PRIVATMEGLEREN
JÆREN

LEIRFENVEGEN 4

Vedlegg

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Tegninger

Ferdigattest

Reguleringskart og bestemmelser

Vedtekter

Inkalling årsmøte 2025

Protokoll 2025

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Jæren

Oppdragsnr.
310260005

Selger 1 navn
Mette Bolme

Gateadresse
Leirfenvegen 4

Poststed	Postnr
KVERNALAND	4355

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 6289424

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260005

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Terrasse- Dette er reparert av sameie

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Dette ble reparert gjennom sameie

Arbeid utført av: *

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260005

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 310260005

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 310260005

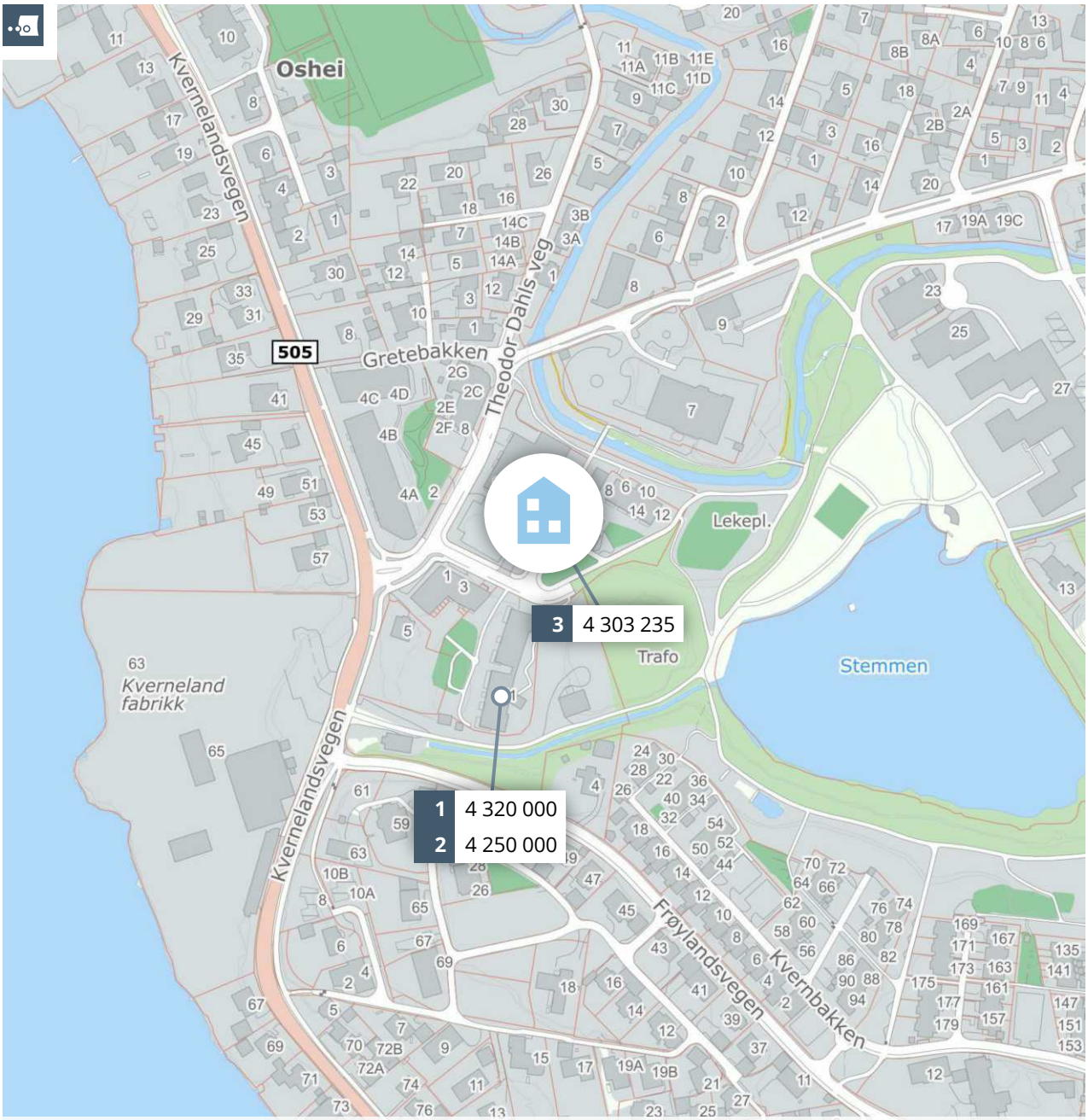
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mette Bolme	9c7a18f5920c5496890d9ecbb919bcfec9ba1615	11.01.2026 19:51:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 310260005

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



Meglers verdivurdering

LEIRFENVEGEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Jæren den 22.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Leirfenvegen 4, 4355 KVERNALAND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2012

GNR 28 BNR 709 FNR 0 SNR 16 KOMMUNE 1121 TIME GRUNNKRETS KVERNALAND SENTRUM

Verdivurdert til

3 790 000

21 359	3 811 359	52 936
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2012

Fellesutgifter	3 313
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Leirfenvegen 11 78 m² 2014		1. etg	2 sov	12.11.2025	3 990 000	**4 320 000**	0	4 320 000	**55 385**
2	Leirfenvegen 11 78 m² 2014		4. etg	2 sov	20.03.2025	3 790 000	**4 250 000**	0	4 250 000	**54 487**
3	Leirfenvegen 4 92 m² 2011		3. etg	2 sov	25.09.2025	4 090 000	**4 275 000**	28 235	4 303 235	**46 774**

Flott og innbydende toppleilighet modernisert i 2020 med to soverom og praktisk planløsning. Parkering i lukket anlegg.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
12.06.2020		12.06.2020	-	2 335 000	-	2 335 000
09.03.2012		09.03.2012	-	2 190 000	-	2 190 000

Leiligheter til salgs i KVERNALAND SENTRUM grunnkrets nå

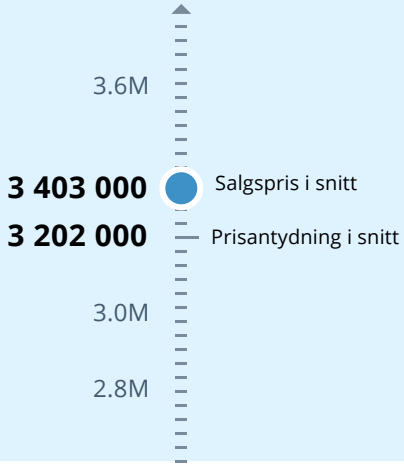
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
137
dager

Leiligheter solgt i KVERNALAND SENTRUM grunnkrets siste 9 mnd

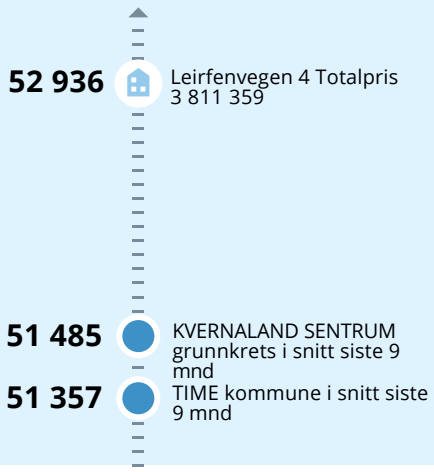
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
9
dager

for 6.7% over prisantydning

Analyse m²-priser



Time kommune
Plan og forvaltning

Dato: 01.10.2013
Arkiv: GBNR-28/709, K2-L42
Vår ref (saksnr.): 11/900-14
Journalpostid.: 13/23911
Dykkar ref.:

Block Berge Bygg AS
Bedriftsvegen 6

4353 KLEPP STASJON

Gnr. 28 bnr. 709, Kvernaland. Coop Høyland og Jæren BA: Ferdigattest for butikk/forretningsbygg med bustader i 2 og 3 etg.

Vi viser til oppmoding om ferdigattest datert 6.9.2013, som vart motteken her den 11.9.2013, og til mellombels bruksløyver av 01.11.11 og 09.02.12..

Det vert gitt ferdigattest for bygg på gnr. 28 bnr. 709, Theodor Dahls veg 1

Block Berg Bygg AS har som ansvarleg søkjar sendt inn sluttdokumentasjon og erklæring i samsvar med plan- og bygningslova § 21-10.

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

For rådmannen i Time

Yvonne van Bentum
plan- og forvaltningssjef

Erling Aniksdal
saksbehandlar

Kopi til:
Coop Høyland og Jæren BA

Brannvesenet i Sør Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 Sandnes

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur



Totalt 8 leiligheter 3.etg
4stk 71,4m²
2stk 91,3m²
2stk 92,4m²

Takhøyde i leiligheter 2,5m
Lavere takhøyde i gang pga. balansert ventilasjon

Svalganger i betong
Balkonger i stål

REV.	DATO	ENDRING	TEGN	KONTR	GODKJ

TEGNINGSSTATUS: Arbeidstegning

RAMBØLL
Arkitektur og Plan
Langgaten 10, sandnes
Tlf.: 51 68 50 50
www.ramboll.no/contact/kontorer/sandnes.aspx
Foretaksnr.: 915251293

Block Berge Bygg AS
COOP HJF Kvernaland - Frøyhagen
Plan 3. etg. Leiligheter

Block Berge Vi Tar Ansvar

TEGNER/ ARKITEKT	DATO	MÅLESTOKK	BLAD NR.	AV
mh/ omv	02.08.2010	1:200 (A3)		

TILTAKSNR./FILNAVN 06144 Coop HJF Kvernaland.pln REV.

TEGNING NR. A0-B-014

Time kommune
Plan og forvaltning

Dato: 01.11.2011
Arkiv: GBNR-28/709, K2-L42
Vår ref (saksnr.): 11/900-5
Journalpostid.: 11/22973
Dykkar ref.:

Block Berge Bygg AS

Gnr. 28 bnr. 709, Kvernaland. Coop Høyland og Jæren BA: Mellombels bruksløyve for butikk med tilhøyrande parkeringsplass og uteareal.

Vi viser til Dykkar søknad om mellombels bruksløyve datert 07.10.2011 og til godkjent søknad om byggjeløyve datert 05.10.2011.

Det vert gitt mellombels bruksløyve for butikk med tilhøyrande parkeringsplass og uteareal på gnr. 28 bnr. 709, Theodor Dahls veg 1, jf § 99 nr 2 i plan- og bygningslova.

Kommunen finn at tiltaket har feil eller manglar som er mindre viktig i forhold til løyvet, og gir derfor mellombels bruksløyve i samsvar med § 99 nr 2 i plan- og bygningslova for butikkdelen av bygget.

Ferdigattest må krevjast når fylgjande arbeid er utført:

- Ferdigstille resten av bygget.

Arbeid må vera fullført innan **01.04.2012.**

For rådmannen i Time

Trygve Valen
leiar plan og forvaltning

Erling Aniksdal
saksbehandlar

Kopi til:
Arbeidstilsynet Vestlandet
Coop Høyland og Jæren BA Brueland 4306 SANDNES

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR NÆRINGS- OG BOLIGOMRÅDE I KVERNALAND SENTRUM – PLAN 279

Formålet med planen er å tilrettelegge for forretnings- og boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Området reguleres til følgende formål:

BYGGEOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)
- Byggeområde; blokkbebyggelse (B)
- Byggeområde; generelt (C)

KOMBINERTE FORMÅL (plan- og bygningslovens § 25 2 ledd)
- Kombinert formål; forretning/bolig (FB)
- Kombinerte formål; forretning/bolig/parkering (FBP)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)
- kjøreveg
- gang-/sykkelveg

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25 1 ledd nr 4)
- offentlig friområde, generelt
- anlegg for lek

SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)
- frisiktsone ved veg

FELLESOMRÅDER (plan- og bygningslovens § 25, 1. ledd nr. 7)
- felles avkjørsel
- felles gangareal
- felles parkeringsplass
- felles lekeareal for barn
- felles grøntanlegg
- annet fellesareal for flere eiendommer

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

Utomhusplan
Sammen med byggesøknad skal det foreligge plan for ubebygget del av tomten (utomhusplan) i målestokk 1:200. Planen skal være en helhetlig plan der fasader, inngjerding, utemøblering, parkering, beplantning osv. ses i sammenheng. Det skal også utarbeides utomhusplaner for alle fellesområder og friområder. Utomhusplaner for fellesområder skal vise eksisterende og planlagt terreng, beplantning, utstyr og materialbruk. Planer skal utarbeides av fagkyndige.

Bebyggelse
Ved søknad om byggetillatelse skal det gjøres rede for om det er fare for radon i grunnen, og eventuelt beskrive tiltak som er iverksatt for å hindre radon i å trenge inn i bygningene.
Oppbygg for heis og trapperom kan overstige regulert byggehøyde med inntil 3 m så fremt det fremstår som en integrert del av fasaden.
Tekniske anlegg skal tilpasses omkringliggende bebyggelse.

Universell utforming
Time kommunes gjeldende veiledere for universell utforming, samt føringene om livsløpsstandard og besøksstandard i K.sak 046/07 av 19.06.07, skal legges til grunn for videre prosjektering.
Området skal sikre universell utforming på minimum følgende punkt:
Alle boligene i område FB og FBP skal være tilpasset bevegelseshemmede
- Alle boligene på bakkeplan i område B skal være tilpasset bevegelseshemmede
- Det skal være ledelinjer for svaksynte på utvendige felles områder
- Inngangsdører skal være lett synlig i veggen
- Det skal ikke plantes busker og trær som er kjent for å gi allergiske reaksjoner.

Parkering
For område B skal det etableres min. 1,5 parkeringsplass pr. bolig i fellesanlegg. Inntil 1 plass pr. bolig kan overbygges med tak (carport) og sportsbod der dette er markert som byggeområde (C) på plankartet. Min. 1 plass skal dimensjoneres for bevegelseshemmede.

For område FB og FBP skal det etableres min. 1 parkeringsplass pr bolig i parkeringsanlegg under bakken.

I alle områdene skal det settes av plass til 2 sykler pr bolig. Plasser skal være godt opplyst, være overbygd og ha anordning for trygg låsing av syklene. Sykkelanlegg kan plasseres i felles, lukket parkeringsanlegg eller som egne anlegg plassert i regulert felles atkomst (ved B) eller FL. Endelig plassering skal vises ved byggesøknad

Støy
Høyeste tillatte utvendig støynivå er 55 dBA i boligområder og tilhørende friområder.
Innvendig støy i oppholdsrom fra utendørs kilder skal ha et maksimalt lydnivå på 30 dBA.

Flomsikring
Høyde på gulv i 1. etasje skal være over dokumentert flomvannstand i Frøylandsånå (200-års nivå). Parkeringsanlegg som er utsatt for flom (200-års nivå) skal være vanntett og ha terskel ved innkjørsel/rampe.
Overvann skal ved store nedbørsmengder fordrøyes lokalt på eiendommen, før det kan slippes ut i offentlig ledningsnett eller vassdrag. Elveskråningen langs OF1 må steinsettes for å hindre erosjon.

Forurensing
Det må anlegges sedimenteringsbasseng i anleggsfasen for å hindre forurensing av Frøylandsånå.
Muligheten for forurensning i grunnen og eventuelle nedgravde tanker og lignende skal kartlegges og dokumenteres i forbindelse med innsending av tekniske planer.

§ 2 **BYGGEOMRÅDER** (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 1)

<u>Område for boliger med tilhørende anlegg</u>
Alle oppgitte byggehøyder høyde skal måles fra topp ferdig gulv i 1 etasje (butikketasje i FB og FBP)
.
<u>For område B gjelder følgende:</u>
- Området skal bebygges med 12 rekkehus/leiligheter
- Området skal bygges med ensartet bebyggelse med hensyn til husform, fasade, takform osv.

- Største gesimshøyde kan være 9,0 m og største mønehøyde kan være 11,5 m. Topp ferdig gulv i 1 etasje kan ikke ligge høyere enn kt. 30,5. Tak skal utformes som flatt tak eller pulttak. Høyeste del av pulttak regnes som mønehøyde. Tak kan stikke utover regulerte byggegrense med inntil 30 cm.
- Området kan bebygges i 3 etasjer med et samlet areal inntil 1600 m2 BRA
- Balkonger kan stikke utover regulert byggelinje med inntil 1 m

For område FB gjelder følgende:
- Området skal bebygges med forretninger og inntil 20 leiligheter.
- Det tillates ikke boliger på bakkeplan
- Forretning skal ha inngangsparti mot Theodor Dahls veg.
- Mot offentlig veg skal det tilstrebes "aktive fasader", dvs. minimum 70% vinduer eller inngang.
- Området skal bygges med ensartet bebyggelse med hensyn til husform, fasade, takform, osv.
- Største tillatte byggehøyde er 12,5 m over tk . gulv i 1 etasje (butikketasjen). Tak skal utformes som flatt tak eller pulttak. Høyeste del av pulttak regnes som mønehøyde. Tak kan stikke utover regulerte byggegrense med inntil 30 cm.
- Topp ferdig gulv i 1 etasje (forretning) kan ikke overstige kt 30,5.
- Området kan bebygges med et samlet gulvareal inntil 7000 m2 BRA inkl. parkeringskjeller.
- Balkonger kan stikke utover regulert byggelinje med inntil 2 m
- Det skal etableres felles uteplass for boliger på taket av butikkarealet.
- Parkering, sykler og sportsboder skal plasseres i fellesanlegg under bakken

For område FBP gjelder følgende:
- Området skal bebygges med forretninger og inntil 15 leiligheter.
- Det tillates ikke boliger på bakkeplan
- Mot offentlig veg skal det tilstrebes "aktive fasader", dvs. minimum 70% vinduer eller inngang.
- Området kan inntil det bygges ut benyttes til overflateparkering for butikker i område FB.
- Området skal bygges med ensartet bebyggelse med hensyn til husform, fasade, takform osv.
- Største tillatte byggehøyde er 12,5 m. Tak skal utformes som flatt tak eller pulttak. Høyeste del av pulttak regnes som mønehøyde. Tak kan stikke utover regulerte byggegrense med inntil 30 cm.
- Topp ferdig gulv i 1 etasje (forretning) kan ikke overstige kt 30,5.
- Området kan bebygges med et samlet gulvareal inntil 5000 m2 BRA inkl. parkeringskjeller.
- Utbygging må ikke kaste skygge på balkonger i område FB
- Balkonger kan stikke utover regulert byggelinje med inntil 2 m.
- Det skal etableres felles uteplass for boliger på taket av butikkarealet.
- Parkering, sykler og sportsboder skal plasseres i fellesanlegg under bakken

For områdene P gjelder følgende:
- Områdene skal benyttes til parkeringsanlegg for boliger i område B..
- Inntil 12 av plassene kan overbygges med tak der dette er markert med byggeområde og "C" i plankartet. Sportsboder inntil 5 m2 BRA kan bygges sammen med carportene.
- Områdene skal bygges med ensartet bebyggelse med hensyn til fasade og takform tilpasses bebyggelse i område B.

- Største gesimshøyde er 3,0 m og største mønehøyde er 3,5 m. Tak skal utformes som flatt tak eller pulttak. Høyeste del av pulttak regnes som mønehøyde. Tak kan stikke utover regulerte byggegrense med inntil 30 cm.
- Områdene kan bebygges i 1 etasje med et samlet areal inntil 600 m2 BRA.

§ 3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 3)

Trafikkområdene skal opparbeides i henhold til kommunalteknisk norm. Interne gater skal utformes slik at biltrafikken naturlig tilpasser hastigheten etter den allsidige bruken en boliggate har. Punkter der myke trafikkanter krysser bilvei skal gis en utforming som sikrer gode kryssingsforhold.

§ 4 SPESIALOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 6)

Frisiktsone ved veg
I områder regulert som frisiktsone ved veg skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Høydebegrensningene gjelder også for planlagte støttemurer. Enkeltstående høystammede trær kan tillates.

§ 5 FELLESOMRÅDER (plan- og bygningsloven § 25, 1. ledd nr. 7)

Felles trafikkareal
Felles avkjørsel FA er felles for alle boligene og næringsareal innenfor område FB, FBP og B
Felles avkjørsel FA1 er felles for all næringsvirksomhet innenfor område FB og FBP

Felles lekeareal for barn
Felles lekeplass FL er felles for alle boligene i område B, FB og FBP. Området skal opparbeides iht. kommunens norm for lekeplasser

Annet fellesareal:
Annet fellesareal innenfor planområdet er felles for all næringsvirksomhet og alle boligene innenfor område FB, FBP og B.

Felles grøntanlegg
Andre regulerte felles grøntanlegg er felles for alle boligene og næringsarealene innenfor område FB, FBP og B.

§ 6 REKKEFØLGEKRAV

- Brukstillatelse for næringsareal kan ikke gis før ny atkomst fra Th. Dahls veg og parkeringsplass i område FBP er bygget.
- Brukstillatelse for boliger kan ikke gis før felles lekeplass FL er opparbeidet.
- Før brukstillatelse kan gis for bygningene skal damanlegget Stemmen være klassifisert i h.h.t. forskrift om sikkerhet og tilsyn med vassdragsanlegg, og eventuelle nødvendige sikringstiltak for å hindre brudd på dammen skal være gjennomført.
- Det skal utarbeides en plan for oppgradering av Theodor Dahls veg forbi planområdet, med fokus på økt fremkommelighet og trivsel for fotgjengere. Tiltak beskrevet i planen skal være opparbeidet før forretningsdelen av FB kan tas i bruk.

Sist revidert: 12.11.09



TIME KOMMUNE

Reguleringsplan for nærings- og bustadområde i Kvernaland sentrum

PLAN NR: 279

TEGNFORKLARING

PBL §25 REGULERINGSFORMÅL

BYGGEOMRÅDER
- Byggeområde generelt
- Boliger

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjøreveg
- Fortau/gangveg

FRIOMRÅDER
- Offentlig friområde

FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal - avfall

KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig/Forretning
- Forretning/bolig/parkering

LINJESYMBOLER
- Planens avgrensning
- Formålsgrense
- Frisiktlinje i vegkryss
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje
- Sti

Original målestokk: 1:500

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	DATO	SIGN
Varsel om regulering:	22.10.08	IKWR
Lokal utvikling, vedtak 1. gang	26.06.09	IKWR
Offentlig ettersyn i tidsrommet: 29.06.09 – 17.08.09		IKWR
Lokal utvikling, vedtak 2. gang	01.12.09	IKWR
Kommunestyrets vedtak	08.12.09	IKWR
Dato 20.04.09		IKWR

Planen er utarbeidet av
Rambøll AS
Planen er revidert: 16.06.09 og 13.11.09

Time kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 709	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Leirfenvegen 2 4355 KVERNALAND, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Fylkesvegboks
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Flaggstang	Teiggrensepunkt	Teiggrense god nøyaktighet (13 cm eller bedre)
Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	Steingjerde
Gjerde	Frittstående mur	Loddrett mur
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Annet vegareal avgrensning	Vegdekkekant
Vegdekkekant på bru	Gangfelt	Gangveg
Fortau	Trapp	Sti
Sti/traktorveg med belysning	Trapp	Takoverbygg
Udefinerte bygg	Bolig	Garasje og uthus
Annen næring	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Gang- og sykkelveg på bru	Veg på bru	Veg
Bru	Elvekant	Elv
Forsenkningskurve	Høydekurve	Lekeplass
Bebygd område	Skog	Annet

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET FRØYHAGEN I TIME KOMMUNE

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 5.3.2012, endret på ordinært sameiermøte 5.3.2014, 9.3.2017, 22.3.2021og sist endret 17.03.2025

§ 1

Sameiet Frøyhagen består av 1 næringsseksjon og 16 boligseksjoner på eiendommen gnr. 28 bnr. 709 i Time kommune.

Sameiet har til formål å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal og ivareta andre saker av felles interesse.

§ 2

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av disse vedtektene samt lov om eierseksjoner av 23.05.97 nr. 31.

§ 3

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk, slik det fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Sameiebrøken er basert på seksjonens bruksareal.

Boligseksjon er i seksjoneringsbegjæringen angitt med "B" og næringsseksjonen med "N". Næringsseksjonen er seksjon nr. 17, mens boligseksjonene er seksjon nr. 1-16.

På tegninger vedlagt seksjoneringsbegjæringen er næringsseksjonen, N17, med tilleggsareal fargelagt med gult (tilleggsarealet for næringsseksjonen er merket T17 på tegningene) mens boligseksjonene med tilleggsareal er fargelagt med oransje (tilleggsarealet for den enkelte boligseksjon er merket T1 osv). Fellesareal er fargelagt med grønt, merket "F" og nummerert.

Som tilleggsareal i underetasjen skal N17 ha 2 parkeringsplasser (herunder 2 handikapplasser), 2 boder og teknisk rom, som er fargelagt med gult. Hver boligseksjon skal ha en parkeringsplass og en bod i underetasjen, som er fargelagt med oransje og nummerert med det seksjonsnummer parkeringsplassen/boden tilhører. N17, som har de 2 handikapparkeringsplassene i underetasjen som tilleggsdel, plikter å bytte bruken av handikapparkeringsplass med en boligseksjonseier, dersom en av

boligsameierne får et handikap, eller at en ny boligseksjonseier har et handikap, som etter styrets beslutning tilsier at vedkommende bør ha handikapparkeringsplass. Når handikappet eventuelt bortfaller eller vedkommendes leilighet blir solgt og vedkommende ikke lenger har behov for handikapplassen, skal N17 igjen overta bruken av sin handikapplass. Styret tar stilling til hvilke krav det skal stilles til et handikap for å kunne ha krav på bruk av handikapparkeringsplass.

§ 4

For disponering og bruk av fellesarealer gjelder disse vedtekter.

Fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesarealer må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

§ 5

Den enkelte seksjonseier har full rettslig rådighet over sin seksjon, som kun kan benyttes til det formål den er opprettet for.

Eierinteressen i den respektive seksjon kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

§6

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Disse utgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Med alminnelige fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter og lignende, samt andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan, herunder påkostning på deler av eiendommen som tjener felles bruk eller som for øvrig kommer sameiet som helhet til gode. Utgifter og omkostninger som spesielt gjelder enten bolig- eller næringsdelen av sameiet regnes dog ikke som alminnelige fellesutgifter, se nærmere nedenfor i 3. til 6. avsnitt. Utgifter som vil påløpe til drift av enten boligseksjonene eller næringsseksjonen, skal utlignes som henholdsvis "fellesutgifter boligdel" og "fellesutgifter næringsdel" på de to deler av sameiet. "Fellesutgifter boligdel" belastes boligseksjonene i henhold til sameiebrøk og

"fellesutgifter næringsdel" belastes N17. Utgifter til felles vedlikeholdsavtaler som inngås for installasjoner som kommer inn under seksjonseiers eget ansvar (se § 7i disse vedtekter), slik som varmepumpe, ventilasjonsfilter og vindusvask for boligseksjonene fordeles med likt beløp på boligseksjonene 1-16.

Sameiet skal i drifts- og kostnadssammenheng tilstrebe uavhengighet mellom boligdelen og næringsdelen av sameiet. Driftsspørsmål som i det vesentlige bare angår enten boligdelen eller næringsdelen, skal avgjøres av sameierne som representerer den respektive del av sameiet. Som driftsspørsmål anses forhold vedrørende rutiner, vedlikehold, fornyelser og anskaffelser som fremstår som ordinære i den løpende forvaltning av vedkommende del av sameiet.

Eier av næringsseksjonen N17, er eneansvarlig for å besørge, bekoste og for øvrig forestå drift av den del av eiendommen som forutsettes å bli benyttet til næringsformål. N17 ordner selv med renovasjon/søppehåndtering og betaler selv kostnadene med dette. N17 er videre eneansvarlig for avgjørelser om skilting og annen bruk av fasade til reklame og annen profilering begrenset til næringsdelen av bygget.
Trappegang og heis som går fra parkeringsplassene i underetasjen til 2. og 3. etasje (F4) og atriet (F5) benyttes kun av boligseksjonene, og boligseksjonene bærer kostnadene til renhold, vedlikehold, utbedring og fornyelser mv. knyttet til dette. Boligseksjonene betaler kostnadene med renovasjon/søppelhåndtering for boligseksjonene.

Når det gjelder atriet, skal boligseksjonene ikke etablere bygningsmessige innretninger på dette arealet, og skal for øvrig ved tilplanting og bruk vise aktpågivenhet, slik at ikke den underliggende membranen som sikrer mot vanngjennomtrengning til underliggende etasjer, beskadiges.

§ 7

Kostnader og vedlikehold til den enkelte seksjon med tilleggsareal, med unntak av det som er å anse som fellesutgifter, se § 6, påhviler den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt t.o.m. forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger t.o.m. seksjonens sikringsboks. Vedlikehold av bruksenheten/seksjonen, herunder dører, terrasser/verandaer tilhørende den enkelte seksjon, vinduer med rammer, påhviler den enkelte seksjonseier.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder inngangsdør til garasje i underetasjen er sameiets ansvar.

Bruk av sameiets forsikring på utskiftning av varmepumpe kan kun benyttes om det til enhver tid gjeldene vilkår på dette punkt er oppfylt. Seksjonseierne er ansvarlig for drift, vedlikehold og rengjøring av filter. Alle som ikkje oppfyller forsikringsselskapet vilkår vil utskifting av varmpeumpe skje for seksjonseiers regning.

§ 8

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre medlemmer og velges av sameierne på sameiermøte med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt. Det kan velges varamedlem. En representant for eier av næringsseksjonen og en boligseksjonseier skal minst være representert i styret.

Styremedlem tjenestegjør i 2 år, dog slik at to medlemmer trer ut av styret etter første driftsår, etter sameiemøtets beslutning i forbindelse med valget. Tjenestetiden for styremedlemmer opphører for øvrig ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret er vedtaksført 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.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 9

Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Styret kan ansette vaktmester. I fellesanliggender tegner styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett av de andre styremedlemmene i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

§ 10

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiet er alle seksjonseierne. I sameiermøtet har sameierne stemmerett basert på den enkelte seksjons sameiebrøk.

Alle beslutninger, med unntak av de vedtak hvor eierseksjonsloven krever et større flertall, treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også vedlegges styrets årsberetning med revidert regnskap.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. Behandle årsberetningen fra styret.

2. Behandle og godkjenne årsregnskapet.
3. Behandle og godkjenne budsjett.
4. Foreta valg av styre og revisor.
5. Behandle andre saker nevnt i innkallingen.

§ 11

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkalles skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Dersom det er nødvendig kan det ekstraordinære sameiermøtet innkalles med frist på 3 dager. Innkallingen skal ha med tid og sted på møtet, og de saker som skal behandles. Hovedinnholdet i forslagene må være beskrevet for at disse skal kunne behandles.

§ 12

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold

- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning

- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen som tilhører fellesskapet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

Sameiet inneholder bolig- og næringsseksjoner og hver seksjon er stemmeberettiget i forhold til sameiebrøken. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøte gir tillatelse med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn 3 fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.

§ 15

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 19

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21

Uten hinder av vedtektenes § 12 andre ledd har eieren av næringsseksjonen rett til å foreta videreutvikling av næringsdelen av sameiet, herunder ved eventuell utbygging og /eller ombygging, for eksempel til fremtidig nærings- eller boligbebyggelse, uten at de øvrige seksjonseierne kan motsette seg dette. Sameiet og seksjonseierne aksepterer at eier av tilstøtende eiendom på sør-, vest- og nordsiden av sameiets bygg kan bebygge sin eiendom inn til og eventuelt kobles sammen med næringsseksjonen, uten at sameiet eller seksjonseierne kan motsette seg dette. Slik bebyggelse kan ikke være høyere enn næringsseksjonens 1. etasje. I den grad en slik utbygging og/eller ombygging gjør det nødvendig med en reseksjonering, plikter styret til å bidra til at dette lar seg gjennomføre.

Sameiet og seksjonseierne må akseptere at trapp fra takterrassen flyttes, til et sted bygningsmyndighetene kan godta, dersom eier av tilstøtende naboeiendom på nordsiden av bygget ønsker dette i forbindelse med utbygging der trappen er tegnet inn.

Sameiet og seksjonseierne aksepterer at gang- og sykkelvei på østsiden av bygget fritt kan benyttes av offentligheten.

Når sameiets eiendom er fradelt gnr 28 bnr 709, aksepterer sameierne at hjemmelshaver utarbeider avtaler med ovennevnte innhold som tinglyses på eierseksjonssameiets eiendom.

§22

Sameier som ønsker å få lagt opp kurs for lading av EL bil, på sin tildelte parkeringsplass, må søke styret skriftlig om dette. Installering av kurs med strømmåler, og eventuell oppkoblingsavgift til sameiet, bekostes av den sameieren det gjelder.

Alt av installasjon/utstyr skal være gjort av godkjent firma med nødvendige attester på at dette er utført etter gjeldende forskrifter.

Innkalling til ordinært årsmøte 18.03.2025 for Sameiet Frøyhagen.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Saksbehandling foregår skriftlig, uten videomøte eller fysisk møte. Vi ber om at dere sender inn skriftlige innspill vedrørende sakene på listen, til styret.
Innspill kan gjerne komme i form spørsmål, vedlegg eller forslag til vedtak på hver sak.

Alle innspill, vedlegg og forslag vil ligge på stemmeseddelen. Dette for å ivareta eiernes rett til å uttale seg om sakene og gi dere mulighet til å påvirke de andre stemmegiverne. NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Dersom noen ønsker å kreve fysisk møte eller videomøte, er fristen for å legge frem dette kravet innen ni dager før møtet. Minst 2 eiere med minst 10% av stemmene må kreve dette. Dette blir da i tillegg til skriftlig saksbehandling.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Regnskap
Sak 3: Styrets årsrapport
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Vedtektsendring
Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Lars Johan Herrem velges til møteleder. Svein Hestvåg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Regnskap

Inntekter: kr 707 365,-
Utgifter: kr 759 892

Resultat: Driftsresultat kr - 52 527 og årsresultat etter finansposter kr - 106 852

Høyere kostnad på drift og vedlikhold og i tillegg lånekostnader som gjør at det bli et negativt resultat

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 3: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar utbetales ikke

Sak 5: Vedtektsendring

Bruk av sameiets forsikring på utskiftning av varmepumpe kan kun benyttes om det til enhver tid gjeldene vilkår på dette punkt er oppfylt. Seksjonseierne er ansvarlig for drift, vedlikehold og rengjøring av filter. Alle som ikke oppfyller forsikringsselskapet vilkår vil utskifting av varmepumpe skje for seksjonseiers regning.

Foreslår at dette tas inn i §7, 3 ledd

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Sak 6: Personvalg

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

- Lars Johan Herrem

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Aurime B. Abeland

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Tom Arne Bø-Pedersen

BankID Signing
Tom Arne Bø Pedersen
2025-03-03

BankID Signing
Lars Johan Herrem
2025-03-03

BankID Signing
Aurime Baltakyte Abeland
2025-03-04

Årsregnskap 2024
Sameiet Frøyhagen

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 998 191 726

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET FRØYHAGEN

INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2024	2023	Budsjett 2025
Innbetalt felleskostnad		649 668	577 628	672 816
TV, Internett, alarm o.l.		34 752	20 608	34 752
Andre inntekter		22 945	0	0
Annen driftsinntekt		0	8 121	21 396
Sum driftsinntekter		707 365	606 357	728 964
Forretningsførerhonorar		32 702	31 569	31 872
Forretningsfører ekstratjenester		0	15 275	0
Revisjonshonorar		7 875	0	6 000
Vaktmester		104 603	0	0
Drift og vedlikehold	2	297 866	831 084	219 000
TV, internett o.l.		39 359	25 461	34 752
Forsikring		43 916	40 364	46 106
Kommunale avgifter		201 358	163 108	240 276
Strøm og oppvarming		24 605	32 197	30 000
Andre kostnader		7 608	13 279	13 992
Sum driftskostnader		759 892	1 152 337	621 998
Driftsresultat		-52 527	-545 980	106 966
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		7 188	4 571	0
Annen rentekostnad		61 512	39 311	142 404
Resultat av finansposter		-54 324	-34 740	-142 404
Årsresultat	3	-106 852	-580 720	-35 438
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		-106 852	0	0
Overført til udekket tap		0	252 574	35 438
Overført fra annen egenkapital		0	328 146	0
Sum overføringer		-106 852	-580 720	-35 438

BALANSE

SAMEIET FRØYHAGEN

EIENDELER	Note	2024	2023
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		65 214	58 578
Sum fordringer		65 214	58 578
Bankinnskudd, kontanter o.l.		575 935	801 217
Sum omløpsmidler		641 149	859 795
Sum eiendeler		641 149	859 795

BALANSE

SAMEIET FRØYHAGEN

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap	4	-359 426	-252 574
Sum opptjent egenkapital		-359 426	-252 574
Sum egenkapital	5	-359 426	-252 574
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	904 289	969 096
Sum annen langsiktig gjeld		904 289	969 096
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		93 190	106 866
Annen kortsiktig gjeld		3 096	36 406
Sum kortsiktig gjeld		96 286	143 272
Sum gjeld		1 000 575	1 112 369
Sum egenkapital og gjeld		641 149	859 795

Stavanger, 03.03.2025
Styret i Sameiet Frøyhagen

Lars Johan Herrem	Tom Arne Bø Pedersen	Aurime Baltakyte Abeland
styreleder	styremedlem	styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER
Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:
1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader

Sameiet Frøyhagen har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2024 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 2 Drift og vedlikehold

	2024	2023
Renhold	61 250	132 789
Reparasjon og vedlikehold	183 415	644 163
Vedlikehold heis	25 096	49 756
Vedlikehold utvendig anlegg	6 927	3 250
Vedlikehold garasje	12 040	1 125
Reparasjon og vedlikehold annet	9 138	0
Sum driftskostnader	297 866	831 084

Note 3 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler		
Resultat	-106 852	-580 720
Avdrag langsiktig lån	-64 808	0
Endring disponible midler	-171 659	-580 720
Omløpsmidler	641 149	859 795
Kortsiktig gjeld	96 286	143 272
Sum	544 863	716 522

Note 4 Udekket tap

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 5 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2023	-252 574
Årets resultat	-106 852
Pr 31.12.2024	-359 426

Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2024	2023
Gjeld til kredittinstitusjoner	904 289	969 096
Sum	904 289	969 096

Resultatregnskap 2024

Sameiet Frøyhagen

Kontonr.	Konto	Bolig	Næring
	Salgsinntekt	596 194	
3200	Felleskostnader	468 192	
3201	TV/Internett	34 752	
3206	Felleskostnader Næring	0	100 260
3209	Andre felleskostnader	81 216	
3219	Antenne	9 534	10 912
3298	Viderefakturering	2 500	
	Sum driftsinntekter	596 194	111 172
	Annen driftskostnad	691 924	
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	155 046	46 312
6330	Vaktmester	104 603	
6340	Elektrisitet/energi	24 605	
6360	Renhold	61 250	
6600	Reperasjon og vedlikehold bygninger	183 415	
6603	Vedlikehold heis	25 096	
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	6 927	
6606	Vedlikehold garasje	12 040	
6690	Reperasjon og vedlikehold annet	9 138	
6700	Revisjon	3 672	4 203
6710	Forretningsfører	15 249	17 453
6711	Tilleggskontrakter forretningsfører		
6901	TV/internett	39 359	
7500	Forsikring bygninger	43 916	
7770	Bank og kortgebyr	7 229	
7790	Annen kostnad	379	
	Sum driftskostnader	691 924	67 968
	Driftsresultat	-95 731	
	Annen finansinntekt	3 352	
8050	Annen renteinntekt	3 352	3 836
	Annen finanskostnad	66 596	
8150	Annen rentekostnad	0	
8151	Rentekostnad banklån	61 409	
8155	rentekostnad leverandører	103	
	Netto finansposter	-63 244	3 836
	Ordinært resultat	-158 975	47 039

revisjonvest
statsautoriserte revisorer

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Frøyhagen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Frøyhagen som viser et underskudd på kr 106 852. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

revisjonvest
statsautoriserte revisorer

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Stavanger, 09. Mars 2025
Revisjon Vest AS

Morten Johnsen
Statsautorisert revisor

Styrets årsberetning for 2024

Sameiet Frøyhagen

Org.nr 998 191 726

Styret har bestått av:

Leder: Lars Johan Herrem

Styremedlem: Robert Selseng(delvis), Aurime Abeland

Varamedlem:

Sameiet forsikringsselskap og polisenr: Landkreditt-Polisenr 36197641

Gårds og bruksnr: Gnr 28 bnr 709

Antall seksjoner: 16 pluss Coop

Antall styremøte: 1 (digitalt signert)

Saker som er behandlet: Vedtak om å legge infrastruktur til EL bil lading i garasje. 10 år avtale med Lyses løsning vedtatt.

Økonomi:

Resultat for 2024 viser:

Inntekter	kr 707 365
Kostnader	kr -759 892
Over/underskudd	kr -106 852 inkl finans kost

Forefallende vedlikehold utføres jevnlig. Endel av repeterende service avtaler utført. Av større rep er heis og garasjeport. Disse er det byttet slitedeler på.

Ellers vindusmaling i atrium. Del 2 tas i sommer 25. Av større ting som kommer er behandling gulv i atrium, og mulig legge skifer i «sandkassen».

Sameiet Frøyhagen

Protokoll for ordinært årsmøte 18.03.2025

2 av 17 mulige stemmegivere var representert.
2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 11 stemmer

> "Styreleder Lars Johan Herrem velges til møteleder. Svein Hestvåg signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 11
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 2: Regnskap

Inntekter: kr 707 365,-
Utgifter: kr 759 892

Resultat: Driftsresultat kr - 52 527 og årsresultat etter finansposter kr - 106 852

Høyere kostnad på drift og vedlikhold og i tillegg lånekostnader som gjør at det bli et negativt resultat

Styrets forslag - Vedtatt med 11 stemmer

> "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 11
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 3: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 11 stemmer

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Totalt antall stemmer: 11
Blanke stemmegivere: 1 (telles ikke)

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar - Vedtatt med 8 stemmer

Styrehonorar utbetales ikke

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 8
Blanke stemmegivere: 4 (telles ikke)

Sak 5: Vedtektsendring

Bruk av sameiets forsikring på utskiftning av varmepumpe kan kun benyttes om det til enhver tid gjeldene vilkår på dette punkt er oppfylt. Seksjonseierne er ansvarlig for drift, vedlikehold og rengjøring av filter. Alle som ikke oppfyller forsikringsselskapet vilkår vil utskifting av varmepumpe skje for seksjonseiers regning.

Foreslår at dette tas inn i §7, 3 ledd

Alternativ 1 - Vedtatt med 10 stemmer

Mot: 0 stemmer

Totalt antall stemmer: 10
Blanke stemmegivere: 2 (telles ikke)

Sak 6: Personvalg

Styreleder (2 år)

Lars Johan Herrem Valgt

Totalt antall stemmer: 11

Styremedlem (2 år)

Aurime B. Abeland Valgt

Totalt antall stemmer: 10

Styremedlem (2 år)

Tom Arne Bø-Pedersen Valgt

Totalt antall stemmer: 10

Ordinært årsmøte 18.03.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Herrem, Lars Johan	**2025-03-20**	**Hestvaag, Svein Folkvard**	**2025-03-20**

Identifikasjon

bankID Herrem, Lars Johan

Identifikasjon

bankID Hestvaag, Svein Folkvard

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

Leirfenvegen 4

Nabolaget Kvernaland sentrum - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 358 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 168 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 8.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvernaland ved Coop Linje 22, 53	1 min 0.1 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	19 min 1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 25.1 km
Stavanger Sola	27 min

BARNEHAGER

Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 106 barn	8 min 0.6 km
Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 67 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kvernaland	0 min
Kiwi Kvernaland	1 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	17 min
Apotek 1 Kverneland	1 min
Jærhagen Vinmonopol	13 min

SPORT

Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg	6 min
Riset nærmiljøanlegg ballbinge	8 min
Jæren SportMed	5 min
Club Athletic	11 min

«Fredelige naboer og veldig bra turområde i umiddelbar nærhet»

— Sitat fra en lokalkjent

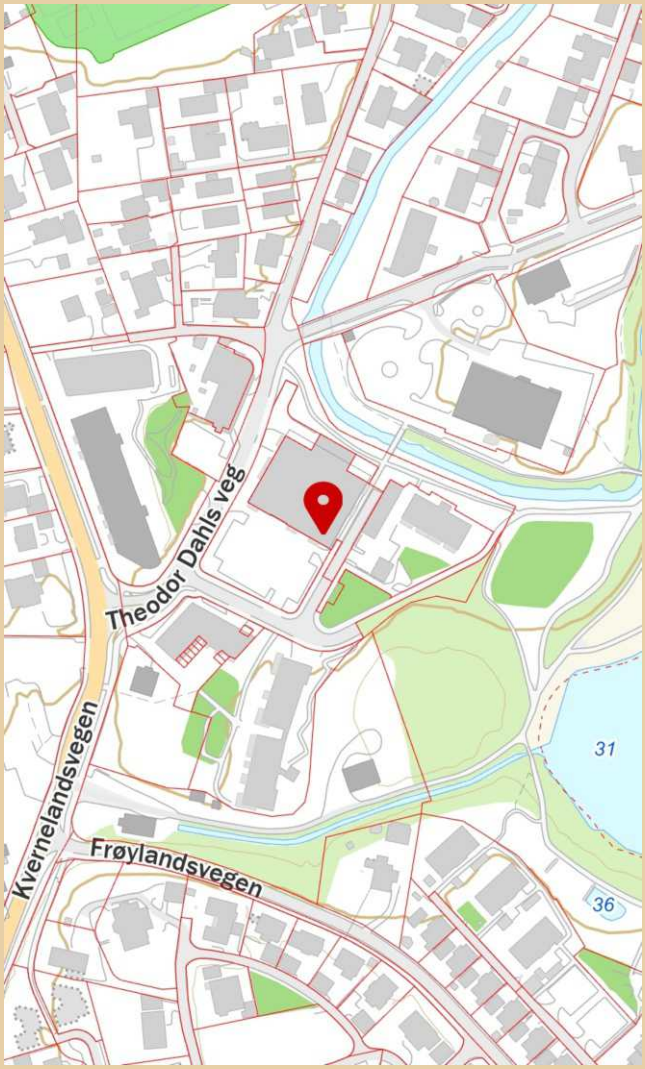
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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

Leirfenvegen 4

Nabolaget Kvernaland sentrum - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 358 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 168 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 8.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvernaland ved Coop Linje 22, 53	1 min 0.1 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	19 min 1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 25.1 km
Stavanger Sola	27 min

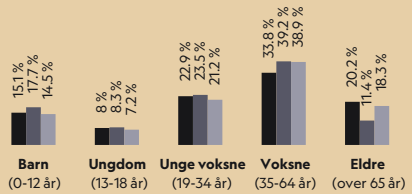
BARNEHAGER

Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 106 barn	8 min 0.6 km
Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 67 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kvernaland	0 min
Kiwi Kvernaland	1 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kvernaland sentrum	920	423
Kvernaland	8 135	3 292
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 75/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

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
- Sykkel

SPORT

Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg	6 min
Riset nærmiljøanlegg ballbinge	8 min
Jæren SportMed	5 min
Club Athletic	11 min

«Fredelige naboer og veldig bra turområde i umiddelbar nærhet»

— Sitat fra en lokalkjent

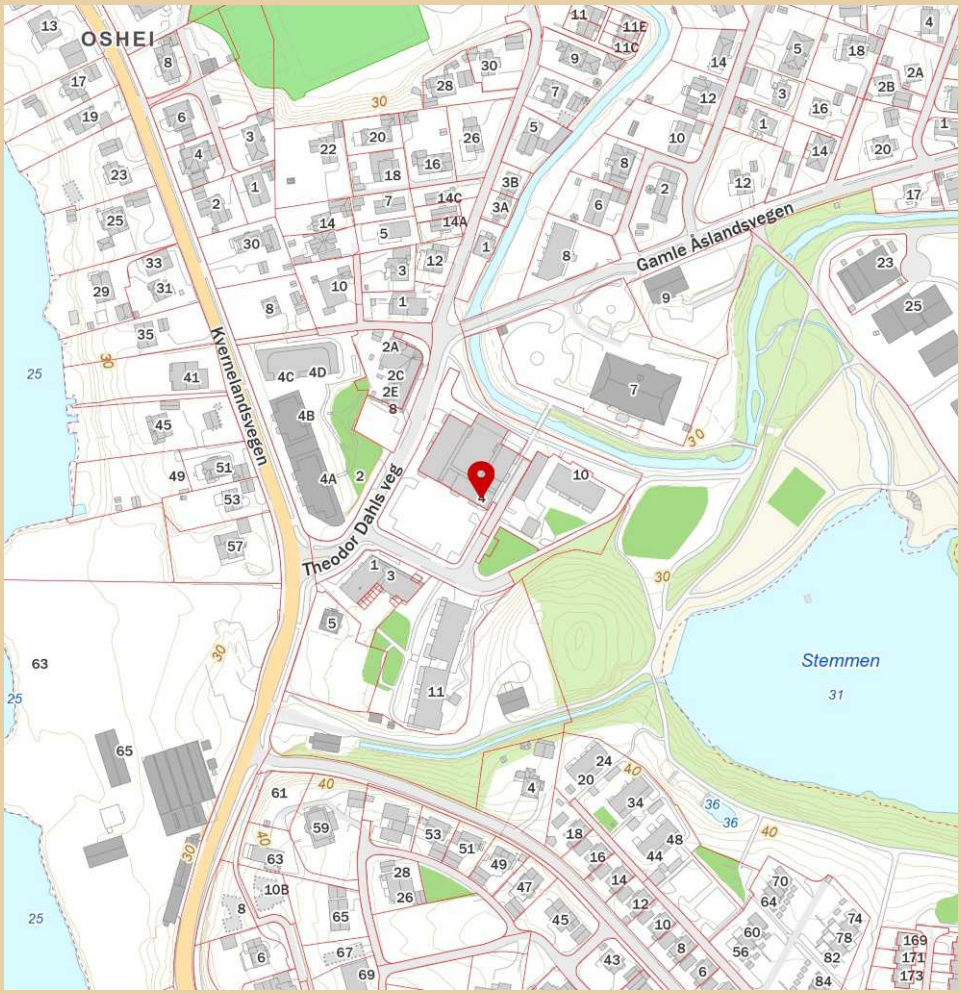
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 83/100

—

Gateparkering
Lett 82/100



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

Leirfenvegen 4

Nabolaget Kvernaland sentrum - vurdert av 44 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Frøyland skule (1-7 kl.) 358 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Frøyland ungdomsskule (8-10 kl.) 168 elever, 14 klasser	11 min 1 km
Øksnevad videregående skole 185 elever	7 min 4.5 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	12 min 8.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kvernaland ved Coop Linje 22, 53	1 min 0.1 km
Øksnavadporten stasjon Linje L5	19 min 1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	28 min 25.1 km
Stavanger Sola	27 min

BARNEHAGER

Ådalen barnehage (1-5 år) 63 barn	7 min 0.6 km
Kvernaland barnehage (1-5 år) 106 barn	8 min 0.6 km
Preg barnehager Frøyland (0-5 år) 67 barn	16 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Kvernaland	0 min
Kiwi Kvernaland	1 min

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

VARER/TJENESTER

Europris Øksnevad	17 min
Apotek 1 Kverneland	1 min
Jærhagen Vinmonopol	13 min

SPORT

Theodor Dahls veg nærmiljøanlegg	6 min
Riset nærmiljøanlegg ballbinge	8 min
Jæren SportMed	5 min
Club Athletic	11 min

«Fredelige naboer og veldig bra turområde i umiddelbar nærhet»

— Sitat fra en lokalkjent

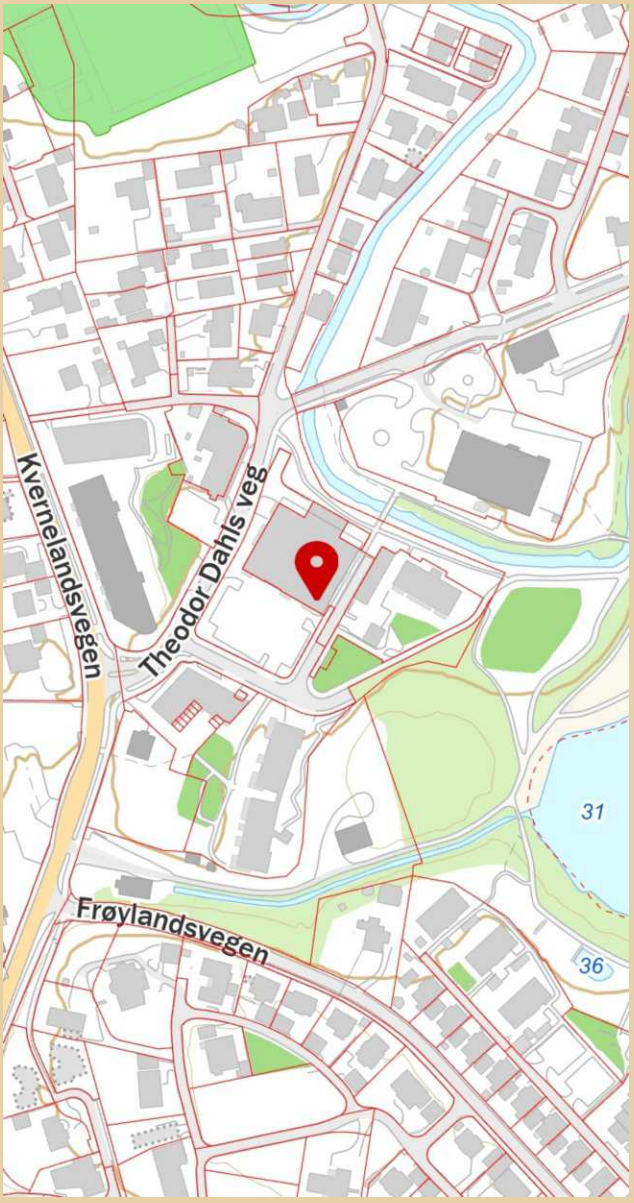
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

Gateparkering
Lett 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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:
Leirfenvegen 4, 4355 Kvernaland
Gnr. 28, Bnr. 709, Snr. 16, Time kommune.

Oppdragsnummer:
310260005

Meglerforetak: PrivatMegleren Jæren

Saksbehandler: Marius Time Vaaland

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

E-post: mariustime.vaaland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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