PRIVATMEGLEREN
JÆREN

MARKVEGEN 21

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Vegstatus

Eiendomsgrenser

Vedtekter

Innkalling til årsmøte

Protokoll

Regnskap

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Markvegen 21
4355 KVERNALAND

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig
Byggeår:	2024
BRA:	83 m^2
BRA-i:	83 m^2
Rapportdato:	29.4.2026 (Gyldig til 29.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	19	1	0	0

Kim Andre Viste
Jærtakst
kimandre@jaertakst.no
98216342
Markvegen 21
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/42270

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
Yttervegger	Sprukket klednings bord, inntrenging av maur

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hems er innredet, det forligger ikke tegninger eller bruksendring.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra hemsen.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Rommene på hems mangler vindu og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk.
Rommene kan ikke lovlig benyttes som oppholdsrom eller soverom.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er målt avvik i åpninger mellom trinn og rekkverk i innvendig trapp. Trappen er utført som en modultrapp, og vurderes ikke å oppfylle krav til godkjent trappeløsning for adkomst til målbart areal.

Det anbefales å vurdere trappeløsningen med hensyn til sikkerhet og krav til godkjent utførelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2026

Rapportdato
29.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Vegard Bue**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kim Andre Viste**
Firma: **Jærtakst**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Norsk takst**

Telefon: **98216342**
Epost: **kimandre@jaertakst.no**
Adresse: **Bedriftsvegen 2, 4353 Klepp stasjon**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Markvegen 21, 4355 Kvernaland**

Kommunenr:	1121	Gårdsnr:	28	Bruksnr:	900	Festenr:	
Seksjonsnr:	20	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0101		

Byggeår: **2024**
Boligtype: **Leilighet i flermannsbolig**

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Hems fra opprinnelig byggeår er senere innredet med gulvlegging og maling av vegger. Det er montert modultrapp for adkomst.	Ja

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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**59**	**59** Romfordeling: Stue/Kjøkken Bad/Vaskerom Gang Soverom 1 Soverom 2	**0** Romfordeling: Bod i parkeringsanlegg.	**0**	**11**
Hems	**24**	**24** Romfordeling: Loftsrom 1 Loftsrom 2	**0**	**0**	**0**
Totalt m²	**83**	**83**	**0**	**0**	**11**

Kommentar til arealberegning

Bod i parkeringsanlegg var ikke tilgjengelig under befaring og er ikke tatt med i areal målingen. Selger opplyser boden er ca 8m2.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Leiligheten er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

6.2 Balkong, terrasse, platting



Terrasse heller 20mm på 170cm.

Type	Takterrasse

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Terrassen er i følge egenerklæringen utvidet av eier.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Terrassen har et fall på ca. 20 mm over 170 cm utenfor terrassedør. Skjevheten er synlig, og løsningen fremstår tilpasset for å ivareta åpning av terrassedør.

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og terrasse dør med isoler glass.
Ytterdør i malt utførelse.

Produksjons år: 2023

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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-1**

6.4 Yttervegger



Sprukket klednings bord.



Kledning avslutta nær terrassebord.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det er registrert sprekkdannelser i et kledningsbord, og kledningen er stedvis avsluttet nær terrassebord. Forholdene kan medføre økt fuktpåvirkning og redusert uttørking av fasaden over tid.

Det fremgår av egenerklæringen at det har forekommet inntrenging av maur ved vindu i stue. Forholdet kan ha sammenheng med utførelse og tetthet i fasaden. Saken er opplyst å være meldt til utbygger, men er ikke blitt utbedret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge opp fasadens utførelse med hensyn til tetthet og ventilering.

6.5 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	**TG-1**

6.6 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er delvis innredet som hems. Det er etablert et kott på hemsen som fungerer som kaldtloft.	
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**

6.7 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	**TG-1**

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Etasjeskiller i 1. etasje er utført som støpt plate på mark, mens etasjeskiller mot hems er utført som trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Målinger utført med nivilerings laser via stikkprøver.

6.9 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

Det er registrert manglende dampsperre ved oppvaskmaskin.



Manglende dampsperre.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk TG-1

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

6.10 Lovlighet / HMS



Høyde på åpninger i trin målt til ca 21cm.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Hems er innredet, det forligger ikke tegninger eller bruksendring.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei



Åpninger i rekkverk målt til ca 20cm.



Ikke godkjent trapp til målbart areal.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra hemsen.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade eller tap av liv. Forholdet representerer et vesentlig sikkerhetsavvik og kan medføre ansvar for eier.

Rommene på hems mangler vindu og tilfredsstiller derfor ikke kravene til rom for varig opphold etter gjeldende regelverk.
Rommene kan ikke lovlig benyttes som oppholdsrom eller soverom.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Det er målt avvik i åpninger mellom trinn og rekkverk i innvendig trapp. Trappen er utført som en modultrapp, og vurderes ikke å oppfylle krav til godkjent trappeløsning for adkomst til målbart areal.

Det anbefales å vurdere trappeløsningen med hensyn til sikkerhet og krav til godkjent utførelse.

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

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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.
Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Det er rør-i-rørsystem med fordelerskap.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.13 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?	Ja

Elektrisk arbeid utført i forbindelse med innredning av hems.

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?	Ikke relevant, fast tilkobling
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

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.

6.14 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme

El-kjele med vannbåren gulv varme og viftekonvektor.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Det er blitt utbedrer et avvik på trykkluft ventil i følge egenerklæringen. Tidspunkt for utbedringen er ukjent.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.15 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse	
Ca 194L	
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**

6.16 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.17 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv er flislagt med sokkelflis. Vegger i dusjhørne er flislagt, mens øvrige veggflater og tak er utført med malte plater.	
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?	Ja



Lite parti bom registret i flis med utsparing for rør gjennomføringer.



Sluk i dusj.



Fuktsøk.

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det er registrert bom i deler av én flis i område med utsparinger for rørgjennomføringer. Forholdet vurderes å være av begrenset omfang og har ikke vesentlig betydning for funksjon.

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?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, vegghengt toalett, innfellbare dusjvegger og opplegg for vaksemaskin.

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

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-1**

Vegghengt toalett uten innebygget sissterne. Ikke krav til drens åpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er enkelt testet med papir. Avtrekk vurderes å ha normal funksjon basert på enkelt funksjonstest uten bruk av målinger eller demontering.

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 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	Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

6.18 Innvendige overflater, vinduer og dører.



Hakk i vegg på hems



Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder og bruk. Det er registrert enkelte overflatemerker av mer tydelig karakter.

Oppsummering	TG-1

Innvendige overflater fremstår generelt i normal stand i forhold til boligens alder og bruk. Det er registrert noe mindre hakk, 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.
Overflatene vurderes som funksjonelle og uten forhold som avviker fra det som kan forventes for en bolig av tilsvarende alder og standard.



Løs pakking på terrassedør.



Sprekkdannelser soverom.





Hakk i vegg ved modul trapp.

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Varmesentral

enova

Energiattest



Adresse **Markvegen 21, 4355 KVERNALAND**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288785**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300877978**
Gårdsnummer **28**	Bruksnummer **900**
Seksjonsnummer **20**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2024**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **83,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **83,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **99,14 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **94,18 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 817 kWh**



Markvegen 21, 4355 KVERNALAND

Detaljering

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

Markvegen 21, 4355 KVERNALAND

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimiensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 6: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for 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

Dato: 27.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Jæren	Oppdragsnr.	310260072
Addresse	Markvegen 21		
Postnr.	4355	Sted	KVERNALAND
Selgers navn	Vegard Bue		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

01/24

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 5 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

4733011

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Forus Rør, Årlig kontroll av varmeanlegg

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Det ble utbedret et avvik på at trykkluft ventil som holder varmaanlegget i gang falt i trykk. Det er utbedret en løsning av dem

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det er ikke 100% tett under vindu i stuen. Da det kommer inn maur under foringen i bunn av vinduet. Sak har blitt meldt til østerhus

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Faglært personell har lagt opp strøm, spotter og lagt opp ekstra sikring.Svithun ElektroFaglært har montert opp vegger og tak samt gipset

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Lagt gulv og malt vegger

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Svithun Elektro

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt opp en ekstra sikring

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Svithun Elektro

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Lagt ned i gulv da eksisterende ventilasjon lå over gulvet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg selv.Utdannet byggmester

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Lagt gulv, kledd vegger på loft

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Utvidet terrasse

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Rekkverket som er på utvidet del av terrassen

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Maur, Østerhus har avslått et reklamasjon krav som jeg har stilt til maur

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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)

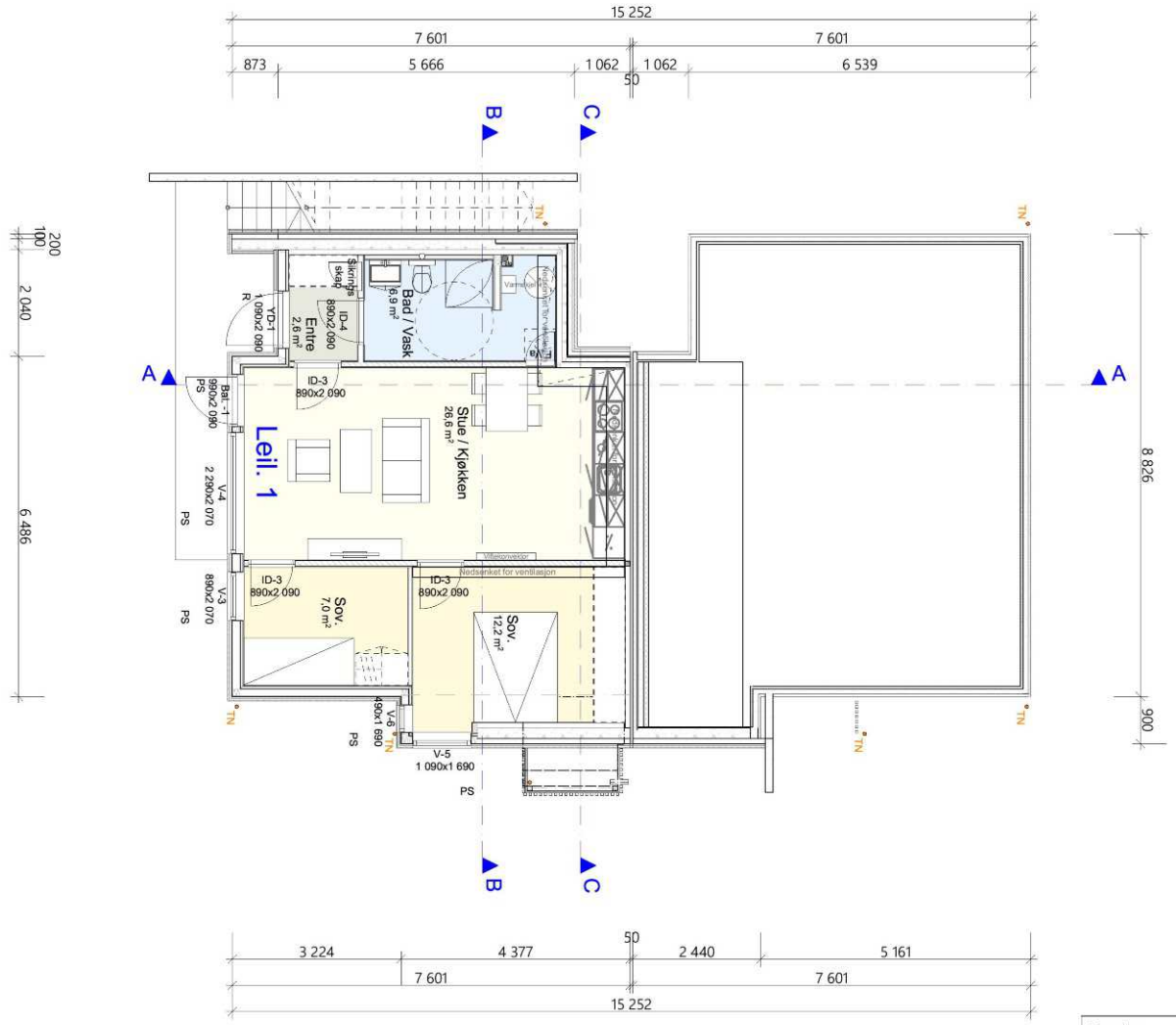
- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 27.04.2026

Signert av *Vegard Bue*

Initialer selger:
V B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Tegning:
Plan U. Etasje

Fase
Byggemelding

Tiltakshaver

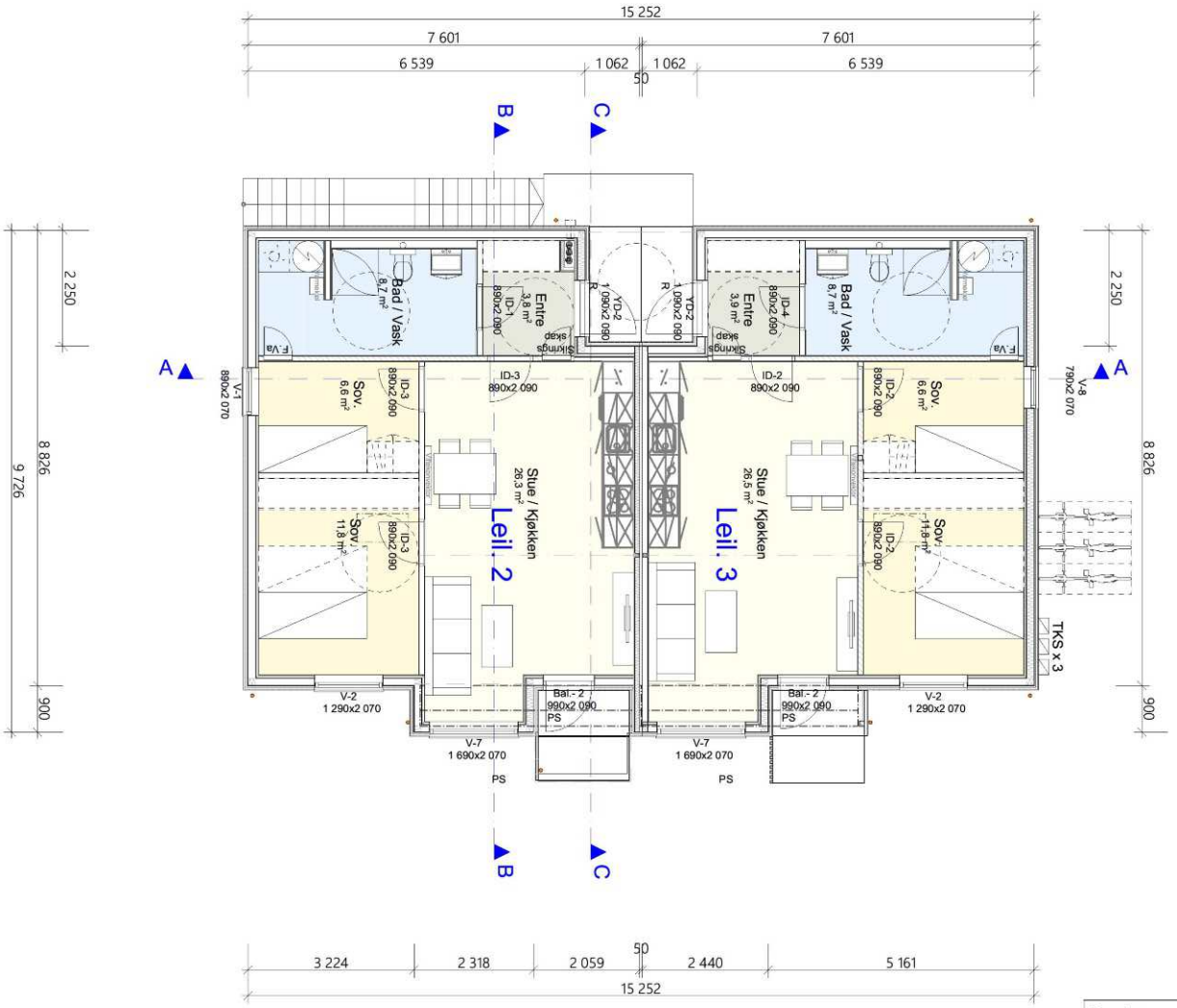
Prosjekt
Frøylandsparken BK8 BKS6 (D)

Adresse
Markvegen
4355 Kvernaland

Gnr./Bnr./Festenr.:

Sign.: HKE	Filnavn: s13820 D.pln
Rev.:	Tegningsnr.: A20-01
Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 19288
Dato: 22.02.21	Ark: **A3**

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



Tegning:
Plan 1. Etasje

Fase
Byggemelding

Øster Hus

Tiltakshaver

Prosjekt
Frøylandsparken BK8 BKS6 (D)

Adresse
Markvegen
4355 Kvernaland

Gnr./Bnr./Festenr.:

Sign.: HKE	Filnavn: s13820 D.pln
Rev.:	Tegningsnr.: A20-02
Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 19288
Dato: 22.02.21	Ark: **A3**

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\hake\Documents\Archicad\Prosjekter\Frøylandsparken BK8 BKS6\3-mannsbolig\s13820 D.pln

Leilighet 1

Arealberegninger iht. TEK17	Bruksareal BRA m²				Primærerom (P-ROM)
	Pr. etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal	Sum BRA	
H. etg. plan	58	0	1,1	**59,1**	58
SUM:	**58**	**0**	**1,1**	**59,1**	**58**

Leilighet 2

Arealberegninger iht. TEK17	Bruksareal BRA m²				Primærerom (P-ROM)
	Pr. etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal	Sum BRA	
H. etg. plan	60,2	0	0	**60,2**	60,2
plan loft	24	0	0	**24**	0
SUM:	**60,2**	**0**	**0**	**84,2**	**60,2**

Leilighet 3

Arealberegninger iht. TEK17	Bruksareal BRA m²				Primærerom (P-ROM)
	Pr. etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal	Sum BRA	
H. etg. plan	60,4	0	0	**60,4**	60,4
plan loft	24	0	0	**24**	0
SUM:	**60,4**	**0**	**0**	**84,4**	**60,4**

Hele bygget

Arealberegninger iht. TEK17	Bruksareal BRA m²				Primærerom (P-ROM)
	Pr. etasje	Utvendig bod/garasje	Åpent overbygd areal	Sum BRA	
U. etg. plan	58	0	1,1	**59,1**	58
1. etg. plan	122,3	0	2,5	**124,8**	122,3
loft	48	0	0	**48**	0
SUM:	**228,3**	**0**	**3,6**	**231,9**	**180,3**
BYA:	149,9				

Hvorav BYA utvendige trapper = 1,4 m²

Tegning:
Arealtabeller

Fase
Byggemelding

Øster Hus

Tiltakshaver

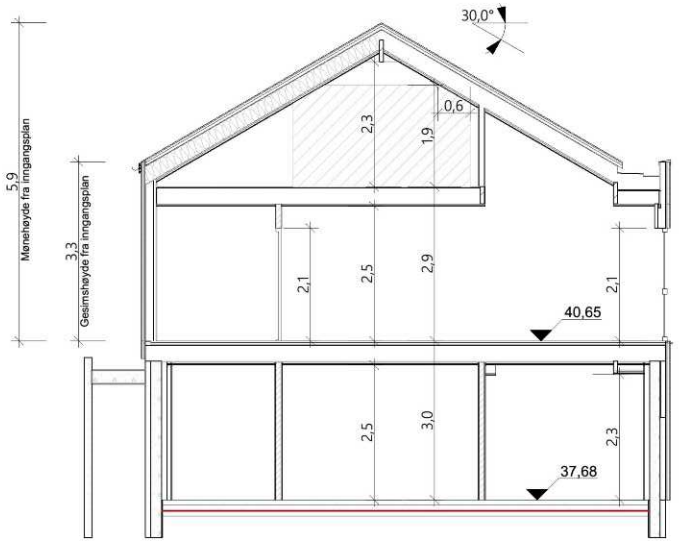
Prosjekt
Frøylandsparken BK8 BKS6 (D)

Adresse
Markvegen
4355 Kvernaland

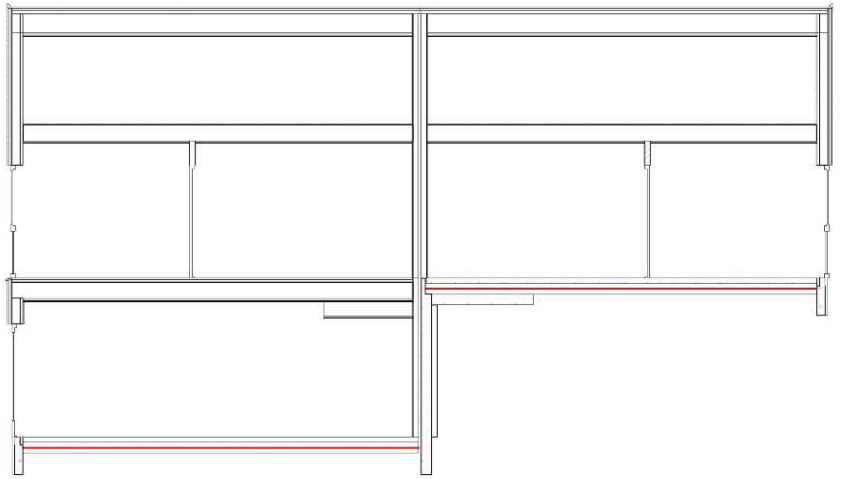
Gnr./Bnr./Festenr.:

Sign.	Filnavn
HKE	s13820 D.pln
Rev.	Tegningsnr.: A20-03
Målestokk: 1:1	Prosjektnr.: 19288
Dato: 22.02.21	Ark: **A3**

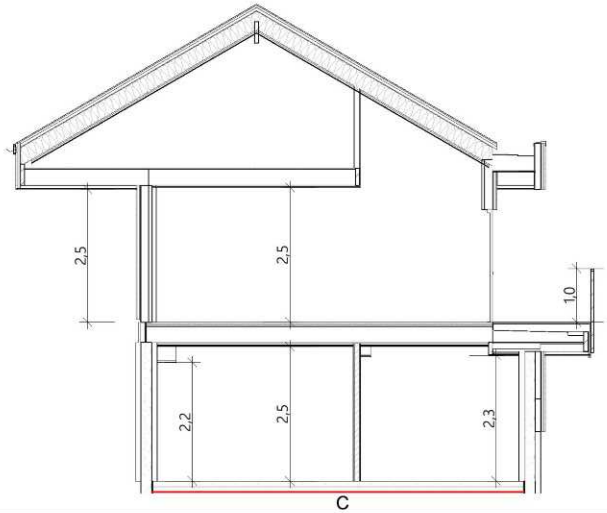
© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



B 1:100



A 1:100

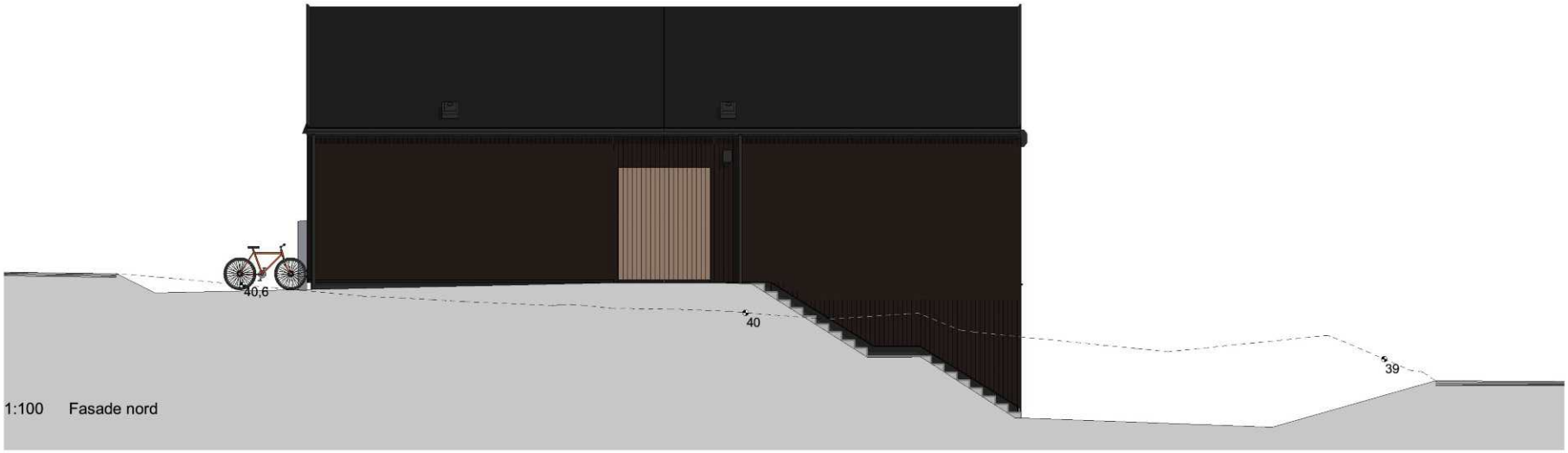


C 1:100

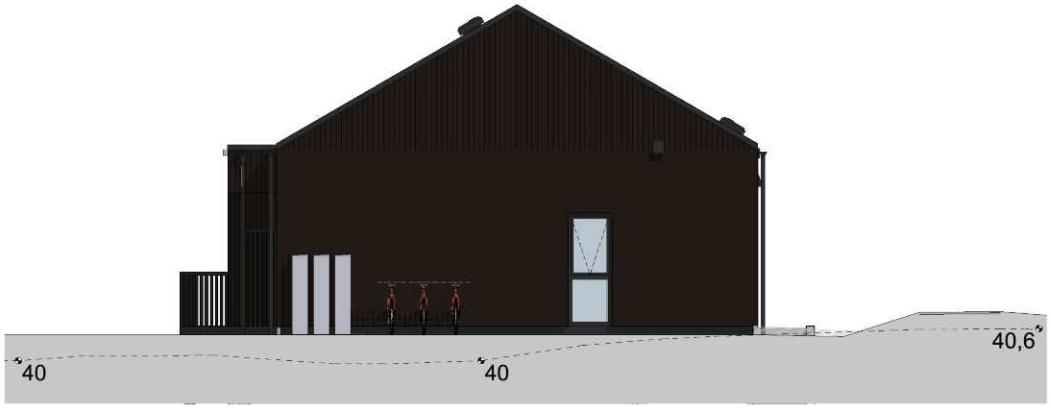
Tegning: **Snitt**		Fase **Byggemelding**	
Øster Hus	Tiltakshaver **---**	Sign. HKE	Filnavn s13820 D.pln
	Prosjekt **Frøylandsparken BK8 BKS6 (D)**	Rev.	Tegningsnr.: A30-01
	Adresse **Markvegen 4355 Kvernaland** Gnr./Bnr./Festenr.: **---**	Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 19288
		Dato: 22.02.21	Ark: **A3**

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: C:\Users\hake\Documents\Archicad\Prosjekter\Frøylandsparken BK8 BKS6\3-mannsbolig\s13820 D.pln



1:100 Fasade nord



1:100 Fasade øst

Tegning:
Fasade nord og øst

Fase
Byggemelding

Øster Hus

Tiltakshaver

Prosjekt
Frøylandsparken BK8 BKS6 (D)

Adresse
Markvegen
4355 Kvernaland

Gnr./Bnr./Festenr.:

Sign.: HKE	Filnavn: s13820 D.pln
Rev.:	Tegningsnr.: A40-01
Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 19288
Dato: 22.02.21	Ark: **A3**

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!



1:100 Fasade sør



1:100 Fasade vest

Tegning:
Fasade sør og vest

Fase
Byggemelding

Tiltakshaver

Prosjekt
Frøylandsparken BK8 BKS6 (D)

Adresse
Markvegen
4355 Kvernaland

Gnr./Bnr./Festenr.:

Sign.: HKE	Filnavn: s13820 D.pln
Rev.:	Tegningsnr.: A40-02
Målestokk: 1:100	Prosjektnr.: 19288
Dato: 22.02.21	Ark: **A3**

© Tegning må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse eller arbeider som Øster Hus AS ikke medvirker i!

Time kommune
Byggesak

Øster Hus As
Welhavens vei 8
4319 SANDNES

Dykkar ref.	Vår ref.	Journalpostid:	Dato
	24/3864 - 10	24/39273	11.10.2024

Ferdigattest for Markvegen 21-23 , Bygg D - oppføring av 3 manns bustad. Gnr. 28 bnr. 900,

Søknad, datert 08.10.2024, om ferdigattest etter plan- og bygningslova (pbl.) §21-10 er mottatt 08.10.2024.

Byggeløyve er gitt i sak 116/21 datert 12.05.2021.
Midlertidig bruksløyve er gitt 26.09.2024

Det vert gitt ferdigattest for Markvegen 21-23, bygg D – oppføring av 3 mannsbustad på gnr. 28 bnr. 900.

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

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

Med helsing

Svein Harald Dyngen
avdelingsleder byggesak

Torhild Wigestrand
byggesaksbehandlar

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og krev ikkje signatur.

Vedlegg:
Bygg D- teikningar
Tegning - fasade(1735752)
Tegning - Plan(1735753)
Tegning - Snitt(1735754)
Situasjonsplan_beliggenhetskontroll_punktdifferanse.pdf
Situasjonsplan_beliggenhetskontroll_kart.pdf

Kopi til:

Øster Hus Drift As	Welhavens vei 8	4319	SANDNES

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

Datert 13.02.15
Revidert 08.09.2015, 30.04.2019

§ 1 FORMÅL MED PLANEN

1.1 Formålet med planen er å legge til rette for inntil 204 boenheter med tilhørende funksjoner, samt et større sammenhengende grøntdrag i Kverneland.

1.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (12-5, 1. ledd)

- Bolig – frittliggende
- Bolig - konsentrert
- Bolig – blokk
- Annen bebyggelse, bod
- Renovasjonsanlegg
- Barnehage
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Øvrig kommunalteknisk, nettstasjon

1.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (12-5, 2. ledd)

- Kjøreveg
- Fortau
- Gangveg
- Gang-/sykkelveg
- Annen veggrunn, teknisk
- Annen veggrunn, grønt
- Parkering

1.4 GRØNNSTRUKTUR (12-5, 3. ledd)

- Turveg
- Friområde

1.5 HENSYNSSONER (12-6)

- Frisikt
- Sikringssone vannledning
- Faresone høyspent

§ 2 KRAV TIL SØKNAD OM TILTAK

2.1 Det skal utarbeides en samlet teknisk plan i mål 1:500 for alle arealer til felles og offentlig lek, renovasjon, felles parkering, gangveier og kjøreveier.

2.2 Planen skal vise terrengbearbeiding, murer, gjerder, beplantning, møblering, overvannshåndtering, vannforsyning, avløp, renovasjonsløsning og belysning.

2.3 Tekniske planer skal godkjennes av Time kommune.

2.4 Det skal utarbeides en plan for deponering av overskuddsmasser.

2.5 Matjord som blir overflødig skal sikres forsvarlig gjenbruk i nærområdet, primært til jordbruksformål. Planen skal godkjennes av Time kommune.

2.6 Overflatevann skal håndteres i henhold til godkjent kommunalteknisk plan. 2.7 For å hindre avrenning og forurensingstilførsler skal det om nødvendig etableres anleggsandfang for å unngå økt partikkeltilførsel i anleggsperioden.

2.7 Det skal utarbeides egen teknisk plan for vegkrysset Fjermestadvegen x Markvegen.

2.8 Planen skal godkjennes av Statens vegvesen.

2.9 Det skal utarbeides en formingsveileder for feltet.
2.10 Denne skal inneholde føringer for utforming av området.
2.11 Alternativt kan det utarbeides flere formingsveiledere.
2.12 Dette forutsetter at følgende felt inngår i samme formingsveileder:
- BKS1 – BKS5
- BKS6 – BKS 8, og tomt 4-6 i BFS1
- BKS9, BKS10 og BBB1
- BBB2 og BBB3
- BKS11 – BKS17, og BFS2

2.13 For delfelt BFS1 og BFS2 tillates søknad for den enkelte tomt.
2.14 For øvrige felt skal det sendes inn samlet søknad for hvert delfelt.
2.15 Søknaden skal inneholde følgende tegninger i målestokk 1:100: Planer, fasader, snitt og utomhusplan som illustrerer utforming og plassering av bygninger, atkomst, parkering inkl. carport/garasje, terreng, murer/gjerder, levegger etc.
2.16 Snitt skal vise anleggenes plassering i forhold til nåværende og framtidig terreng.
2.17 Fasadetegninger skal vise høyder på tilstøtende eksisterende bebyggelse. Ved detaljplanlegging kan de oppgitte høydene for vei justeres med +/- 1 meter.

§ 3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 Innflytting i boligfeltet skal ikke starte før 2015. Det tillates følgende utbyggingstakt:
- I løpet av 2015 kan inntil 1/5 av boenhetene være ferdigstilt
- I løpet av 2016 kan inntil 2/5 av boenhetene være ferdigstilt
- I løpet av 2017 kan inntil 3/5 av boenhetene være ferdigstilt
- I løpet av 2018 kan inntil 4/5 av boenhetene være ferdigstilt
- I løpet av 2019 kan alle boligene være ferdigstilt

3.2 Tekniske planer for området må være godkjent av Time kommune før aktuelle tiltak kan igangsettes.
3.3 Før boliger i de enkelte delfelt kan tas i bruk, skal følgende ferdigstilles i henhold til plan:
- Offentlig og felles infrastruktur skal være ferdig opparbeidet frem til tomta.
- Ved gradvis utbygging av planområdet skal en forholdsmessig del av felles parkeringsplasser, veier, stier, lekeplasser, friområder og renovasjonsanlegg opparbeides og ferdigstilles. Beboerne skal ha sikker adkomst til disse funksjonene i anleggsperioden.
- Felles bilparkeringsanlegg, sandlekeplasser, andre fellesarealer og parkering på egen tomt skal opparbeides.

3.4 Før barnehagen tas i bruk, eller mer enn 70 boenheter med adkomst via Markveien tas i bruk, skal følgende ferdigstilles i henhold til plan:
- Fortau langs Markvegen
- Nødvendige støytiltak for uteoppholdsplass og fasade på eiendommene 28/350 og 28/355.
- Avklare behov for støytiltak på uteoppholdsplass for eiendommene 28/343 og 28/349.

3.5 Før brukstillatelse til siste delfelt som krever samlet byggesøknad skal alt fellesareal være ferdigstilt.
3.6 O-GF15 inngår ikke i feltutbyggingen. Det er derfor ikke krav til opparbeidelse/opprustning av denne som del av feltutbyggingen.
3.7 Vegkrysset Fjermestadvegen x Markvegen skal utbedres før barnehage tas i bruk eller brukstillatelse gis til boliger med krysset som adkomstvei.

§ 4 FELLESBESTEMMELSER

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

4.7 Områdene skal gis en oversiktlig utforming, og ganglinjer skal i så stor grad som mulig utformes med bruk av kontrast og naturlige ledelinjer.

4.8 Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen, Rundskriv T-1442/2012 skal legges til grunn for gjennomføring av reguleringsplanen.

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

4.10 Det tillates ikke nyskapt trafikk langs Frøylandsvegen. Stengning er vist på plan.

4.11 Ved trinnvis utbygging kan vegen stenges lenger sør slik at nyskapt trafikk ledes ut Markvegen, og trafikk fra eksisterende boliger ut Frøylandsvegen.

- Det skal være minst 1,5 parkeringsplass for hver påbegynt 100 m² BRA, og ikke mindre enn 1,5 parkeringsplass for hver boenhet. Det skal avsettes plass til minst en garasje / carport for hver boenhet over 50 m².
- I fellesanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- Det skal etableres minst en sykkelparkeringsplass for hver 100 m² BRA. Plassene skal etableres nær inngangspartiet.
- Ved utregning av BRA som grunnlag for utregning av parkeringsbehov, skal ikke areal til parkering medregnes. Ved beregning av krav til parkeringsplasser skal beregningsresultatene alltid rundes av oppover.
- Ved planlegging av felles plasser for fire boenheter eller mer, skal minst 20 % av plassene være gjesteparkering.
- Ved parkering på egen tomt er det krav til to parkeringsplasser for boenheter under 150 m² BRA, 3 plasser for boenheter over 150m² BRA.

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

5.1 Fellesbestemmelser

5.1.1. Det skal sikres variasjon i boligstørrelser og boligtyper.

5.1.2. Dersom ikke annet er angitt skal gesims- og mønehøyder angis fra topp gulv (TG) på inngangsplanet.

5.1.3. TG for småhus kan justeres inntil +/- 1 m for best mulig terrengtilpassing.TG for flermannsboliger kan justeres med +/- 1 m for tilpasning til sokkel og terreng.

5.1.4. Utnyttelsesgrad er angitt i maks BYA. Areal for carport, oppstillingsplass og bod er ikke medregnet og kommer i tillegg der det er aktuelt.

5.1.5. Bygg i samme delfelt skal ha lik eller helhetlig variasjon i takform og taktekking.

5.1.6. Ved valg av takform og taktekking skal det vektlegges takets synlighet fra omgivelsene.

5.1.7. Takopplett på inntil 30 % av byggets lengde kan overskride laveste gesimshøyde.

5.1.8. Trapper kan overskride byggegrenser.

5.1.9. Balkonger og svalganger med tilhørende tak og søyler kan overskride byggegrense med opptil 50 % av arealet på balkonger og svalganger.

5.1.10. Sportsboder og levegger skal planlegges og bygges samtidig med bygget. Maksimal høyde på levegg er 1,8 m over terreng.

5.1.11. Frittliggende sportsbod skal være maks 6 m² BRA.

5.1.12. Høyde på sportsbod skal ikke overskride høyden på tilhørende etasje eller carport.

5.1.13. Tekniske anlegg skal tilpasses omliggende bebyggelse og terreng.

5.1.14. Der det er angitt at boligene skal være tilgjengelige boliger, skal de utformes i hht. byggteknisk forskrift.

5.1.15. For delfelt med krav om tilgjengelig bolig (småhus), tillates det å bytte kravet til andre delfelt (småhus) i planen, forutsatt at det sikres at tilsvarende antall boliger bygges som tilgjengelige boliger på dette delfeltet.

5.1.16. Alle boligene skal ha adkomst fra de interne adkomstveiene.

5.1.17. Det skal ikke være direkte adkomster til samleveien inn i feltet.

5.1.18. I boligadkomster skal det være fri sikt på 2 x 5 meter.

5.2 Boligområder – frittliggende (BFS1, BFS2)

5.2.1 Nye boliger i BFS1 skal ha saltak. For tomt 4,5 og 6 er maks gesimshøyde 7,5 m, maks mønehøyde maks 10 m.

5.2.2 Det kan bebygges maks 170 m2 BYA pr tomt.

5.2.3 For eksisterende tomter på BFS 1 skal tilbygg oppføres innen viste byggegrenser.

5.2.4 Boligene i BFS2 skal ha pulttak med fall i terrengets retning.

5.2.5 Laveste gesims skal være maks 7,5 m, høyeste gesims maks 9,5 m.

5.2.6 Det kan bebygges maks 150 m² BYA pr tomt.

5.2.7 Carport og bod kan overskride de viste byggegrensene.
5.2.8 Tomtegrenser kan justeres med inntil 1,0 meter ved endelig oppmåling.

5.3 Bolig – konsentrert (BKS)

5.4.1 REKKEHUS OG KJEDEHUS
5.4.2 Delområdene BKS1, BKS2, BKS3, BKS4, BKS7, BKS8, BKS 9, BKS10, BKS13, BKS14, BKS15, BKS16 og BKS17 er planlagt for rekkehusbebyggelse.
5.4.3 Boligene kan separeres med passasje eller carport. Carport / garasje kan bygges utenfor byggegrenser.
5.4.4 Maks høyde på carport/garasje er 3 meter.
5.4.6 Det skal være minst 2 meter fra garasje til vegkant dersom garasjen plasseres vinkelrett på vegen.
5.4.7 Legges garasjen parallelt med vegen skal avstanden være minst 1 meter.
Takutforming er angitt i tabell.
5.4.8 Saltak tillates asymmetrisk og i ulike vinkler.
5.4.9 For saltak gjelder maks høyde som mønehøyde.
5.4.10 Boligene skal plasseres slik at de følger og forsterker landskapets retning og helning.
5.4.11 Minst annenhver bolig skal trappes i snitt eller forskyves i plan, eller begge deler.
5.4.12 Ved maks utnyttelse av BKS16 kan boliger ha parkering på felles parkeringsplass f_SPA7.
5.4.13 Grensa mellom delområdene BKS 13 og BKS14, kan justeres med inntil 1,0 meter ved endelig oppmåling.
5.4.14 For boligene i BKS13 og BKS16, og de østre tomtene i BKS14, skal det sikres adkomst til hagen uten gjennomgang innvendig boligareal. Eksempler på løsninger kan være tinglyst gangrett, felles gangvei eller utvendig trapp.
5.4.15 BKS1 og BK2 skal bygges som kjedehus.
5.4.16

Felt	Antall boliger	Tilgjengelig bolig	Sokkel	Takform	Maks byggehøyde	Maks BYA pr bolig
BKS 1	3	0	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 6,5 m Maks høyde 8 m	150 m^2
BKS 2	5-6	0	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 6,5 m Maks høyde 8 m	150 m^2
BKS 3	3	3	ja	Saltak på langs med terreng	Maks gesims 4,0 m Maks høyde 5,5 m	120 m^2
BKS 4	5	5	ja	Saltak på langs med terreng	Maks gesims 4.0 m Maks høyde 5,5 m	120 m^2
BKS 7	2-3	Alle	ja	Saltak på tvers av terreng	Maks gesims 4,5 m Maks høyde 7 m Bolig i midten kan ha gesims 6,5 meter, mønehøyde 8 meter.	150 m^2
BKS 8	2	2	ja	Saltak tvers av terreng	Maks gesims 4,5 m Maks høyde 7 m Bolig mot nord kan ha gesims 6,5 meter, mønehøyde 8 meter.	150 m^2
BKS 9	3	0	nei	Saltak	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m	100 m^2
BKS 10	3	3	nei	Saltak	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m	100 m^2
BKS 13	5	-	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 6,5 m Maks møne 8 m, maks høyeste gesims 7,5 m.	100 m^2
BKS 14	7	7	ja	Saltak eller pulttak på	Maks gesims 4 m Maks møne 5,5 m, maks høyeste	150 m^2

Felt	Antall boliger	Tilgjengelig bolig	Sokkel	Takform	Maks byggehøyde	Maks BYA pr bolig
				langs med terreng	gesims 5 m for pulttak	
BKS 15	2	2	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 5 m Maks høyde 6,5 m	120 m²
BKS 16	4 - 7	-	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 8 m Maks høyde 8,5 m	150 m²
BKS 17	3	-	ja	Saltak eller pulttak på langs med terreng	Maks gesims 8 m Maks høyde 10,5 m	150 m²

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

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

5.6 Bolig – blokk (BBB)

5.6.1 BBB1, BBB2 og BBB3 er regulert til leilighetsbygg med delvis nedgravd parkering.
5.6.2 BBB2 og BBB3 skal planlegges samlet.
5.6.3 Areal for gjesteparkering for begge feltene kan plasseres fritt.
5.6.4 Felles utearealer på parkeringsdekke skal beplantes og opparbeides med dekker og utstyr for opphold og aktivitet.
5.6.5 Parkeringsanlegg under terreng kan overskride byggegrenser.
5.6.6 Bebyggelsen skal utformes innen gitte høyder og byggegrenser i plankart, og alle bygg skal ha saltak.
5.6.7 Sammenhengende fasader kan være maks 16 m lange. Maks gesims – og mønehøyder er angitt i plankart.
5.6.8 Makshøyden skal trekkes 5 m tilbake fra byggegrenser mot BBB1 og f_BUT 4.
5.6.9 Ved utforming av bebyggelsen skal det sikres at alle boenhetene får tilstrekkelig gode solforhold på balkong / private utearealer.
5.6.10 Internt i feltene (inkludert areal vist til uteoppholdsareal og sandlek) skal minste felles uteoppholdsareal være 30 m2 per leilighet. Mindre arealer (restarealer) skal ikke medregnes.
5.6.11 BBB1 kan bebygges med 10 – 14 leiligheter.
5.6.12 Maks BYA 650 m2
5.6.13 På eksisterende løe tillates mindre ombygginger slik at den kan fungere som lagerbygg frem til boligprosjektet realiseres.
5.6.14 Ved bruk som lagerbygg skal adkomst være gjennom eksisterende tun.
BBB2 kan bebygges med 27 – 33 leiligheter.
5.6.15 Bebyggelsen skal brytes opp i minst to separate volumer.
5.6.16 Maks BYA 1200 m2.
5.6.17 BBB3 kan bebygges med 13 – 20 leiligheter.
5.6.18 Maks BYA 650 m2. Minst 30 % av parkeringsanlegget skal være helt nedgravd.
5.6.19 Parkeringsplasser på terreng kan legges innen formålsgrense.
5.6.20 Der det er gjennomførbart skal bekken legges åpen.
5.6.21 Plan for omlegging av bekk skal godkjennes av Time kommune.
5.6.22 For delfelt BBB3 skal det legges til rette for infiltrering og fordrøying av takvann og overflatevann.

5.7. Annen bebyggelse, bod (BAS)

5.7.1 Områdene skal bebygges med sportsboder for tilhørende bebyggelse.
5.7.2 Sportsbodene skal bygges sammen med carport, og maks høyde skal samsvare med denne.

- F_BAS1, f_BAS2 og f_BAS3 er felles for BKS5.
- F_BAS 4 er felles for BKS11.

5.8 Renovasjonsanlegg (BRE)

5.8.1 Innenfor områdene BRE1 – BRE5 kan det etableres nødvendige nedgravde avfalls-containere.
5.8.2 Det er avsatt areal til 4 fraksjoner. Områdene er offentlige areal, og kan brukes av alle boligene innenfor planområdet.

5.9 Barnehage (BBH)

5.9.1 Barnehagen kan bygges i 2 etasjer.
5.9.2 Maks gesimshøyde er 7,0 meter, maks mønehøyde 9,5 meter.
5.9.3 Høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng.
5.9.4 Tak skal være pulttak eller saltak.
5.9.5 Bebyggelsen skal tilpasses terreng og omgivelser, og plasseres for best mulige forhold for uteområder.
5.9.6 Maksimalt tillatt utnyttelse er 30 % BYA.
5.9.7 Det skal tilrettelegges for en trafikksikker løsning for henting og bringing av barn.
5.9.8 Det skal legges til rette for infiltrering og fordrøying av takvann og overflatevann.

5.10 Uteoppholdsareal (BUT)

- BUT 1 og BUT2 er felles for BKS1 – BKS5.
- BUT 3 er felles for BKS6 – BKS8, og tomt 4-6 i felt BFS1
- BUT4 er felles for BBB2 og BBB3

5.10.1 Eiketreet i f_BUT 1 søkes bevart.

5.11 Lekeplass (BLK)

5.11.1 Arealene er avsatt til lekeplasser.

- F_BLK1 er felles for BKS1 - BKS5
- f_BLK2 er felles for BKS6 – BKS8, samt tomt 4-6 i FBS1
- f_BLK3 er felles for BBB1, BKS9, BKS10 og tomt 1 i BFS1.
- f-BLK4 er felles for BBB2 - BBB3
- f-BLK5 og BLK 6 er felles for BKS11 – BKS17 og BFS2

5.11.2 Ved utbygging skal f_BLK5 opparbeides sammen med BKS11, BKS13 og BKS14. f_BLK6 skal opparbeides sammen med BFS2, BKS12 og BKS15-17.
5.11.3 De ulike lekeplassene skal ha varierte leketema og tilpasses de yngste barna.
5.11.4 Naturlige lekeapparat (stokker, store steiner, sand, stubber) skal foretrekkes.
5.11.5 Det er ikke tillatt å gjerde inn lekeplassene. Evt. avgrensning skal skje ved bruk av vegetasjon.

5.12 Øvrig kommunalteknisk - nettstasjon (BKT)

5.12.1 Innen området tillates satt opp nettstasjon.

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

6.1 Kjøreveg (SKV)

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

6.2 Fortau (SKV)

6.2.1 Fortau skal ha asfaltdekke.

6.3 Gangveg (SGG)

6.3.1 F_SGG1 er feller privat for BKS6, BKS7 og BKS8 og skal ha asfaltdekke.
6.3.2 F_SGG2 er felles privat for feltene BKS11 – BKS17, og BFS2 og skal ha asfaltdekke
6.3.3 O_SGG3 er offentlig og skal ha asfaltdekke.

6.4 Parkering (SPA)

6.4.1 Felt regulert til f_SPA er felles parkeringsplasser.

- f_SPA 1 er felles for BKS5.
- f_SPA2 er felles for BKS6.
- f_SPA3 er felles for BKS9.
- f_SPA4 er felles for BKS 13
- f_SPA5 er felles for BKS 11 og BKS13.
- f_SPA 6 er felles for BKS11.
- f_SPA7 er felles for BKS12, BKS15 og BKS16.

6.4.2 I felt f_SPA2 og f_SPA7 tillates oppført parkeringsanlegg i to etasjer.
6.4.3 For f_SPA2 tillates det etablert åpne carporter mot veg på øvre plan.
6.4.4 Maks høyde på carport er 3 meter.
6.4.5 I felt f_SPA3 tillates oppsatt carporter.
6.4.5 I felt f_SPA1 og f_SPA6 tillates oppsatt carporter i forbindelse med felt regulert til f_BAS.
6.4.5 Maks høyde på carport er 3 meter.

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

7.1 Turveg

7.1.1 Alle turveier skal ha asfaltdekke (GT).

7.1.2 Andre turveier som går gjennom grøntområder opparbeides med asfalt, bredde 2.5 meter, med en forsterket stripe av 0.5 meter forsterket på siden for vedlikehold.

7.1.3 Trapper tillates kun i noen felles områder og vil da eventuelt være supplerende til universelt utformet gangforbindelser.

7.1.4 Ved detaljplanlegging kan turveitraseene justeres innenfor grøntarealene.

7.1.5 Det skal etableres gatelys langs alle turveier (GT)

7.2 Friområde

7.2.1 Innen o_GF1 – o_GF14 skal det etableres kvartalslek på minimum 3 dekar. Arealet tillates oppdelt i flere områder.

7.2.2 Det skal etableres et ballfelt med minimum 20 x 40 meter spilleflate innenfor o_GF1 – o_GF14.

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

7.2.4 Stein fra steingjerder som fjernes bør brukes i friområder og på lekeområder som avgrensende elementer og lekeelementer.

7.2.5 Eksisterende trær som er vist innenfor grøntområder skal søkes bevart og terrenget mest mulig beholdes.

7.2.6 Det må ikke planeres, graves eller fylles ved områdene som kan endre vekstvilkårene for trærne.

7.2.7 Bekkeløpet i det sentrale grøntområdet utformes mest mulig naturlig.

7.2.8 Steiner fra området brukes til utforming av kanter.

7.2.9 Deler av friområdet tillates oversvømt i perioder med mye nedbør.

§ 8 HENSYNSSONER (pbl § 12-6)

8.1 Frisikt

8.1.1 I frisiktsoner skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3 m over tilstøtende veiers nivå.

8.1.2 Enkeltstående stolper og høystammede trær tillates.

8.2 Sikringssone vannledning

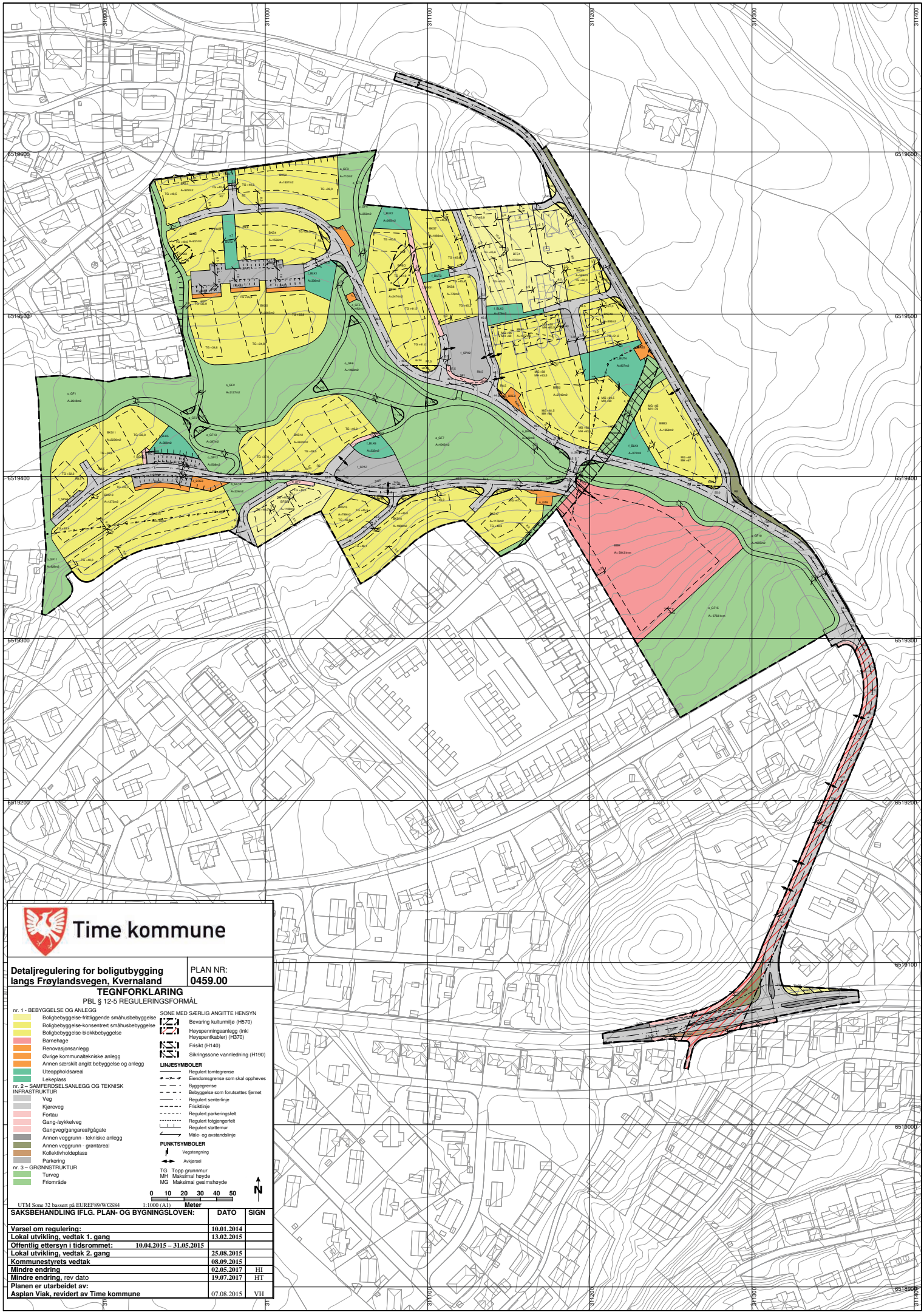
8.2.1 Tiltak innenfor hensynssonen skal avklares og godkjennes av IVAR.

8.3 Faresone høyspent

8.3.1 Alt arbeid og tiltak innenfor hensynssonen skal avklares og godkjennes av LYSE.

8.4 Hensynssone kulturminne

Tiltak i henhold til planen er tillatt. Kulturminnet ID 174723 og ID 147730 er allerede undersøkt og det er ikke tilt ytterlige vilkår forbundet med dispensasjonen.



Time kommune

Detaljregulering for boligutbygging langs Frøylandsvegen, Kvernaland

PLAN NR: **0459.00**

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Boligbebyggelse-fritliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

nr. 2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering

nr. 3 – GRØNNSTRUKTUR

- Turveg
- Friområde

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN

- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Høyspenningsanlegg (inkl Høyspentkabler) (H370)
- Frisikt (H140)
- Sikringssone vannledning (H190)

LINJESYMBOLER

- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fotgjengerfelt
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje

PUNKTSYMBOLER

- Vegstengning
- Avkjørsel

TG Topp grunnmur
MH Maksimal høyde
MG Maksimal gesimshøyde

0 10 20 30 40 50 Meter

N

UTM Sone 32 bassert på EUREF89/WGS84 1:1000 (A1)

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN
Varsel om regulering:	10.01.2014	
Lokal utvikling, vedtak 1. gang	13.02.2015	
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 10.04.2015 – 31.05.2015		
Lokal utvikling, vedtak 2. gang	25.08.2015	
Kommunestyrets vedtak	08.09.2015	
Mindre endring	02.05.2017	HI
Mindre endring, rev dato	19.07.2017	HT
Planen er utarbeidet av: Asplan Viak, revidert av Time kommune	07.08.2015	VH

ambita

Vegstatuskart

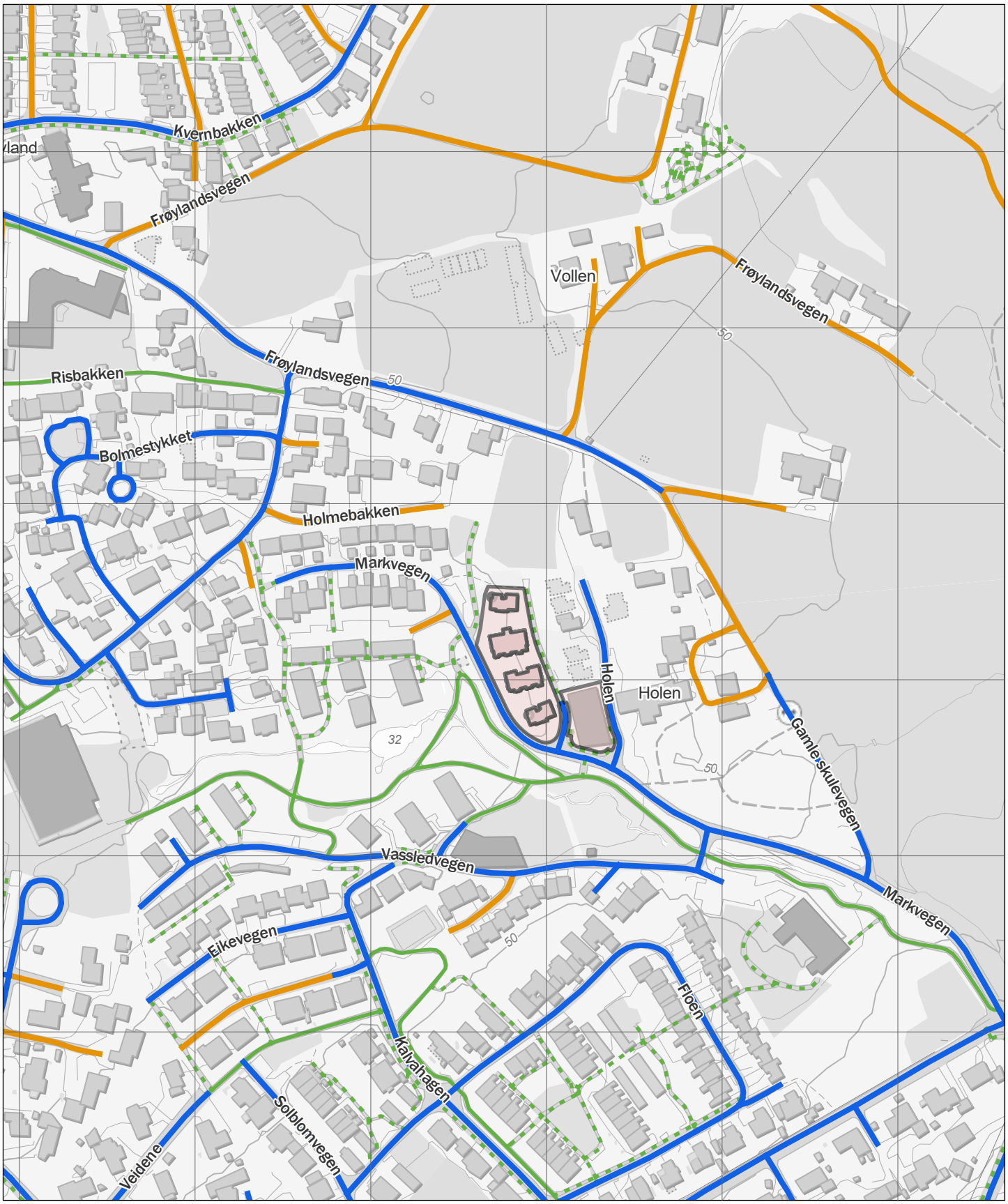
Kommune: Time

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 28/900/0/20

Adresse: Markvegen 21, 4355 KVERNALAND

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 22/04/2026



Europaveg
Riksveg
Fylkesveg
Kommunal veg
Privat veg
Gang- og sykkelveg
Tunnel, Europaveg
Tunnel, riksveg
Tunnel, fylkesveg
Tunnel, kommunal veg
Tunnel, privat veg
Annet gangareal
Bilferje
Skogsbilveg
Annet

ambita

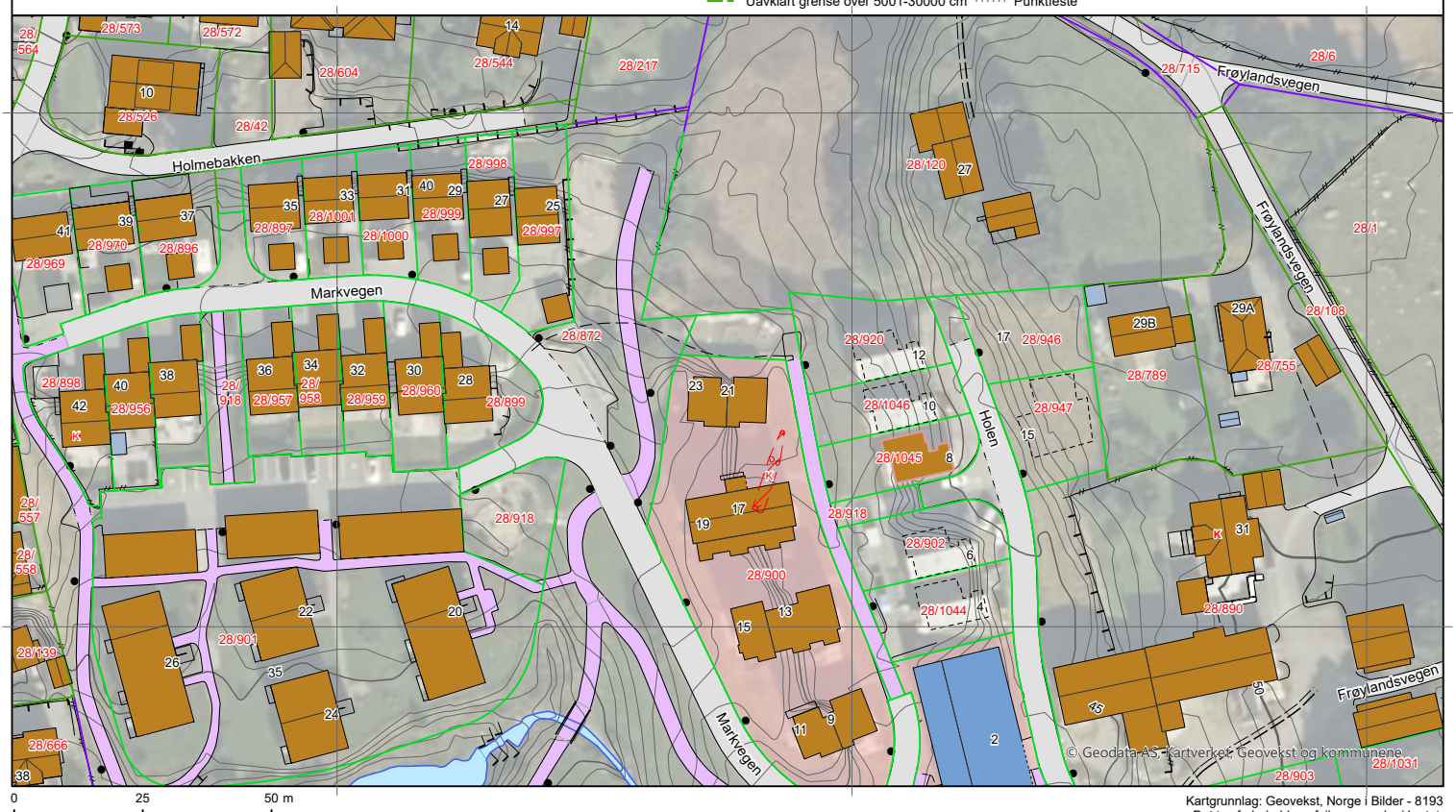
Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/28/900/0/20

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.4.2026



0 25 50 m

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

ambita

Kommune: 1121 Time
Eiendom: 1121/28/900/0/20

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 22.4.2026

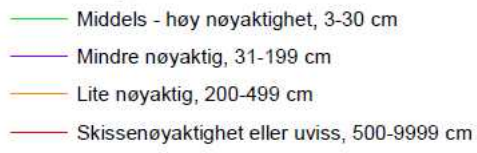


Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

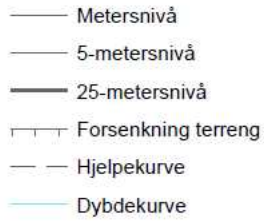


Eiendomsgrenser





Høydekurver







Referat fra Årsmøtet – 13. mai 2026
BKS6
Til stede: 14 personer

Møteleder: Andrea Søraa Fjellestad, styreleder
Sekretær: Ingrid Helle (styremedlem)

Protokollvitne: Vegard Bue

1. Konstituering av nytt styre
- Ny styreleder: Ingrid Helle (2 år)
- Styremedlemmer: Vegard Bue (2 år – 1 år igjen) og Andreas Hille (1 år)
- Varamedlemmer: Andrea Søraa Fjellestad (1 år) og Valeriia Rusakova (1 år)

2. Regnskap og budsjett
Regnskapet for 2024 er gjennomgått. Som følge av at sameiet var helt nytt, har det ikke vært noen utgifter i perioden.

Budsjett for 2025 ble presentert og gjennomgått, med fokus på hvilke tiltak midlene skal benyttes til.

3. Forslag til innkjøp og tiltak
- Robotgressklippere
- Høytrykkspyler
- Hageslange med oppheng til hvert bygg
- Sopekoster i garasjen
- Hekker og steiner langs veien
- Såing av nytt gress
- Vindusvask – bestilling må gjennomføres
- Asfaltering og/eller betong ved inngangspartiene til leilighetene

4. Gjesteparkering
Det ble påpekt at flere biler benytter gjesteparkeringen regelmessig. Styret må se på alternative løsninger for disse, for eksempel parkering ved barnehagen på kveldstid eller på grusområdet ved gården etter nærmere avtale.

5. Utbygging av terrasse
Forespørsel om utbygging av terrasse ble gjennomgått.
- Godkjenning krever 2/3 flertall.
- Positive og negative sider ved tiltaket ble diskutert. - Frist for å avgi stemme er satt til 27. mai 2026 (14 dagers frist).
- Merk: De som ikke avgir stemme innen fristen, vil regnes som positive til forslaget.

6. Dugnad
Dugnad planlegges igangsatt i begynnelsen av juni. Nærmere informasjon kommer.

Det ble konstatert at innkalling til årsmøtet var sendt ut i henhold til gjeldende vedtekter og innen frist. Årsmøtet ble dermed lovlig innkalt og beslutningsdyktig.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FRØYLANDSPARKEN BKS6

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

Innhold

1 Navn 3

1-1 Navn og opprettelse 3

1-2 Hva sameiet omfatter 3

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner 3

3 Rettslig råderett 3

3-1 Rettslig råderett 3

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet 4

4-1 Rett til bruk 4

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne 4

4-3 Ordensregler 4

4-4 Enerett til bruk 4

5 Parkering 4

5-1 Sameiets parkeringsplasser 4

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l. 4

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne 5

6 Vedlikehold 5

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt 5

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt 6

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform 6

7-1 Felleskostnader 6

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse 6

7-3 Heftelsesform 7

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold 7

8-1 Pålegg om salg 7

8-2 Fravikelse 7

9 Styret og dets vedtak 7

9-1 Styret - sammensetning 7

9-2 Styrets oppgaver 7

9-3 Representasjon og fullmakt 7

10 Årsmøtet 8

10-1 Myndighet 8

10-2 Tidspunkt for årsmøtet 8
10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte 8
10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 8
10-5 Møteledelse og protokoll 8
10-6 Stemmerett og fullmakt 8
10-7 Beslutninger på årsmøtet 9
11 Elektronisk kommunikasjon 9
12 Inhabilitet og mindretallsvern 10
12-1 Inhabilitet 10
12-2 Mindretallsvern 10

1 Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Frøylandsparken BKS6. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst <dato>.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28 bnr.900 i Time kommune.

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

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

2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

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

3 Rettslig råderett

3-1 Rettslig råderett

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

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt.

4 Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

4-1 Rett til bruk

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

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

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

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

4-2 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

4-3 Ordensregler

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

4-4 Enerett til bruk

Seksjonseiere i første etasje har enerett til bruk av private terrasser beliggende på bakkeplan i tilknytting til sin seksjon (vedlegg 2). *Eneretten gjelder i 30 år gjeldene fra sameiet er seksjonert og kan fornyes på senere årsmøte.*

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

5 Parkering

5-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet sine parkeringsplasser ligger på fellesareal. Fordeling av parkeringsplasser til den enkelte seksjon fremkommer av vedlagt kart (vedlegg 1).

5-2 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

5-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Dersom seksjonseier som pålegges å bytte fra seg en parkeringsplass har anlagt lader for billading på parkeringsplassen som må byttes, og tilsvarende ikke finnes på den plass han mottar, er den rettighetshaveren som utløser byttet ansvarlig for å besørge og bekoste at anlegg for billading også klargjøres på denne. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

6 Vedlikehold

6-1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

7-3 Heftelsesform

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

8 Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

8-1 Pålegg om salg

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

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

8-2 Fravikelse

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

9 Styret og dets vedtak

9-1 Styret - sammensetning

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

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

9-3 Representasjon og fullmakt

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

10 Årsmøtet

10-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

10-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

10-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

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

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

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

10-5 Møteledelse og protokoll

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

10-6 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

10-7 Beslutninger på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Følgende vedtak krever minst to tredjedels flertall:

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

(5) Følgende vedtak krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

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

11 Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

12 Inhabilitet og mindretallsvern

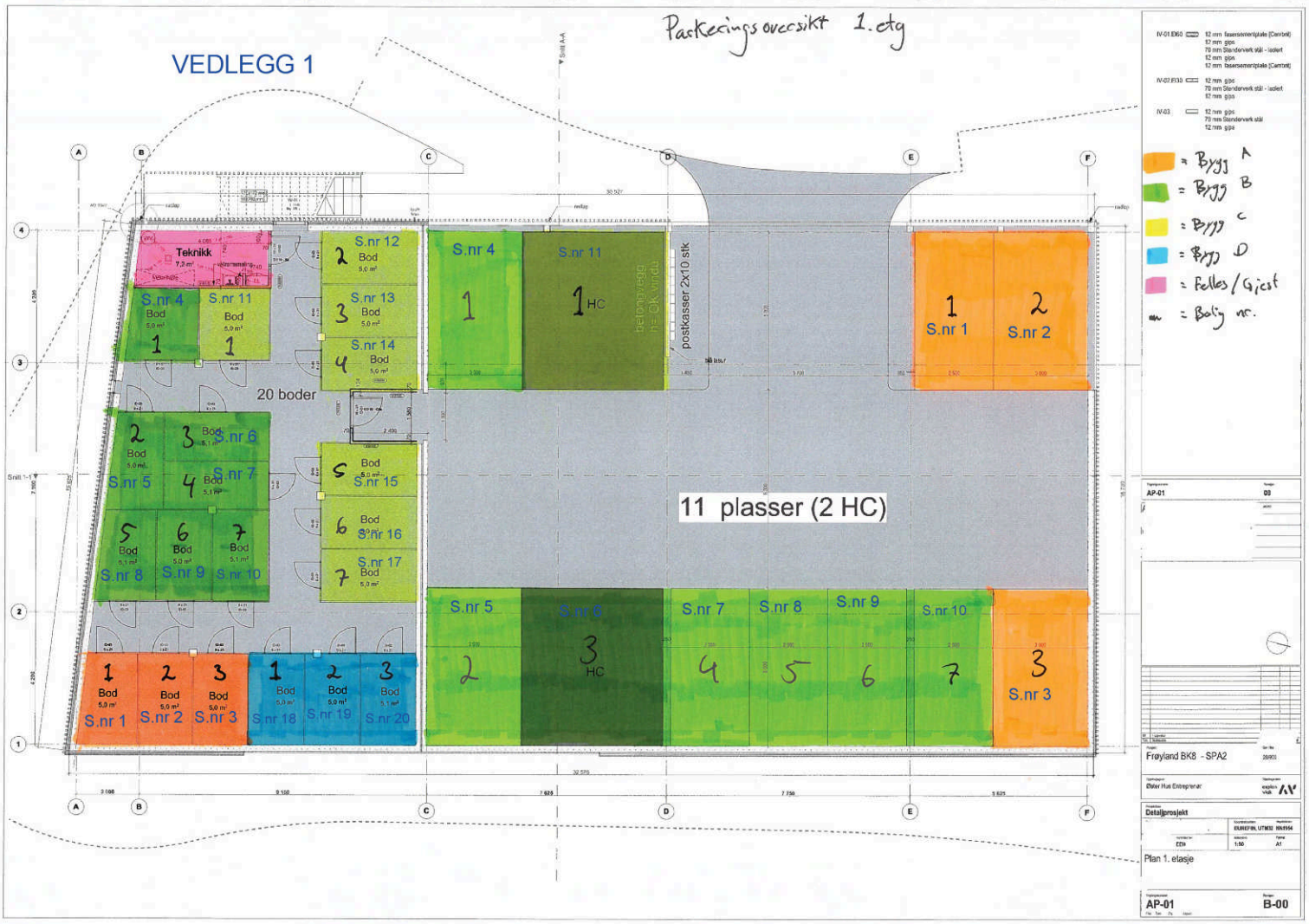
12-1 Inhabilitet

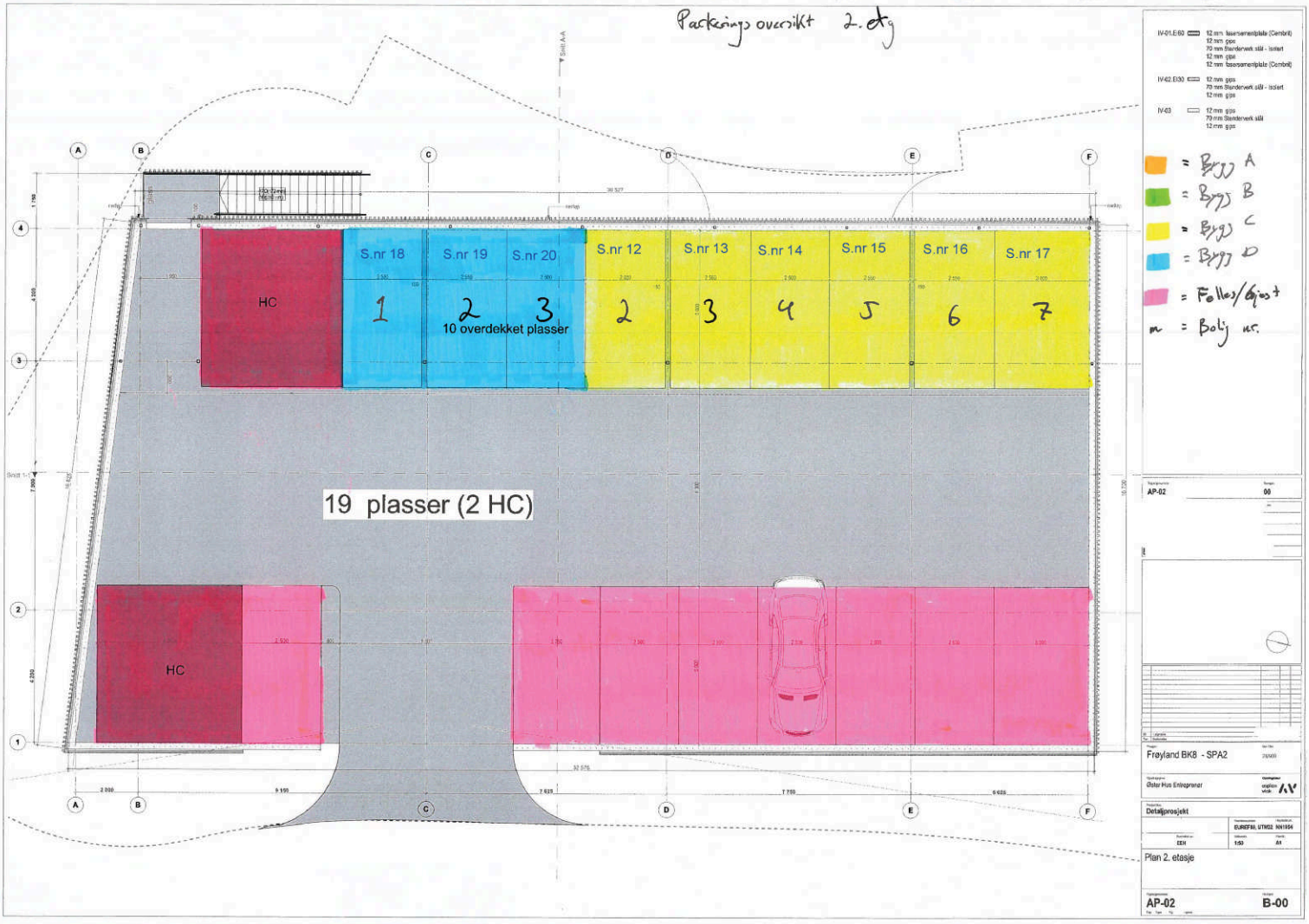
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

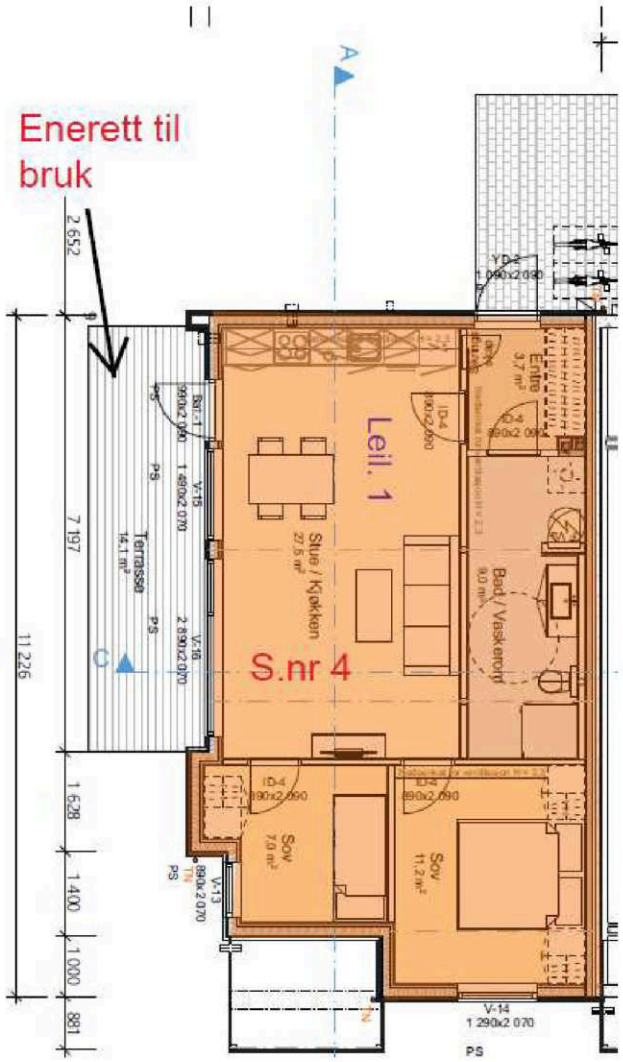
12-2 Mindretallsvern

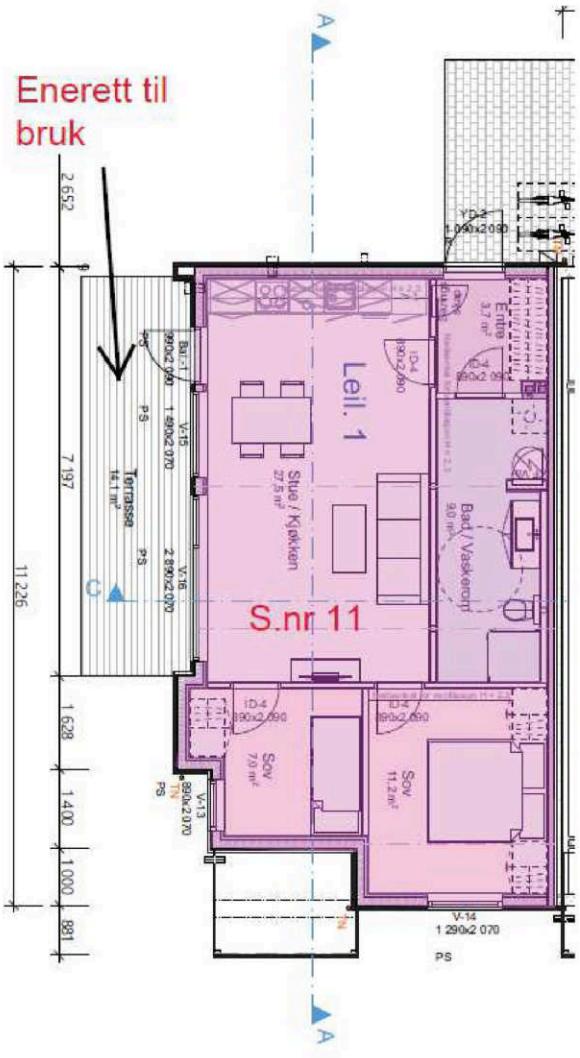
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.


VEDLEGG 1
Parkeringsoversikt 1. etg
Teknikk
S.nr 12
S.nr 13
S.nr 14
S.nr 4
S.nr 11
20 boder
S.nr 6
S.nr 7
S.nr 15
S.nr 16
S.nr 17
S.nr 5
S.nr 8
S.nr 9
S.nr 10
S.nr 1
S.nr 2
S.nr 3
S.nr 18
S.nr 19
S.nr 20
betongvegg H= Øk. vindu
postkasser 2x10 stk
11 plasser (2 HC)
= Bygg A
= Bygg B
= Bygg C
= Bygg D
= Felles / Gjest
= Bolig nr.
Frøyland BK8 - SPA2
Detaljprosjekt
Plan 1. etasje
AP-01
B-00


Parkerings oversikt 2. etg
S.nr 18
S.nr 19
S.nr 20
S.nr 12
S.nr 13
S.nr 14
S.nr 15
S.nr 16
S.nr 17
HC
1
2
3
10 overdekket plasser
2
3
4
5
6
7
19 plasser (2 HC)
HC
= Bygg A
= Bygg B
= Bygg C
= Bygg D
= Felles/Gjest
m = Bolig nr.
AP-02
00
Frøyland BK8 - SPA2
Detaljprosjekt
EBH
1:50
A1
Plan 2. etasje
AP-02
B-00

Vedlegg 2


Enerett til bruk
Leil. 1
S.nr 4
Stue / Kjøkken
Bad / Vaskerom
Sov
Sov
Terrasse
Entre
2.652
7 197
11 226
1 628
1 400
1 000
881


Enerett til bruk
Leil. 1
S.nr 11
Stue / Kjøkken
Bad / Vaskerom
Sov
Sov
Terrasse
Entre
2.652
7 197
11 226
1 628
1 400
1 000
881

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		344 976	137 095	364 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		11 286	5 346	23 760
Andre driftsinntekter		0	60 000	0
Lading el-bil		31 109	0	10 000
Sum Inntekter		387 371	202 441	397 760
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	27 384
Forretningsførerhonorar		49 500	37 125	22 950
Tilleggstjenester forretningsfører		7 588	989	5 000
Drift og vedlikehold	1	16 109	0	116 000
TV og/eller internett		23 760	8 910	23 760
Forsikringer		37 192	26 486	45 075
Kommunale avgifter		5 011	7 162	6 000
Energi/strøm		87 197	34 912	75 000
Administrasjonskostnader		2 832	4 225	2 300
Sum kostnader		229 189	119 810	323 469
Driftsresultat		158 182	82 631	74 291
Finansielle poster				
Renteinntekter		5 444	782	2 559
Netto finanskostnader		-5 444	-782	-2 559
Resultat	2	163 625	83 413	76 850

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	1 651
Forskuddsbetalte kostnader		21 942	18 596
Andre fordringer		3 271	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		272 877	102 972
Sum omløpsmidler		298 090	123 219
SUM EIENDELER		298 090	123 219

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		247 039	83 413
Sum egenkapital	3	247 039	83 413
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 271	3 009
Leverandørgjeld		38 205	27 821
Annen kortsiktig gjeld		9 575	8 975
Sum kortsiktig gjeld		51 051	39 805
Sum gjeld		51 051	39 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 090	123 219

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ingrid Øvstebø Helle	Vegard Bue	Andreas Hille
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	12 371	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 000	0
6630 Vedlikehold uteområde	738	0
Sum	16 109	0

Note 2 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	163 625	83 413
Endring arbeidskapital	163 625	83 413
Omløpsmidler	298 090	123 219
Kortsiktig gjeld	51 051	39 805
Arbeidskapital	247 039	83 413

Note 3 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	247 039	163 626	83 413
Sum Egenkapital	247 039	163 626	83 413

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frøylandsparken BKS6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frøylandsparken BKS6

Styreleder	Ingrid Øvstebø Helle (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Vegard Bue (sign.)	22.04.2026

Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Frøylandsparken BKS6.

Mandag 23.02.2026, kl. 09:00

Digitalt møte på min side (bate.no)

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4 Registrering av frammøtte
- 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Utbygging av terrasser

Stemmerett har sameiere eller personer med fullmakt.

Styret
Sameiet Frøylandsparken BKS6

2. Utbygging av terrasser

På årsmøtet i 2025 ble det behandlet en sak om utbygging av terrasser i sameiet. På bakgrunn av vedtaket som ble fattet, har flere av seksjonseierne allerede gjennomført utbygging av terrasse.

I etterkant har det imidlertid vist seg at saken ikke ble behandlet i samsvar med gjeldende regler for vedtak av denne typen. Styret har fått saken vurdert av Bate sine advokater, som har konkludert med at vedtaket er ugyldig grunnet saksbehandlingsfeil.

Utbygging av terrasser anses som en bruksendring/tiltak som krever kvalifisert flertall etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Saken skulle derfor vært vedtatt med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Da dette ikke ble korrekt håndtert ved forrige behandling, må saken behandles på nytt for å sikre et gyldig vedtak.

Dersom saken ikke får tilstrekkelig flertall, må allerede utbygde terrasser tilbakeføres.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner utbygging av terrasser i henhold til vedlagte retningslinjer.

Sameiet Frøylandsparken BKS6 - Retningslinjer for utbygging av terrasse

1. Størrelse

- Beboere i BKS6 på bakkeplan kan utvide terrassen med inntil **2,5 meter ut på gressplenen**, og trekke den innover mot byggets fasade.

Merk: For noen beboere kan deler av utvidelsen havne i et område med helling. Det er viktig å sørge for solid fundamentering for å unngå setningsskader eller forskyvninger i terrenget.

3. Materialvalg

Terrassene skal bygges med materialer i tråd med områdets estetiske retningslinjer. Kontakt styret dersom dere er usikre på materialvalg.

4. Rekkverk

Alle terrasser skal ha samme type rekkverk:

- Frontgjerde: ca. 95 cm (tilsvarende naboens høyde)
- Sidegjerder: maks. 1,2 m høye

5. Fargevalg

Terrassen og rekkverket skal males i farger som er i samsvar med områdets estetiske retningslinjer. Kontakt styret dersom dere er usikre på fargevalg.

6. Kummer og tilgang

Dersom det finnes kummer på gressplenen som bygges over, skal det etableres en luke eller åpning som sikrer enkel tilgang ved behov.

7. Varsling til styret

Ved utvidelse av terrasse skal det sendes ut varsel til styret før byggingen skjer.

- Skal inneholde planlagt byggestart, størrelse, materialvalg og fargevalg.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Frøylandsparken BKS6 mandag 02.03.2026 kl. 09:00 - Digitalt møte på min side (bate.no).

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

_____Ingrid Helle_____ ble valgt til møteleder.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

_____Vegard Bue_____ ble valgt til sekretær.

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

Vedtak:

_____Vegard Bue_____ ble valgt til å signere protokollen.

1.4 Registrering av frammøtte

Antall deltagere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

Vedtak:

Det var 20 seksjonseiere / sameiere / medlemmer, og godkjente fullmakter representert. Totalt 18 stemmeberettigede.

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Utbygging av terrasser

På årsmøtet i 2025 ble det behandlet en sak om utbygging av terrasser i sameiet. På bakgrunn av vedtaket som ble fattet, har flere av seksjonseierne allerede gjennomført utbygging av terrasse.

I etterkant har det imidlertid vist seg at saken ikke ble behandlet i samsvar med gjeldende regler for vedtak av denne typen. Styret har fått saken vurdert av Bate sine advokater, som har konkludert med at vedtaket er ugyldig grunnet saksbehandlingsfeil.

Utbygging av terrasser anses som en bruksendring/tiltak som krever kvalifisert flertall etter eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Saken skulle derfor vært vedtatt med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Da dette ikke ble korrekt håndtert ved forrige behandling, må saken behandles på nytt for å sikre et gyldig vedtak.

Dersom saken ikke får tilstrekkelig flertall, må allerede utbygde terrasser tilbakeføres.

Saken krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene for å godkjennes.

Vedtak:

Årsmøtet godkjenner utbygging av terrasser i henhold til vedlagte retningslinjer.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Frøylandsparken BKS6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Ingrid Øvstebø Helle (sign.)	10.03.2026
Protokollvitne	Vegard Bue (sign.)	13.03.2026

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		344 976	137 095	364 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		11 286	5 346	23 760
Andre driftsinntekter		0	60 000	0
Lading el-bil		31 109	0	10 000
Sum Inntekter		387 371	202 441	397 760
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.		0	0	27 384
Forretningsførerhonorar		49 500	37 125	22 950
Tilleggstjenester forretningsfører		7 588	989	5 000
Drift og vedlikehold	1	16 109	0	116 000
TV og/eller internett		23 760	8 910	23 760
Forsikringer		37 192	26 486	45 075
Kommunale avgifter		5 011	7 162	6 000
Energi/strøm		87 197	34 912	75 000
Administrasjonskostnader		2 832	4 225	2 300
Sum kostnader		229 189	119 810	323 469
Driftsresultat		158 182	82 631	74 291
Finansielle poster				
Renteinntekter		5 444	782	2 559
Netto finanskostnader		-5 444	-782	-2 559
Resultat	2	163 625	83 413	76 850

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	1 651
Forskuddsbetalte kostnader		21 942	18 596
Andre fordringer		3 271	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		272 877	102 972
Sum omløpsmidler		298 090	123 219
SUM EIENDELER		298 090	123 219

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		247 039	83 413
Sum egenkapital	3	247 039	83 413
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 271	3 009
Leverandørgjeld		38 205	27 821
Annen kortsiktig gjeld		9 575	8 975
Sum kortsiktig gjeld		51 051	39 805
Sum gjeld		51 051	39 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		298 090	123 219

Stavanger 31.12.25
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Ingrid Øvstebø Helle	Vegard Bue	Andreas Hille
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	12 371	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	3 000	0
6630 Vedlikehold uteområde	738	0
Sum	16 109	0

Note 2 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
ARBEIDSKAPITAL		
Resultat	163 625	83 413
Endring arbeidskapital	163 625	83 413
Omløpsmidler	298 090	123 219
Kortsiktig gjeld	51 051	39 805
Arbeidskapital	247 039	83 413

Note 3 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	247 039	163 626	83 413
Sum Egenkapital	247 039	163 626	83 413

Sameiet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Frøylandsparken BKS6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Frøylandsparken BKS6

Styreleder	Ingrid Øvstebø Helle (sign.)	23.04.2026
Styremedlem	Vegard Bue (sign.)	22.04.2026

VEDTEKTER

for

FRØYLANDSPARKEN VELFORENING

1. Formål og bakgrunn

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

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

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

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

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

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

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

2. Medlemskap

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

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

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

3. Rett til ferdsel på og bruk av Eiendommen

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

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

4. Drift og vedlikehold av Eiendommen

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

5. Kontingent

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

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

6. Generalforsamling

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

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

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

Innkallingen skal inneholde:

- Regnskap
- Innkomne forslag
- Eventuelt

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

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

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

7. Ekstraordinær generalforsamling

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

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

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

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

8. Styre

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

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

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

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

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

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

9. Signatur

Velforeningen representeres utad ved signatur av to styremedlemmer i fellesskap.

10. Regnskap

Det skal føres regnskap over velforeningens virksomhet.

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

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

11. Endringer i vedtektene

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

12. Stemmeregler

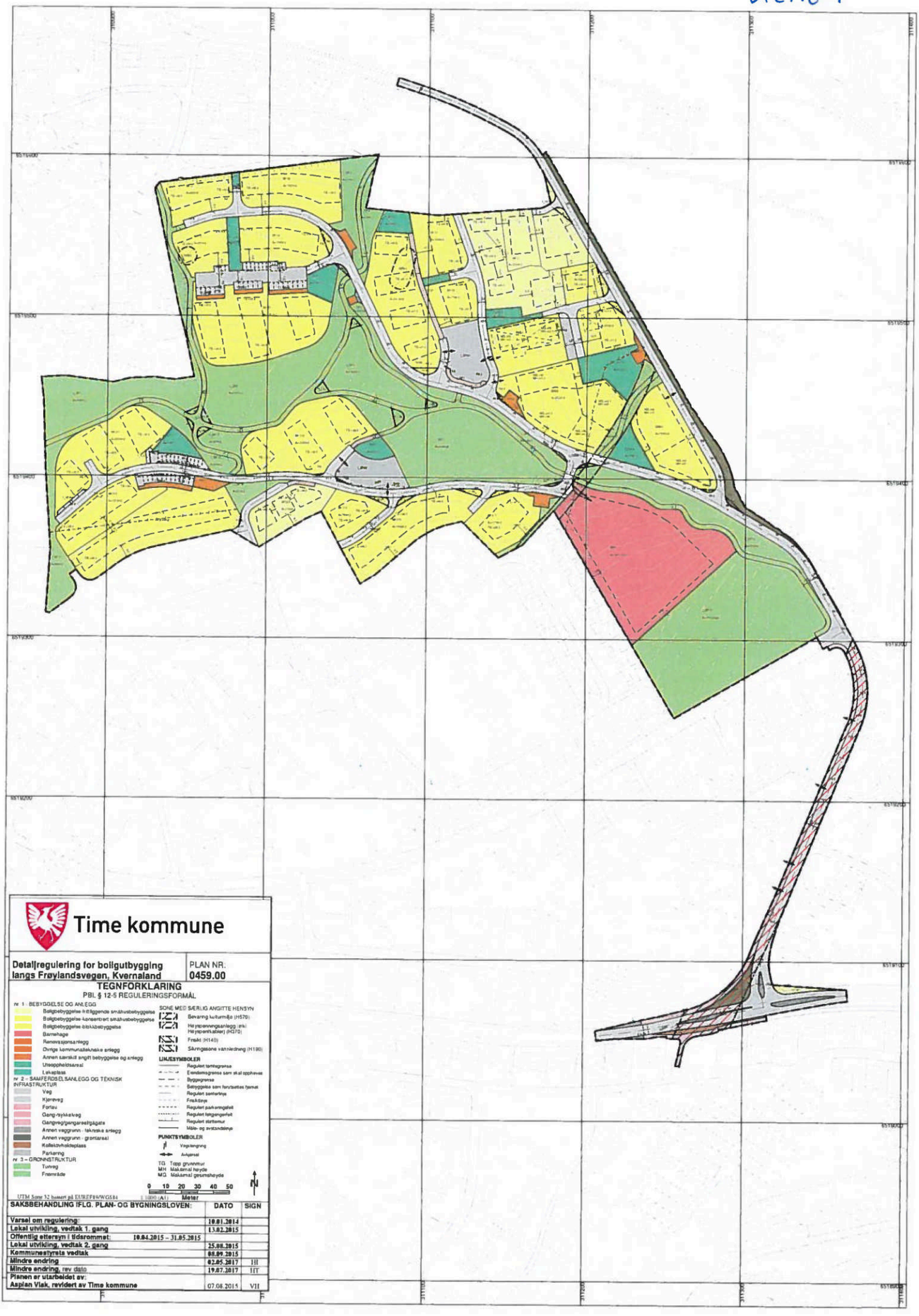
På generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt i vedtektene.

***

Disse vedtektene er fastsatt ved konstituering av velforeningen den 3.11.2017.

Bilag 1: Detaljreguleringsplan 0459 i Time kommune
Bilag 2: Kart som viser velforeningens eiendom og ansvarsområde

BILAG 1



Time kommune

Detaljregulering for boligutbygging langs Frøylandsvegen, Kvernaland

PLAN NR. **0459.00**

TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

nr 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse blokkbebyggelse
- Barnehage
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Utearealer
- Lekeplass

nr 2 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Kollektivholdeplass
- Parkering

nr 3 - GRØNNSTRUKTUR
- Turveg
- Friområde

SONE MED SÆRLIG ANGITTE HENSYN
- Bevaring kulturmiljø (H570)
- Høyspenningsanlegg (H/M) Høyspentkabler (H370)
- Frisikt (H140)
- Sikringssone vannledning (H190)

LINJESYMBOLER
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal opphøres
- Byggegrense
- Bebyggelse som fortsettes hjemet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fortau/gangvei/sti
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje

PUNKTSYMBOLER
- Vegutgang
- Avkjørsel

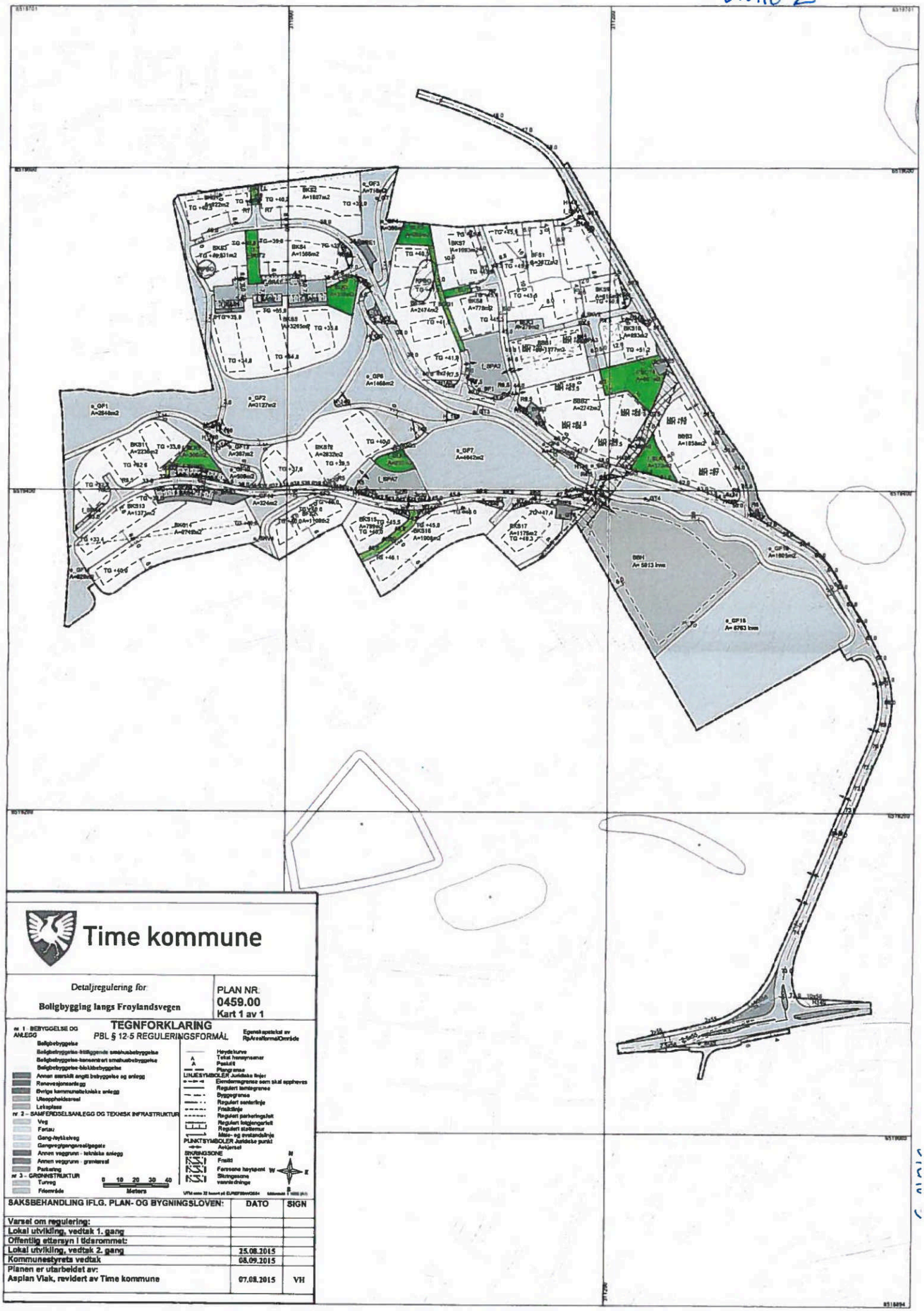
TG Topp grunnmur
MH Maksimal mønehøyde
MG Maksimal gesimshøyde

0 10 20 30 40 50 Meter

UTM Sone 32 basert på EUREF89/WGS84 1:1000 (A1)

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN
Varsel om regulering:	10.01.2014	
Lokal utvikling, vedtak 1. gang	13.02.2015	
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 10.04.2015 – 31.05.2015		
Lokal utvikling, vedtak 2. gang	25.08.2015	
Kommunestyrets vedtak	08.09.2015	
Mindre endring	02.05.2017	III
Mindre endring, rev dato	19.07.2017	IIT
Planen er utarbeidet av: Asplan Viak, revidert av Time kommune	07.08.2015	VII

BILAG 2



Time kommune

Detaljregulering for **Boligbygging langs Frøylandsvegen**	PLAN NR. **0459.00** **Kart 1 av 1**

TEGNFORKLARING
PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

nr. 1 - BEBYGGELSE OG ANLEGG
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse-blokkbebyggelse
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
- Renovasjonsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass

nr. 2 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
- Veg
- Fortau
- Gang-/sykkelveg
- Gangregigangsveiligegate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

nr. 3 - GRØNNSTRUKTUR
- Turveg
- Friområde

Egenskapstekst av RpArealformålOmråde
- Høydekurve
- A Tekst høydenumser
- A Pasitt
- Plangrense

LINJESYMBOLER Juridiske linjer
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert fellesgarasje
- Regulert støttemur
- Måle- og avstandslinje

PUNKTSYMBOLER Juridiske punkt
- Ankjørsel

SIKRINGSONE
- Frisikt
- Fareson høyspent
- Sikringssone vannledninger

0 10 20 30 40 Meters

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN
Varsel om regulering:		
Lokal utvikling, vedtak 1. gang		
Offentlig ettersyn i tidsrommet:		
Lokal utvikling, vedtak 2. gang	25.08.2015	
Kommunestyrets vedtak	08.09.2015	
Planen er utarbeidet av: Asplan Viak, revidert av Time kommune	07.08.2015	VH

Markvegen 21

Nabolaget Håholen/Frøyland - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	11 min 6.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalvahagen Linje 22, 53	8 min 0.6 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	8 min 3.9 km
Stavanger Sola	30 min

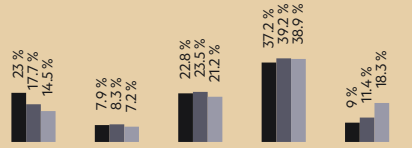
BARNEHAGER

Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 77 barn	3 min 0.3 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	7 min 0.6 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kvernaland	14 min
Coop Extra Kvernaland	14 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

Floen ballbinge	5 min
Ballbinge	7 min
Jæren SportMed	9 min
Club Athletic	12 min

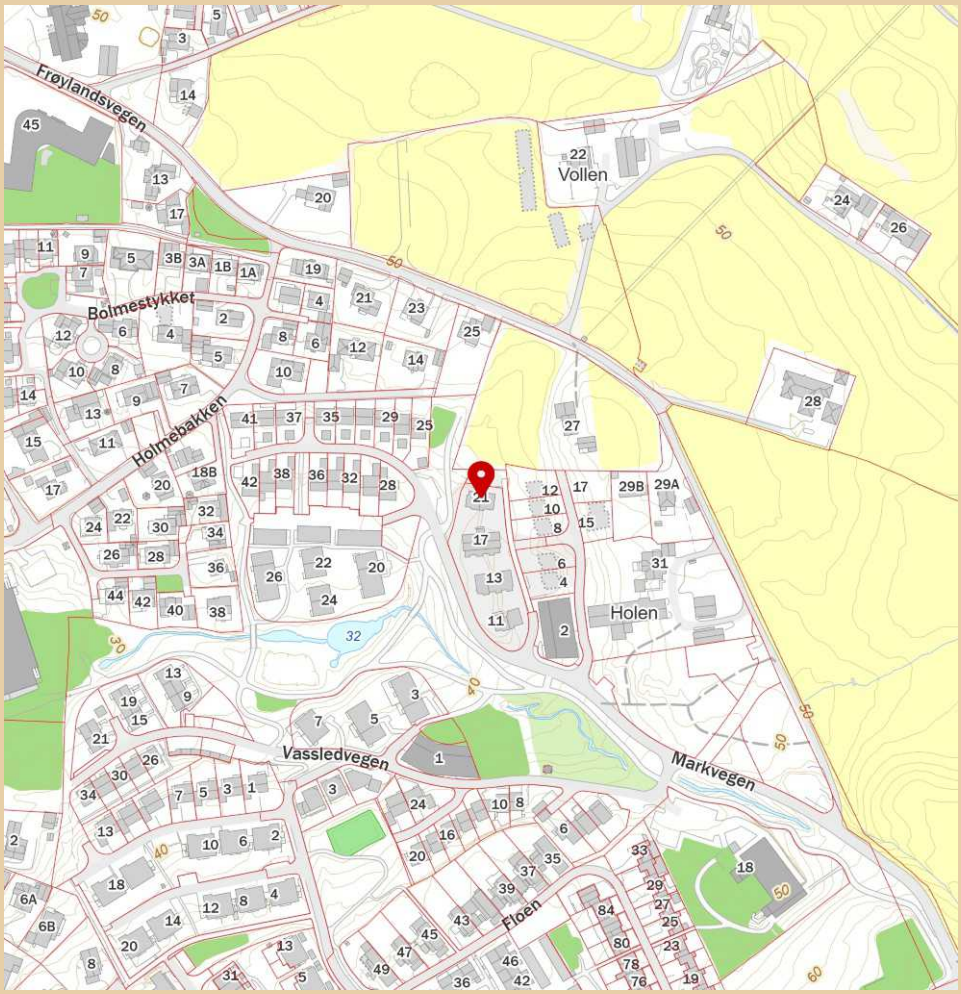
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

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

Markvegen 21

Nabolaget Håholen/Frøyland - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	11 min 6.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalvahagen Linje 22, 53	8 min 0.6 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	8 min 3.9 km
Stavanger Sola	30 min

BARNEHAGER

Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 77 barn	3 min 0.3 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	7 min 0.6 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kvernaland	14 min
Coop Extra Kvernaland	14 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	7 min
Apotek 1 Kverneland	14 min
Ålgård Vinmonopol	12 min

SPORT

Floen ballbinge	5 min
Ballbinge	7 min
Jæren SportMed	9 min
Club Athletic	12 min

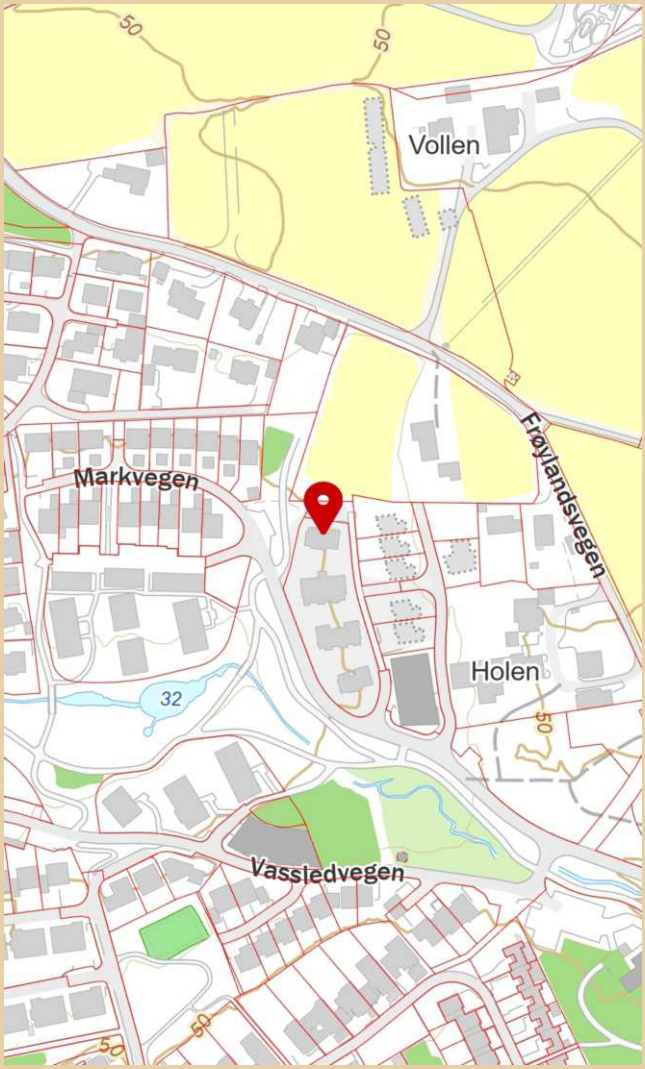
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

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

Markvegen 21

Nabolaget Håholen/Frøyland - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 352 elever, 22 klasser	8 min 0.7 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 188 elever, 14 klasser	7 min 0.6 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	11 min 6.8 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	13 min 8.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kalvahagen Linje 22, 53	8 min 0.6 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	8 min 3.9 km
Stavanger Sola	30 min

BARNEHAGER

Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 77 barn	3 min 0.3 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 104 barn	7 min 0.6 km
Ådalen barnehage (1-5 år) 62 barn	20 min 1.8 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kvernaland	14 min
Coop Extra Kvernaland	14 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	7 min
Apotek 1 Kverneland	14 min
Ålgård Vinmonopol	12 min

SPORT

Floen ballbinge	5 min
Ballbinge	7 min
Jæren SportMed	9 min
Club Athletic	12 min

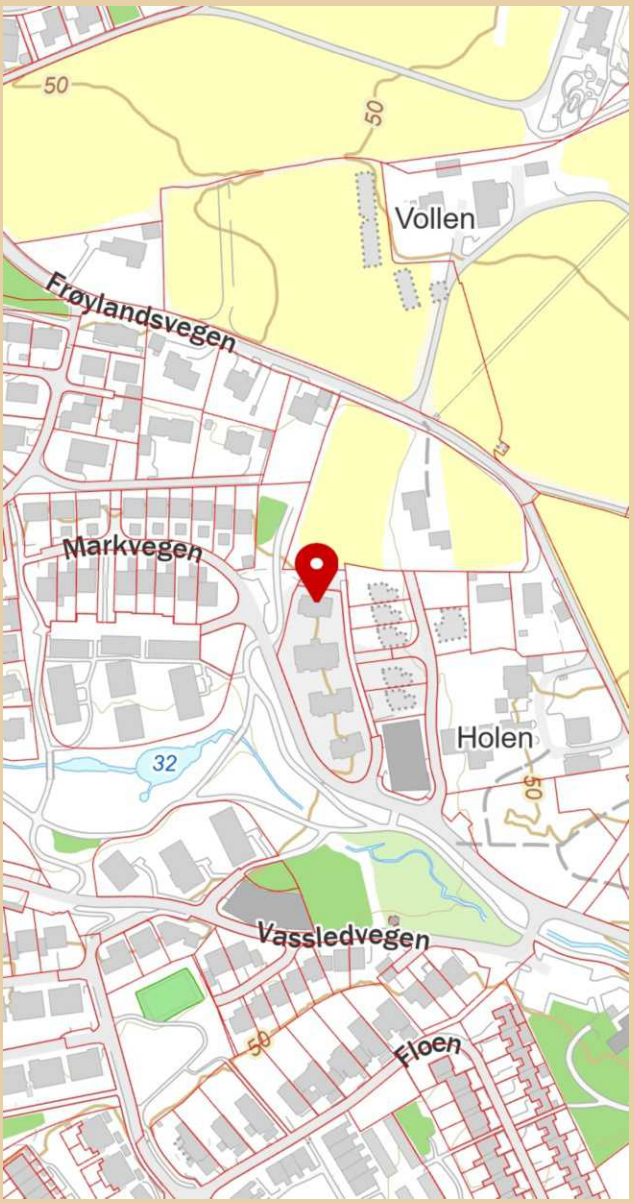
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

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:
Markvegen 21, 4355 Kvernaland
Gnr. 28, Bnr. 900, Snr. 20, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260072

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren
Saksbehandler: Aleksander Grødem
Telefon / Mobil: 51 48 86 00 / 902 03 796
E-post: aleksander.grodem@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.
