| Resultat | 854 335 | 75 930 |
| Opptak av lån | 0 | 750 000 |
| Andre finansielle innbet. | 0 | -1 519 |
| Avdrag på lån | -832 749 | -842 540 |
| Andre finansielle utbetalinger | 25 165 | 0 |
| Endring disponible midler | 46 751 | -18 129 |
| Omløpsmidler | 572 143 | 511 138 |
| Kortsiktig gjeld | 91 150 | 76 896 |
| Disponible midler | 480 993 | 434 243 |

## Note 5 - Varige driftsmidler

| | Bygninger | Brannstiger |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 26 496 000 | 40 184 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 26 496 000 | 40 184 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 40 184 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 26 496 000 | 0 |
| Anskaffelsesår : | 2007 | 2015 |
| Antatt levetid i år : | | 5 |

## Note 6 - Egenkapital

| | Regnskap 31.12.24 | Årets resultat | Regnskap 31.12.23 |
|---|---|---|---|
| Andelskapital | 90 000 | 0 | 90 000 |
| Egenkapital | 7 456 863 | 854 335 | 6 602 528 |
| Sum Egenkapital | 7 546 863 | 854 335 | 6 692 528 |

## Note 7 - Langsiktig gjeld

| Kreditor: | DNB Boligkreditt AS | Husbanken |
|---|---|---|
| Formål: | Malingsarbeid | |
| Lånenummer: | 16367551015 | 135545093 |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2023 | 2008 |
| Rentesats: | 6.04 % | 4.677 % |
| Beregnet innfridd: | 30.06.2033 | 30.06.2038 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 750 000 | 22 492 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 735 405 | 12 036 355 |
| Avdrag i perioden: | 59 209 | 2 364 126 |
| Lånesaldo 31.12: | 676 197 | 9 672 229 |
| Saldo 5 år frem i tid: | 320 567 | 6 770 852 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 3 522 119 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 1 823 473 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 232 887 |
| Andelssaldo 31.12: | 0 | 5 112 705 |
| Sum pantegjeld for lån: | 676 197 | 14 784 934 |

Av anleggets bokførte gjeld er kr. 19 430 130,- sikret ved pant.
Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 en bokført verdi på kr. 26.496 000,-

# Resultat og balanse med noter for Stemmen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Stemmen borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Frank Hole (sign.) | 06.03.2025 |
| Styremedlem | Eivor Luna Røysland Oen (sign.) | 21.02.2025 |
| Styremedlem | Hilde Hviding (sign.) | 14.02.2025 |

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Stemmen borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: IJT0F-FAUP8-IENP4-E8GIJ-JXBYE-1E83E

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
*Statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IJT0F-FAUP8-IENP4-E8GIJ-JXBYE-1E83E

PENNEO

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

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

**Rosnes, Monica Roth**
**Statsautorisert revisor**
På vegne av: KPMG AS
*Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508*
*IP: 80.232.xxx.xxx*
*2025-03-06 15:25:49 UTC*

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: IJT0F-FAUP8-IENP4-E8GIJ-JXBYE-1E83E*

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

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

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

Stemmen borettslag ligger i Time kommune og består av 18 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 990250561.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Frank Hole
Styremedlem, Hilde Hviding
Styremedlem, Eivor Luna Røysland Oen
Varamedlem, Mona Sæstad
Varamedlem, Carina Tjessem

## Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:
Det har i denne perioden vært avholdt 2 styremøter hvor i alt 0 protokollerte saker har vært behandlet.

1.Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:
Vi hyret inn samme entreprenør (M Malerservice AS) som stod for fasadevask, skifte av klednings-bord og maling av fasader i 2023 til å ta seg av: klipping av hekker, luking i stenbed, maling av parkeringslinjer, "ny" lås til bossbod, montering av nye gitter over ventilasjons-utganger over dør/under tak og under tak på terrasse side.
Klipp/luking/rydding av lekeplass. Dette arbeidet ble gjort i april/mai 2024.

2.Vi valgte i sommer å si opp vedlikeholds-avtalen knyttet til "klipping av fellesområdet" med Vei & Eiendoms Service AS grunnet dårlig arbeid gjennomgående i 2024. Denne oppsigelsen av vedlikeholds-avtalen med Vei & Eiendoms Service AS ble ikke tatt vel i mot, og Vei & Eiendoms service AS tok Stemmen Borettslag til forliksrådet. Saken ble avvist i forliksrådet.

Siste klipp for 2024 ble utført av JLP tjenester. Stemmen Borettslag har inngått en vedlikeholds-avtale med JLP Tjenester knyttet til klipp av fellesområder gjeldende fra 01.04.2025. Avtalen vil gjennomgås på generalforsamling.

HMS-arbeid: Skifte av gitter over ventilasjons-utganger (tidligere gitter var råtnet bort). Dette vil også løse problematikken med vepsebol/vepser som tidligere har bosatt seg i ventilasjon.

## Styrets planer fremover

Valg av nytt styre vil tas på kommende generalforsamling.

## Forsikringsavtale

Stemmen borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562786.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

FULLMAKT

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

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

Navn: .....
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2025

.....
(andelseiers underskrift)

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

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stemmen borettslag torsdag 20.03.2025 kl. 19:00 - Annige Bar.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**
Frank Hole ble valgt til møteleder og

Monika Tønnesen ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**
Eivor Luna Røysland Oen ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 6 andelseiere og 2 godkjente fullmakter representert. Totalt 8 stemmeberettigede.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**Vedtak:**
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Styret vil gi en oppdatering på borettslagets økonomi, felles-lån, status på regnskapet og budsjett for 2025.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

**Vedtak:**
Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 50.000,-
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. El-bil ladere til parkeringsplass.

Vi er i gang med prosessen med anbud, men dessverre har vi ikke fått noen konkrete tilbud å forholde oss til pr 11.03.2025.

Alternativ som styret ser fornuftige:

**Alternativ 1:** Borettslaget legger til rette for ladestasjoner ved å dekke kostnaden for strømtilgang (oppsett av boks), mens hver andelseier betaler for sin egen ladestasjon.

**Alternativ 2:** Borettslaget dekker kostnaden for installasjon og (x) antall ladestasjoner tilknyttet parkeringsplassen.

**Vedtak:**
Generalforsamlingen anser det fornuftig at Stemmen Borettslag tar på seg kostnaden med å få lagt opp strøm.
Andelseier som ønsker lader, må ta kostnaden med selve ladestasjonen. Vi vil innhente antall andelseiere som ønsker ladestasjoner på et gitt tidspunkt.

I praksis kan det bli slik:
Lagt opp strøm til en strømboks i midten av parkeringsplassen (midtrabatten, stenbed/trær).
Videre legges strøm til hver enkelt ladestasjon.
Hver ladestasjon vil da få sin egen plass på parkeringen som de disponerer.
Hver ladestasjon skal være knyttet til et eget målernummer, som igjen vil bli fakturert andelseier for strøm.

Styret kommer tilbake til dette når mer informasjon er på plass. Om styret ser det nødvendig, vil det bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling for avstemming.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av leder for 2 år

**Vedtak:**
Frank Hole ble valgt til leder for 1 år.

### 6.2 Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

**Vedtak:**
Carina Tjessem og Mona Sæstad ble valgt til styremedlem for 2 år.

### 6.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

**Vedtak:**
Monika Tønnesen ble valgt til varamedlem for 1 år.

### 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Frank Hole valgt for 1 år i 2025

Styremedlem : Mona Sæstad valgt for 2 år i 2025

Styremedlem : Carina Tjessem valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Monika Tønnesen valgt for 1 år i 2025

Referat legges under:

Referat Generalforsamling i Stemmen Borettslag 2025.

Tilstede:
Frank Hole, Eivor Luna Røysland Oen, Helen Knutsen, Carina Tjessem, Mona Havsgård, Mona Sæstad, Monika Tønnesen (fullmakt for Malin Tønnesen).
Mona Sæstad hadde også fullmakt på vegne av Eva-Linn Larsen.

Møteleder: Frank Hole
Referat: Monika Tønnesen

Undertegne protokoll: Eivor Luna Røisland Oen

Info fra styret:
Vedlikeholdsarbeid utført av M-Malerservice i 2024.
-Striper på parkeringsplass.
-Klipping av hekker på fellesareal.
-Montering av nye gitter over ventilasjonsutganger.
-Ugress behandling i stenbed.
-Noen diverse mindre oppgaver (rydding parkeringsplass, ny lås til avfallsbod).
Pris 127.000,-

Årsregnskapet 2024 ligger tilgjengelig på portalen, evt finner du dette i innkallelsen til generalforsamlingen. Årsregnskapet ble gjennomgått på generalforsamlingen.

Styret anser økonomien som fornuftig.
Ønskelig å ha ca kr 18.000,- til kr 20.000,- pr andel tilgjengelig på konto til enhver tid om noe uforutsett skulle oppstå.

Forliksrådet:
Det ble diskutert sak der Stemmen Borettslaget ble tatt til forliksrådet og det var ønskelig om mer informasjon rundt denne prosessen.

Stemmen Borettslag var ikke fornøyd med klippingen av uteområder som Vei & Eiendoms Service AS skulle stå for. Denne avtalen ble sagt opp, og dette ble en lengre prosess der saken endte i forliksrådet. Vei & Eiendoms Service AS sendte fakturaer for arbeid vi anså som ikke utført og vi mente at avtalen beskrevet ikke ble overholdt, som førte til at disse fakturaene ble bestridt - som igjen medførte at Vei & Eiendoms Service AS tok saken til forliksrådet.

Kort fortalt om krav / forliksklage:
Vei & Eiendoms Service AS var meget uryddig i saksdokumentasjonen og krav varierte fra kr 10.000 til 20.000,- (+ moms). Endelig krav i forliksklagen tolket Frank Hole som kr 9778,50,-.

Saken ble avvist i forliksrådet.

Annet:
-Dugnad i Stemmen Borettslag har vært veldig krevende grunnet manglende oppmøte.
-Individuell nedbetalingsordning (IN-ordning) er fortsatt et alternativ i 2025. Det vil si at en kan nedbetale sin andel av lånet som går på fellesgjeld (husbanklån).
-Vedlikeholdslån tatt opp i 2023, pr 20.03.2024. Restgjeld: kr 676.197,- (dekkes av fellesutgifter som innbetales mndlig).
-Vedlikeholdsavtale oppstart i 2025 med JLP tjenester gikk vi gjennom, i tillegg til annet

arbeid JLP kan bistå med.

Godtgjørelse til styret foreslått til samme beløp som i 2024, kr 50.000,-. Forslag vedtatt.

Opplegg av et strøm + El-bil lader(e) til parkeringsplass.
Pr 20.03.2025 ikke fått inn anbud.

Generalforsamlingen anser det fornuftig at Stemmen Borettslag tar på seg kostnaden med å få lagt opp strøm.
Andelseier som ønsker lader, må ta kostnaden med selve ladestasjonen. Vi vil innhente antall andelseiere som ønsker ladestasjoner på et gitt tidspunkt.

I praksis kan det bli slik:
Lagt opp strøm til en strømboks i midten av parkeringsplassen (midtrabatten, stenbed/trær).
Videre legges strøm til hver enkelt ladestasjon.
Hver ladestasjon vil da få sin egen plass på parkeringen som de disponerer.
Hver ladestasjon skal være knyttet til et eget målernummer, som igjen vil bli fakturert andelseier for strøm.

Styret kommer tilbake til dette når mer informasjon er på plass. Om styret ser det nødvendig, vil det bli innkalt til en ekstraordinær generalforsamling for avstemming.

Valg av styre:
Styreleder: Frank Hole, gjenvalgt.
Styremedlem: Mona Sæstad.
Styremedlem: Carina Tjessem.
Varamedlem: Monika Tønnesen valgt for 1 år.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

# Protokoll for Stemmen borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Frank Hole (sign.) | 23.03.2025 |
| Protokollvitne | Eivor Luna Røysland Oen (sign.) | 23.03.2025 |

# Vedtekter
# for

# Stemmen Sør Velforening

Endret: 05.10.2023

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

## § 2 Formål
Foreningens formål er å ivareta, drive og vedlikeholde områdets fellesarealer på gnr. 28 bnr. 871 i Time kommune. Dette omfatter lekeplasser, beplantning, oppholdsplasser, parkeringsplasser mv. Dette skal driftes til felles beste for medlemmene herunder å arrangere dugnader, tegne nødvendige forsikringer osv. Veiene som ligger på eiendommene til de respektive sameier og borettslag er det respektive selskaps ansvar.

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

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

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

## § 3 Medlemmer
Eiere av eiendommer beliggende i Kvernbakken i Time kommune kan være medlemmer i foreningen. Dette inkluderer også andelseiere i borettslag.

## § 4 Stemmerett og valgbarhet
Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

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

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

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

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

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

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

**§ 7 Ledelse av årsmøtet**
Årsmøtet ledes av valgt møteleder. Møtelederen behøver ikke å være medlem av foreningen.

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

Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

**§ 9 Årsmøtets oppgaver**
Årsmøtet skal:
1. Behandle styrets årsmelding
2. Behandle årsregnskap i revidert stand
3. Behandle innkomne forslag
4.. Velge:
   a) Leder
   b) Styremedlem(mer)
   c) Eventuell revisor

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**§ 13 Fellesområder (utdrag fra reguleringsplan)**
Velforeningens fellesområder er spesifisert i kommunens kart, som eiendom gnr. 28 bnr. 871.

Se vedlegg 1 for nærmere informasjon om disse områdenes plassering.

**§ 14 Oppløsning** (kan ikke endres.)
Velforeningen kan ikke oppløses.

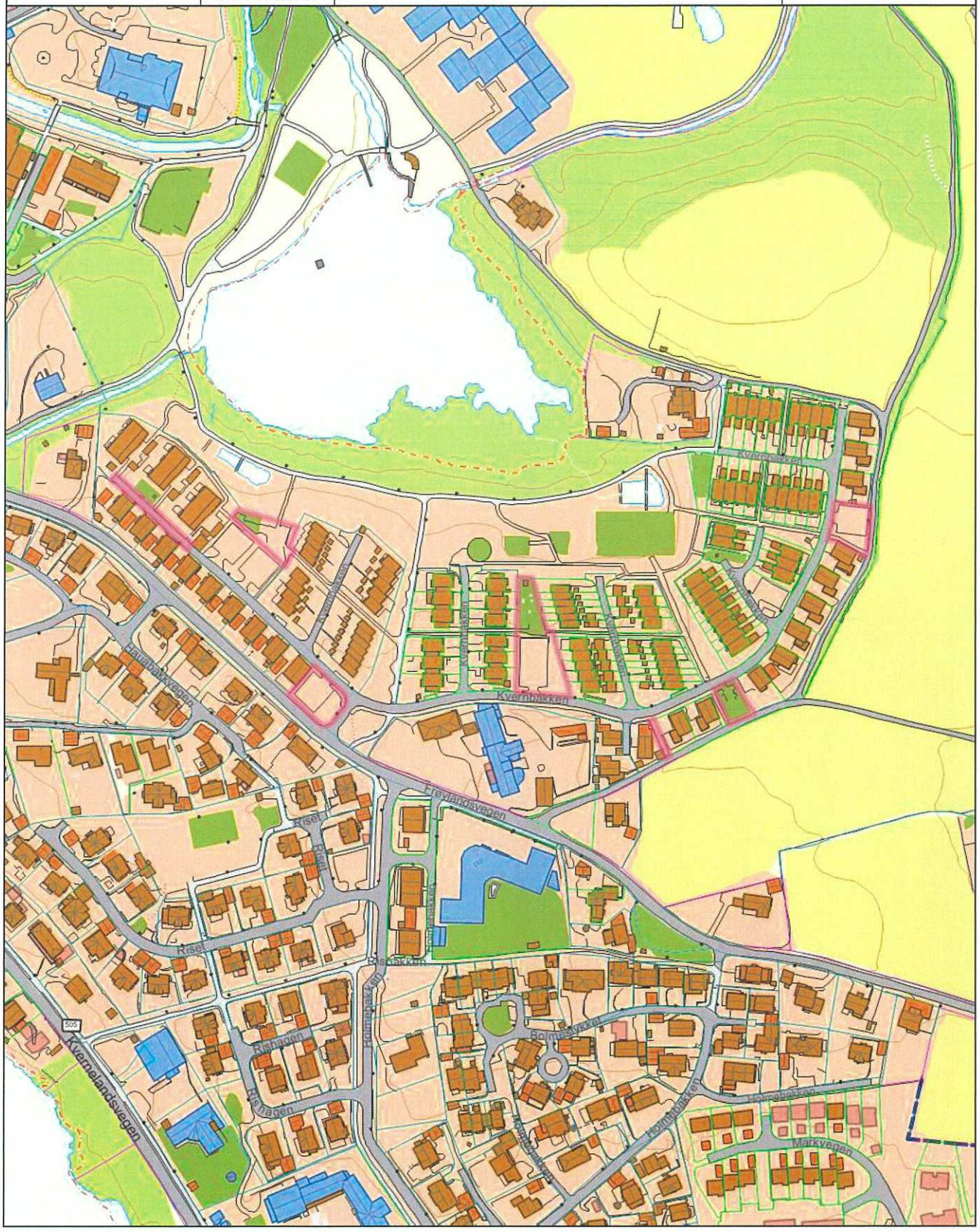
Sammenslutning med andre foreninger anses ikke som oppløsning av velforeningen. Vedtak om sammenslutning og nødvendige vedtektsendringer i tilknytning til dette treffes i samsvar med bestemmelsene om vedtektsendring, jfr. § 12.

Time kommune

# KARTUTSNITT

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 28 | Bnr: 871 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:3000



# Stemmen Sør Velforening



Innkalling til årsmøte 2025

# Innkalling årsmøte

## INFORMASJON OM MØTET

Styret innkaller til årsmøte i Stemmen Sør Velforening.

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

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

Hvem kan delta på møtet?
Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem.

Du har rett til å møte ved fullmektig

## Mandag 16.06.2025, kl. 18:00

Frøyland Gård

## Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Innmeldte saker:

6 Endring av vedtekt til opprinnelig med pliktig medlemskap

7 Valg

7.1 Valg av leder for 2 år

7.2 Valg av 2 styremedlem for 1 år

7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

7.4 Valg av valgkomité

7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Stemmen Sør Velforening

## 2. Årsregnskapet for 2024

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende:

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

## 5. Innmeldte saker:

Det er kommet 3 innmeldte saker til Årsmøtet.

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

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

-Se på muligheten for kunstgress på fotballbaner.

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

Dette skal stemmes over på årsmøtet.

Styrets innstilling til - Penger til utbedring av lekeplasser. Slik at disse blir fine igjen:
Det er for tiden begrenset med midler, å eventuelle oppgraderinger vil kreve mer penger. Viktigste nå er og få velforeningen opp og gå, både praktisk og økonomisk. Mye enkel dugnad og opprydning på lekeplassene vil også hjelpe. Saken tas opp på årsmøtet.

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

## 6. Endring av vedtekt til opprinnelig med pliktig medlemskap

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

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

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

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

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

## 7. Valg

Det skal Velges fullt styret for i år:

Styreleder 2år

2 Styremedlem 1år

2 Varamedlem 1år

### 7.1 Valg av leder for 2 år

### 7.2 Valg av 2 styremedlem for 1 år

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

-Stefan Jönsson

### 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

### 7.4 Valg av valgkomité

# 1522 Stemmen Sør Velforening

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



BankID Signing
Anne Mette Leivestad
2025-06-05

BankID Signing
Bjørnas Aase
2025-06-05

# 1522 Stemmen Sør Velforening

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

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

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Anne Mette Leivestad
Styremedlem

Bjørnar Aase
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

## Note 2 - Drift og vedlikehold

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

## Note 3 - Arbeidskapital

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

## Note 4 - Egenkapital

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

# Informasjon fra styret

## Om Stemmen Sør Velforening

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

## Styret

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

## Styrets arbeid i perioden

Årsmelding fra Styret:

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

Tidligere styreleder som var delaktig i det tidligere arbeidet har trukket seg, lagt ned arbeidet og flyttet fra Kvernbakken. Nåværende Styremedlemmer gikk ut av styret for 2år siden, men det har aldri vært mulig å få inn en erstatter til disse vervene. Styret håper nå på en mer vellykket oppbygging og organisering av Stemmen sør velforening fremover.
2024 har bestått av mye etterarbeid med informasjon fra utbygger, kommune og andre relevante kilder til saken som gjenspeiles videre.

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

Kun Kvernbakken II og enkelte eneboliger har per i dag tinglyst plikt til medlemskap. Likevel er alle eiendommene bygget etter samme prinsipp, og forutsetningene for medlemskap gjelder for alle. Selv om det foreligger en formell glipp fra utbygger, fritar ikke det fra plikten.
Advokatfirmaet Haver vurderte saken i 2023 etter meldte uoverensstemmelser og anbefalte en vedtektsendring med frivillig medlemskap – i håp om at fellesskapsfølelsen skulle opprettholdes.
Tidligere styreleder tok dette videre til avstemning. Dette ble vedtatt med flertall på årsmøtet i 2023. Men det har fått en negativ effekt, da flere ikke betaler.
Dette har medført utfordringer i den videre driften. Det er vanskelig å budsjettere, og den økonomiske situasjonen er usikker. For å sikre økonomi, kontinuitet og rettferdighet så må vi gå tilbake til vedtektene med pliktig medlemskap som alltid har vært en del av velforeningen.

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

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

Det har blitt brukt så mange timer på det siste halve året på å samle dokumentasjon og fakta.
Basert på dette, mener vi det er enklest og klart at plikten til medlemskap gjelder for alle.

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

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

Alle husstander i Kvernbakken er medlemmer av velforeningen, og det vil bli sendt ut ny kontingent fra Bate til alle registrerte adresser dette året.
Medlemskontingenten har stått uendret siden oppstart og er fortsatt kr 500,- per år.

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

## Styrets planer fremover

Det må settes opp et nytt Styre.

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

## Forsikringsavtale

Stemmen Sør Velforening er kun medlem i Velenes Fellesorganisasjon.
Velenes Fellesorganisasjon har en enkel ansvarsforsikring i medlemskapet.

Det er ikke noen utvidete forsikringer knyttet til våre friområder.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.06.2025

# Vedtekter
# for

# Stemmen Sør Velforening

Endret: 17.06.2020

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

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

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

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

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

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

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

## § 4 Stemmerett og valgbarhet
Alle medlemmer har stemmerett og er valgbare til tillitsverv i foreningen.

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

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

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

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

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

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

**§ 7 Ledelse av årsmøtet**
Årsmøtet ledes av valgt møteleder. Møtelederen behøver ikke å være medlem av foreningen.

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

Er det ved omvalg stemmelikhet, avgjøres valget ved loddtrekning.

**§ 9 Årsmøtets oppgaver**
Årsmøtet skal:
1. Behandle styrets årsmelding
2. Behandle årsregnskap i revidert stand
3. Behandle innkomne forslag
4.. Velge:
   a) Leder
   b) Styremedlem(mer)
   c) Eventuell revisor

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 12 Vedtektsendring

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

### § 13 Fellesområder (utdrag fra reguleringsplan)

Det skal utarbeides planer for opparbeidelse av felles lekeplasser, parkeringsplasser og felles grøntområder i henhold til Time kommunes gjeldende normer. Planene skal godkjennes av kommunen.
Planene skal utarbeides av fagkyndige på området i målestokk 1:200 og vise eksisterende og planlagt terreng, beplanting, utstyr og materialbruk.
Planene skal godkjennes samtidig med øvrige tekniske planer.

### § 13.01 Felles lekeplasser

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

### § 13.02 Felles trafikkområder, parkering

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

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

### § 13.03 Felles grøntområder

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

### 13.04 Annet fellesareal - oppstillingsplass for avfall

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

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

**§ 14 Oppløsning** (kan ikke endres.)
Velforeningen kan ikke oppløses.

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

---


KVERNBAKKEN
Stemmen Sør Velforening
STEMMEN SØR VELFORENING
A1
A2
A3
A4
A5
L1
L2
L3
L4
L5
L6
P1
P2
P3
P4
P5
P7
V1
G1
G2
G3
G4
G5
G6
G7
G8
G9
G10
G11
G12
G13
G14
G15
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13
B14
B15
B16
B17
B18
B19
B20
B21
B22a
B22b
B22c
B23
B24
B25
B26
Område:
A1: B9
A2: B1-B3 og B10-B13
A3: B14-16
A4: B5-B6 og B18-B20
A5: B7-B8 og B22-B26
Ansvar:
A1: L1, P1-P2, V1
A2: L2, P3, G2-G4
A3: L3, P4, G5-G6
A4: L4, G7-G10
A5: L5-L6, P5-P7, G11-G15

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den ……2025

Navn: ……
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: ……..

Sameiets navn: ……

Dato:…… 2025
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

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

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

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

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stemmen Sør Velforening mandag 16.06.2025 kl. 18:00 - Frøyland Gård.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

Møteleder - Bjørnar Aase

Sekretær - Anne Mette Leivestad

**Vedtak:**

Bjørnar Aase ble valgt til møteleder.

Anne Mette Leivestad ble valgt til sekretær.

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

Valgt medlem til å signere Tiberiu Nancui(Kvernbakken 155)

**Vedtak:**

Tiberiu Nancui ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

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

**Vedtak:**

Tatt til orientering - Godkjent

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Ok, Årsmøte godkjenner innkallingen

**Vedtak:**

Generalforsamlingen / Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

OK

**Vedtak:**

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Gjennomgang ok, Årsmøtet godkjenner orienteringen.

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

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

## 4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår følgende: 7000.

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

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

## 5. Innmeldte saker:

Det er kommet 3 innmeldte saker til Årsmøtet.

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

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

-Se på muligheten for kunstgress på fotballbaner.

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

Dette skal stemmes over på årsmøtet.

Styrets innstilling til - Penger til utbedring av lekeplasser. Slik at disse blir fine igjen:
Det er for tiden begrenset med midler, å eventuelle oppgraderinger vil kreve mer penger. Viktigste nå er og få velforeningen opp og gå, både praktisk og økonomisk. Mye enkel dugnad og opprydning på lekeplassene vil også hjelpe. Saken tas opp på årsmøtet.
Forslag til felles dugnad på høsten er ønskelig. (Dette er bedre for beplantningen)
Litt oppgradering av lekeplassene er også ønskelig, ny sand, beise benker, etc vedlikehold.
Det kan ønske mindre midler fra styret om noen ønsker å ta tak i noe. Dette må godkjennes av styret i forkant.
Er ønskelig med dugnad på lekeplassene i felleskap. Dette vil styret legge opp til.

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

## 6. Endring av vedtekt til opprinnelig med pliktig medlemskap

Styret ønsker å gå tilbake til den opprinnelige vedtekten som er datert 17.6.2020 med pliktig medlemskap.
Velforeningens vedtekter § 3 Medlemmer endres tilbake slik de var
datert 17.6.2020. Se vedlegg.

**Vedtak:**

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

10stk - Ja

0stk - Nei

# 7. Valg

## 7.1 Valg av leder for 2 år

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

**Vedtak:**

Bjørnar Aase ble valgt til leder for 2 år

## 7.2 Valg av 2 styremedlem for 1 år

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

Anne mette Leivestad tar et nytt år.

**Vedtak:**

Stefan Jønsson ble valgt til styremedlem for 1 år.

Anne Mette Leivestad ble valgt til styremedlem for 1 år.

## 7.3 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

To eksterne ønskes inn som vara i nytt styre.

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

**Vedtak:**

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

## 7.4 Valg av valgkomité

Styreleder og styremedlemmer tar dette

**Vedtak:**

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

## 7.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder : Bjørnar Aase 2 år i 2025

Styremedlem : Anne Mette Leivestad 1 år i 2025

Styremedlem : Steffan Jønsson 1 år i 2025

Varamedlem : Ingrid Gustavsen 1 år i 2025

Varamedlem : Frank Hole 1 år i 2025

**Vedtak:**

Utført valg med nytt fulltallig styre.

# Protokoll for Stemmen Sør Velforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# Kvernbakken 28

Nabolaget Håholen/Frøyland - vurdert av 59 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

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

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kvernaland sentrum<br>Linje 22, 53 | 7 min<br>0.6 km |
| Øksnavadporten stasjon<br>Linje L5 | 5 min<br>2.2 km |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 29 min<br>25.7 km |
| Stavanger Sola | 29 min |

## BARNEHAGER

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

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Kvernaland | 7 min |
| Kiwi Kvernaland | 8 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Europris Øksnevad | 4 min |
| Apotek 1 Kverneland | 8 min |
| Bryne Vinmonopol | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ballbinge | 5 min |
| Riset nærmiljøanlegg ballbinge | 6 min |
| Jæren SportMed | 6 min |
| Club Athletic | 12 min |

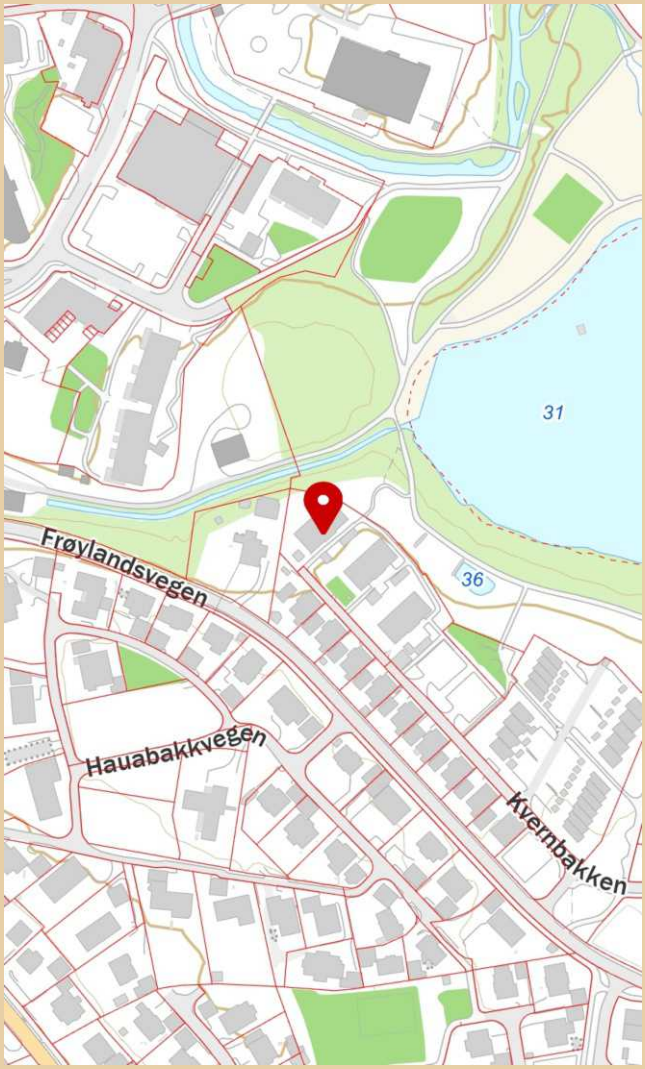
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

**Trafikk**
Lite trafikk 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# Kvernbakken 28

Nabolaget Håholen/Frøyland - vurdert av 59 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

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

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kvernaland sentrum<br>Linje 22, 53 | 7 min<br>0.6 km |
| Øksnavadporten stasjon<br>Linje L5 | 5 min<br>2.2 km |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 29 min<br>25.7 km |
| Stavanger Sola | 29 min |

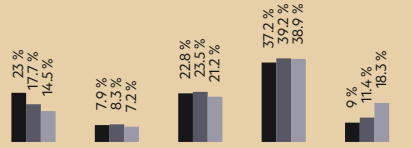
## BARNEHAGER

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

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Kvernaland | 7 min |
| Kiwi Kvernaland | 8 min |

## ALDERSFORDELING




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 86/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 77/100

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

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ballbinge | 5 min |
| Riset nærmiljøanlegg ballbinge | 6 min |
| Jæren SportMed | 6 min |
| Club Athletic | 12 min |

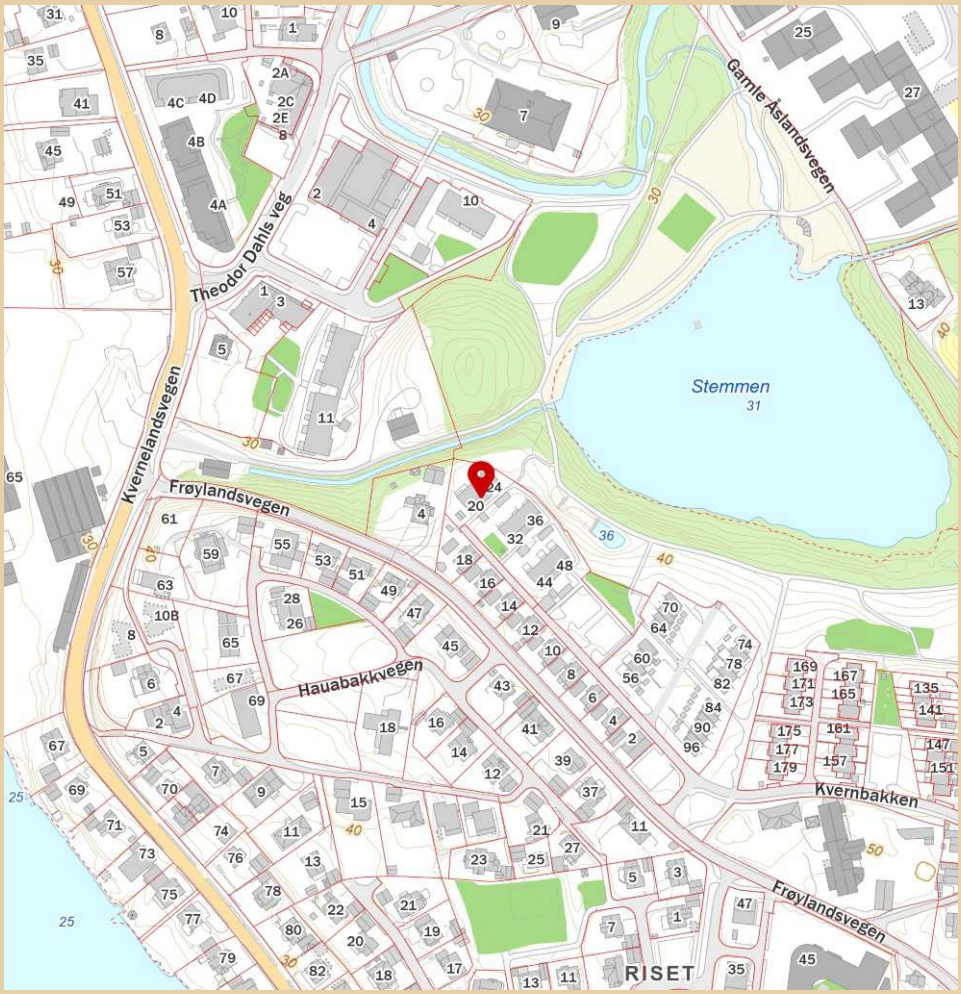
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

—

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

—

**Trafikk**
Lite trafikk 87/100




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

# Kvernbakken 28

Nabolaget Håholen/Frøyland - vurdert av 59 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## SKOLER

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

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kvernaland sentrum<br>Linje 22, 53 | 7 min<br>0.6 km |
| Øksnavadporten stasjon<br>Linje L5 | 5 min<br>2.2 km |
| Stavanger stasjon<br>Linje F5, L5 | 29 min<br>25.7 km |
| Stavanger Sola | 29 min |

## BARNEHAGER

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

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Coop Extra Kvernaland | 7 min |
| Kiwi Kvernaland | 8 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Europris Øksnevad | 4 min |
| Apotek 1 Kverneland | 8 min |
| Bryne Vinmonopol | 14 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Ballbinge | 5 min |
| Riset nærmiljøanlegg ballbinge | 6 min |
| Jæren SportMed | 6 min |
| Club Athletic | 12 min |

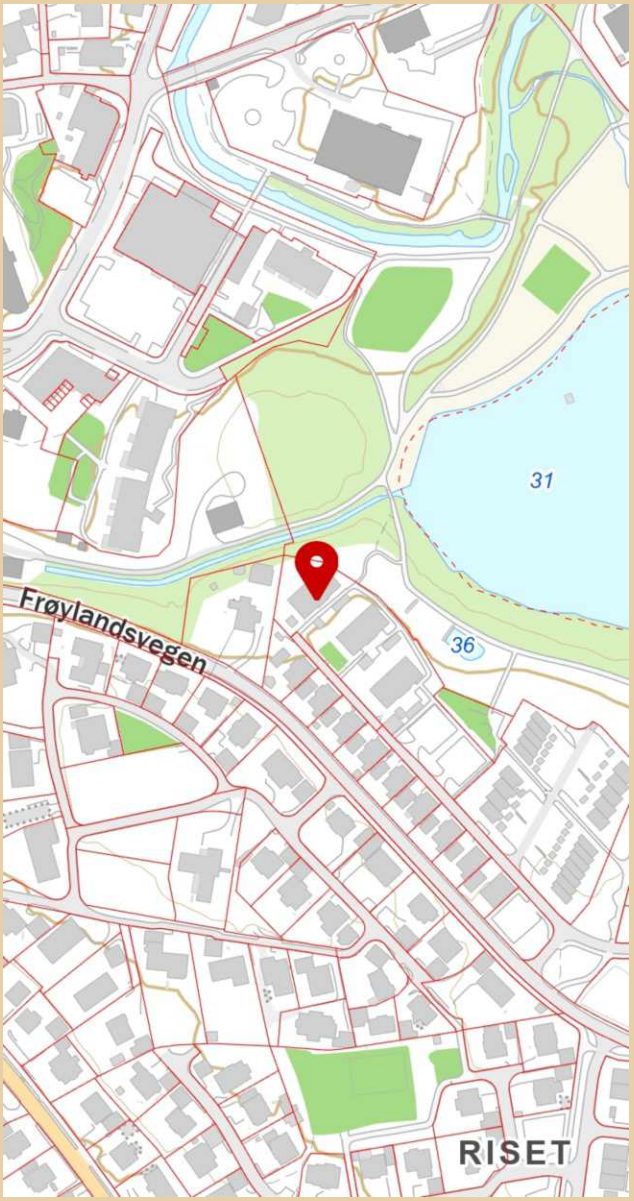
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 94/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 88/100

**Trafikk**
Lite trafikk 87/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Kvernbakken 28, 4355 Kvernaland
Gnr. 28, Bnr. 760, andelsnr. 5 i STEMMEN BORETTSLAG, Time kommune.

**Oppdragsnummer:**
310260028


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Jæren

**Saksbehandler:** Marius Time Vaaland

**Telefon / Mobil:** 51 48 86 00 / 901 85 260

**E-post:** mariustime.vaaland@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

---