Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ole Nielsens vei 5 A, H602
4330 ÅLGÅRD
Gnr./Bnr.: 5/564
Seksjonsnr. : 49
Gjesdal kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 69 m²

Totalt bruksareal (BRA): 69 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.02.2025

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

Anticimex®

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for brannteknikske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.02.2025
Referansenummer	15067514
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-25-0014
Hjemmelshaver/selger	Kim Grannes
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Nøkkeloppdrag
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	28.02.2025 14:52

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Ole Nielsens vei 5 A, H602
Postnummer/sted	4330 ÅLGÅRD
Kommune	1122 - Gjesdal
Gnr./Bnr.:	5/564
Seksjonsnr.	49
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2010		

Byggemåte

Leilighet.
Tomt opparbeidet med asfaltert vei, plenareal, lekeplass med sittegrupper. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis. Garasje i boligens underetasje.

Leilighetsbygg oppført i 2019
Leilighet beliggende i byggets 6 etasje. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget).
Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk. Utgang fra stue til balkong. Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater vegger	8	
		Overflater gulv	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Øvrige rom		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Hovedstoppekran	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
6 etasje	64			64	7
	Gang, bod, bad, kjøkken/stue, 2 soverom				Balkong
Underetasjen		5		5	
		Bod			
SUM	64	5		69	7
	Total bruksareal: 69 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 61 m2 P-ROM og 3 m2 S-ROM.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Rapport

Våtrom

Bad fra byggeår.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.
Nedsenket himling med downlights.
Gulvstående servantinnredning med dører.
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.
Speil med overlys og stikkontakt over servant.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vegghengt toalett.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekk med ventil i himling.
Opplegg for vaskemaskin.
1 sluk.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

TG 2

Slukets tilkomstmulighet for rengjøring	Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta undersøkelse av sluket. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet.
Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
Overflater vegger	Det er observert hull i fliser ved dusjkabinett etter tidligere oppheng. Fare for fukinntrengning i konstruksjon. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Tiltak vurderes ved behov.
Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 6 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

TGIU

Fukt i tilliggende konstruksjoner	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i de mest fuktutsatte delene av våtsonen, som erfaringsmessig er områdene der skader forekommer. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning.
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.
Benkeplate av laminat.
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.
Stikkontakt over kjøkkenbenk.
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap med fryser.
Ventilator i overskap.
Vannrør av typen rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Innredning	Det registreres hakk/merker på kjøkkeninnredningens sokkel. Forholdet vurderes til å være av estetisk karakter.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Systemhimling i bod.
Glatte innerdører.
Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon

TG 2	Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av alder/slitasje. Det er registrert riper/hakk i gulvets overflate. Kun av kosmetiske karakter Tiltak kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Enkelte innerdører har skader/slitasje/kvistgjennomslag på karmer. Kun kosmetiske karakter. Terskelen på dør inn til stue er løs. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller - 6 etasje

Etasjeskille av betong.
Følgende rom er målt: Stue og gang.

TG 1 **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**

Skjevhetsmåling

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.
Varmtvannsbereder på 200 L (fra 2009) plassert i bod.
Mekanisk avtrekk (fra byggeår) på kjøkken og våtrom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	
TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
	Hovedstoppekran	Stoppekran er ikke lokalisert. Stoppekran bør lokaliseres og tilkomst etableres. Det er ikke observert lekkasjer, men kan ikke utelukkes. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder:nei
Er det synlig tegn på termiske skader:nei
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:Byggeår
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år:nei
Forekommer det at sikringer løses ut:nei
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:nei
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:ja
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget:nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen:nei

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i bod

TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt (konsekvens er fare for varmgang). Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget (tilstandsgrad settes i henhold til NS3600). Med bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2022) utvendig kledd med metallplater.
Balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass (fra 2022) utvendig kledd med metallplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Dører

TG 2 Vinduer

Vindu på minste soverom tar i karmen. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon ikke fungerte som forventet. Justering av vinduet anbefales.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til balkong på ca 7 m2.
Rekkverkshøyde er målt til 1,05 meter.
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.
Gulvoverflater er belagt med systemgulv.
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Brannteknikske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens brannteknikske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av brannteknikske forhold:nei
Har boligen godkjent slukkeutstyr:ja
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:ja
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner:nei
Oppfyller boligen krav til rømningsveier:ja

Leiligheten har sprinkleranlegg.

Rom for varig opphold

I stue og soverom er takhøyden målt til 2,62 meter og på bad er takhøyden målt til 2,40 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider på boligen de siste fem år.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 08.10.2018, arbeidene gjelder målerbytte
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 18.02.2025

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

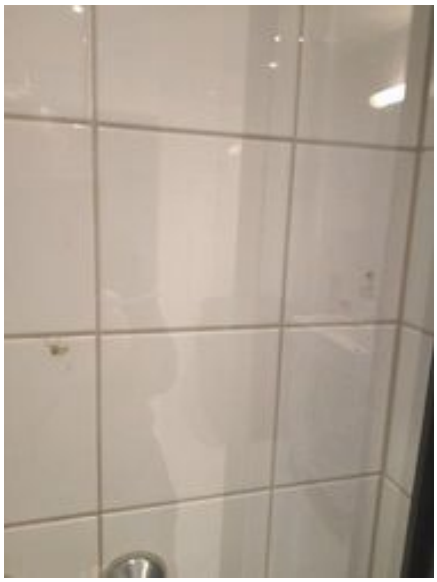
Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Overflater vegger - [Hull i fliser bak dusjkabinett]

Kommentar - [Sokkel på kjøkkeninnredningen]

Overflater gulv - [Gulvoverflater stue]

Beskrivelse - [Sikringsskap]

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Sandnes AS	Oppdragsnr.	203250014
Adresse	Ole Nielsens vei 5 A, H602		
Postnr.	4330	Sted	ÅLGÅRD
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	Kim André Grannes
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2 år
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige	Polise/avtalenr	92437552
Selger 1 Fornavn	Kim	Etternavn	Grannes

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Bk bygg

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Alle vinduer og vinduskarmer ble satt inn nytt i 2023, så alle vinduer og karmer er helt nye.

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Dette fås gratis ved henvendelse til styret.

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

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

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.

Verdi Eiendomsmegling Sandnes AS
v/Daniel Hjorthaug
Postboks 228, 4302 SANDNES
E-post: hjorthaug@partners.no

Deres ref.: 203250014 . Vår ref.: 1679-1-49 Dato: 19.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Elvegaarden
Organisasjonsnr:	994563084
Seksjonseier:	Grannes, Kim Andre
Medeier:	
Leilighetsnummer:	49
Adresse:	Ole Nielsens Vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Seksjonsnummer:	49
Gnr.	5
Bnr.	564

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 92437552.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Kabel-tv: Sameiet har kollektiv tv-avtale med Lyse, betales via felleskostnadene
- Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	16367602930
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	9 887 222,06
Innfrielsesdato:	30.06.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 964,36,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	265,00	
Felleskostnader	3 699,36	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	186,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 011,-
Annen formue:	7 500,-
Gjeld:	127 618,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	16367602930
Restsaldo:	127 617,76
Kapitalkostnader:	3 078,49

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 127 617,76,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lene Skjørestad Lidsheim pr. e-post: lene.lidsheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristian Igor Soldo Soldal, e-post: elvegaarden@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: elvegaarden@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Ole Nielsens vei 5A

Nabolaget Ålgård sentrum - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Øksnavadporten stasjon Linje L5	15 min 12.2 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	26 min 27.7 km
Stavanger Sola	26 min
Skokkabakken Linje 23, X39, 48, 92, N95	0 km

Skoler

Ålgård skole (1-7 kl.) 343 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Solås skole (1-7 kl.) 483 elever, 35 klasser	22 min 1.6 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 58 elever, 6 klasser	24 min 1.8 km
Bærland skole (1-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	4 min 2.3 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 31 klasser	14 min 1.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	15 min 13 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 13.4 km

«Sentralt på Ålgård ,med "Edlandshavet" i hagen. Flott utsikt til Edlandsfjedle»

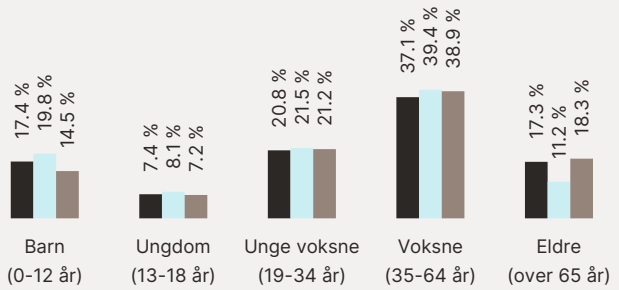
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 74/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ålgård sentrum	2 357	1 079
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solås barnehage (0-5 år) 42 barn	19 min 1.4 km
Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 63 barn	20 min 1.5 km
Rishagen Fus barnehage (0-5 år) 109 barn	20 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Magneten	4 min
Coop Mega Ålgård Post i butikk	10 min 0.8 km

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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

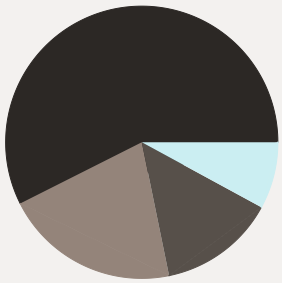
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

Støynivået
Lite støynivå 77/100

Sport

Sandvolleybane og sandfotballba...	5 min
Sandvolleyball	0.4 km
Ålgård skole	6 min
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	0.5 km
Jazzercise Ålgård	4 min
EVO Ålgård	18 min

Boligmasse

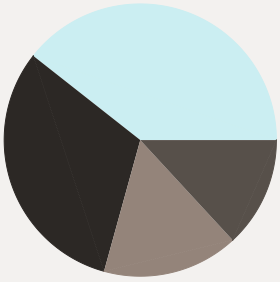


- 58% enebolig
- 8% rekkehus
- 21% blokk
- 14% annet

Varer/Tjenester

Norwegian Outlet	4 min
Vitusapotek Ålgård	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 13% 16-18 år

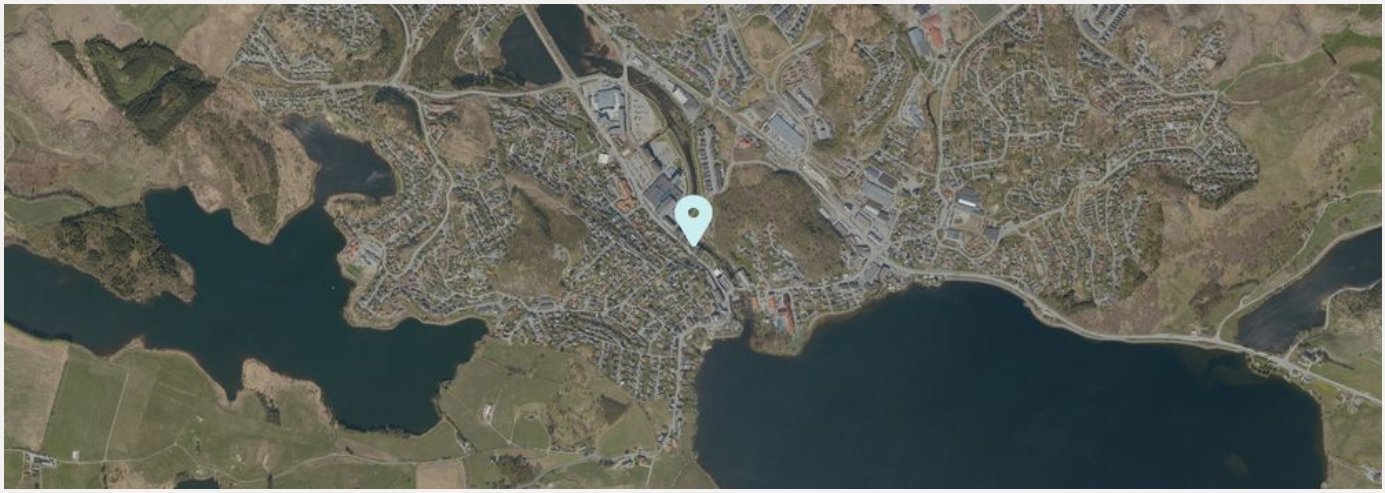
Familiesammensetning

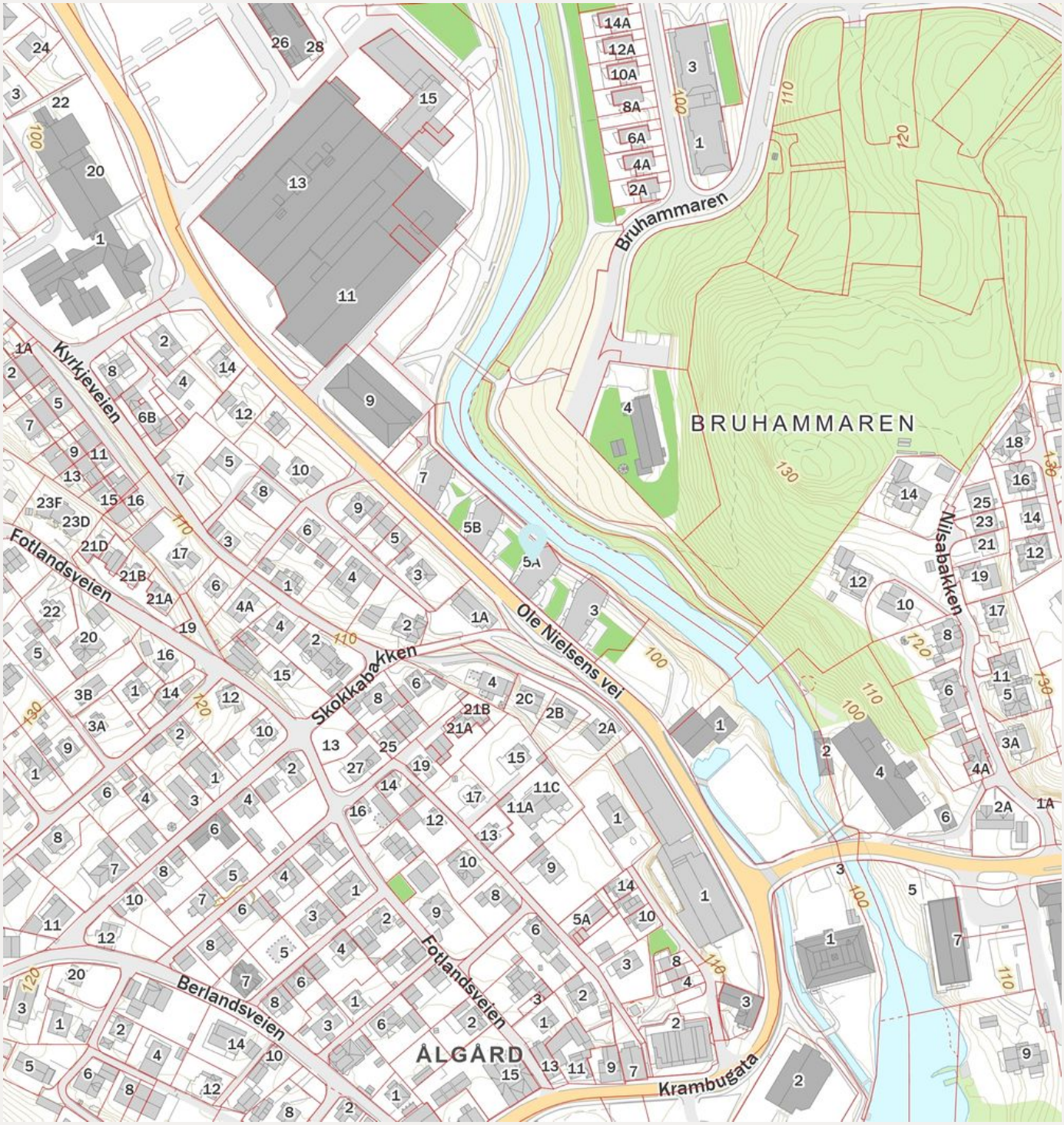
- Ålgård sentrum
- Ålgård/Figgjo
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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 2025





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 2025

V E D T E K T E R

for

Sameiet Elvegaarden org. nr. 994 563 084

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 8.juni 2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter gjeldende vedtekter

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Elvegaarden. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 03.07.2009.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 77 boligseksjoner på eiendommen gnr. gnr. 5, bnr 564 Gjesdal kommune. kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette 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 slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

BESKYTTET

b) fylkeskommuner,
c) kommuner,
d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

BESKYTTET

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

BESKYTTET

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens 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) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

BESKYTTET

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

BESKYTTET

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 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 det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

BESKYTTET

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, minimum 3 andre medlemmer og minimum 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

BESKYTTET

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

BESKYTTET

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

BESKYTTET

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

BESKYTTET

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

BESKYTTET

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Elvegaarden

Organisasjonsnummer: 994563084
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mai kl. 10:00 til 13. mai kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styrets leder er møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Igor Soldo er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Roman Tchoub og Marius Thu Brekke er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60.000,- for perioden 24/25

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Markiser

Fremmet av: Inger Lovise Brekke

Hei,

Ønske om markiser på terasse.

Forslag:

Markise er 3 x 2,5 m lyse grå

Terrasse markise Europris

Styrets innstilling
Styrets innstilling er positiv.
Markisen er i en nøytral farge som står i stil med fasaden på blokkene forøvrig. Vi kan ikke se at markisen er til ulempe for øvrige eiere.

Det presiseres at seksjonseier står for alt vedlikehold av markisen og må bære eventuelle fremtidige demontering/remonteringskostnader hvis det blir nødvendig for å utføre nødvendig vedlikehold på bygningsmassen, iht sameiets vedtekter.

> **Forslag til vedtak:**
> Ønsker markiser på terasse.

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Endring i ordensregler

Styret foreslår endringer i ordensregler.

Det innføres ingen «nye» regler, men enkelte punkter utdypes.

Styrets innstilling
Endring i ordensregler vedtas

> **Forslag til vedtak:**
> Endring i ordensregler vedtas slik de foreligger vedlagt
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Simen Anarki Lea (19 stemmer)
Anne Skretting (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Simen Anarki Lea
Anne Skretting

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gøkhan Celik (21 stemmer)
Bjørn-Kristian Sunde (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gøkhan Celik
Bjørn-Kristian Sunde

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Odd Olavesen (20 stemmer)
Anne Skretting Aarsland (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Odd Olavesen
Anne Skretting Aarsland

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Igor Soldo /s/	Roman Tchoub /s/	Marius Thu Brekke /s/

Etter valgene i årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Verv	Navn	Valgt for periode
Styreleder	Igor Soldo	2023- 2025
Styremedlem	Anne Skretting Aarsland	2024- 2026
Styremedlem	Kim Andre Grannes	2023- 2025
Styremedlem	Simen Anarki Lea	2024- 2026
Varamedlem	Bjørn-Kristian Sunde	2024- 2025
Varamedlem	Gøkhan Celik	2024- 2025

Styret vil konstituere seg på neste styremøte

ORDENSREGLER FOR SAMEIET ELVEGAARDEN

Innledning

Sameiet Elvegaarden utgjør et fellesskap som eiere/beboere hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for seg selv og andre, og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboere unødige forpliktelser, men å sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Husordensreglene kommer i tillegg til sameiets vedtekter. Hver enkelt eier/beboer er selv ansvarlig for å sette seg inn i, og sørge for at husordensreglene er forstått og overholdes av alle i husstanden - og eventuelle andre som gis adgang til boligen.

Generelle ordensregler

Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Du er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene. Sameier og/eller leier som til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan og vil styret pålegge vedkommende å selge eller flytte jf. eierseksjonslovens §26, første ledd. Advarsel skal og vil bli gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Ro i leilighetene

Det forventes at seksjonseier/beboer tar hensyn og sørger for å ikke være til bry/sjenanse for sine naboer. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager. Fredag og lørdag skal det i alminnelighet være ro mellom kl. 00.00 og kl. 08.00. Søndag, herunder røde dager, skal det være ro. I §3 i lov om helligdager og helligdagsfred heter det at *"på helligdager fra klokken 00 til klokken 24 samt påske-, pinse- og julaften etter klokka 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm*".

Det må ikke spilles høy musikk eller utføres støyende arbeid i de aktuelle tidsrommene for ro. Spesielle aktiviteter som går utover disse tidspunktene skal varsles nabo over, under og ved siden(e). Langvarig utbedring/oppussing eller fest skal varsles i forkant.

Generelt vedlikehold

Seksjonseier er ansvarlig for å gjennomføre skadeforebyggende tiltak. Det innebærer å jevnlig rense sluk på bad, rengjøre/bytte filteret i avtrekksvifte på kjøkken og holde lufteventiler åpne. Generelt anbefales det å rense sluk på bad med rørvask (Mudin) én gang hver tredje måned.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Det er kun toalettpapir som skal kastes i toalettet.

Selvforskyldte skader som følge av tett sluk, tett filter i avtrekksvifte eller stengte lufteventiler dekkes ikke av sameiets forsikring.

Seksjonseier har en selvstendig plikt til å ivareta og sikre seksjonen. Bare godkjente firma kan foreta endringer i strøm- eller røropplegg. Dersom seksjonseier selv har utført slike endringer, risikerer seksjonseier å måtte bære alle kostnader ved skader som måtte oppstå som følge av det.

Dyrehold

Dyrehold er tillat, men det legges til grunn at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for andre beboere. Det betyr at dyr alltid skal være under eiers kontroll på sameiets område og at hunder skal holdes i bånd. Lufting av dyr skal ikke forekomme på terrasser eller i garasjeanlegget og bæsjeposer o.l skal ikke kastes her. Det minnes også om at terrasser og fellesområder ikke er oppbevaringssted for hunder, og at beboere som gjentatte ganger lar hundene stå å bjeffe på terrassen vil få skriftlig advarsel dersom dette er til sjenanse for

øvrige beboere. Ved gjentatte klager/advarsler på dyreholdet kan styret kreve at den som holder dyr kvitter seg med dette så lenge vedkommende bor i sameiet eller flytter.

Husholdningsavfall

Husholdningsavfall (restavfall, papir, plast, glass og matavfall) kastes i anviste beholdere i det nedgravde renovasjonsanlegget. Større mengder avfall og møbler etc. er beboer selv ansvarlig for å kvitte seg med. Dersom du oppbevarer større mengder avfall som du ønsker å kvitte deg med, bestiller styret med jevne mellomrom henting av grovavfall fra Gjesdal kommune. Dette vil bli varslet i god tid på forhånd. Avfall skal ikke oppbevares på balkonger/terrasser, heller ikke kastes i garasjeanlegget eller settes utenfor beholdere ved renovasjonsanlegget.

Søppelbrikke til avfallscontainere kan bestilles hos Gjesdal kommune.

Fellesområder

Det skal være fri ferdsel til boligene. Pga brannsikkerhet skal barnevogner, sykler, møbler etc. ikke oppbevares i fellesganger. Dette vil bli fjernet av vaktmester uten varsel.

Det er forbudt (og ulovlig) å ta med seg hjem og så hensette handlekurver/handlevogner i fellesområdene.

Bruk av utvendige fellesområder må ikke være til sjenanse for andre beboere. Den som har brukt uteområdet er ansvarlig for at området er ryddet og at søppel kastes i avfallsdunker. Uteområdet skal ikke anvendes mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager og fredag og lørdag mellom kl. 00.00 og kl. 08.00. Styret står fritt til å endre reglene eller komme med tillegg.

Det er forbudt å sette gjenstander i inngangsdører/garasjeport/heis for å låse disse i en åpen posisjon. Plukking av kantstein for dette formålet anses som hærverk. Det er enhver eier/leietakers ansvar å sørge for at inngangsdører og garasjeport går i lås, og å begrense tilgang for uvedkommende.

Garasjeanlegg

Beboeres biler skal plasseres i garasjeanlegget på anvist plass. Hver boenhet har 1. stk parkeringsplass og 1. stk tilhørende bod til disposisjon. Parkeringsplassene skal benyttes til parkering/lagring av bil, og løse gjenstander som møbler, bildekk, malingsspann, verktøy etc skal oppbevares i tilhørende bod og ikke på parkeringsplassen eller andre steder i garasjeanlegget. Dette vil fjernes av vaktmester uten varsel. Det kan gis disposisjon til å oppbevare møbler på egen parkeringsplass for en kort periode når der avtales med styret.

Seksjonseiere/leietakere som har eller disponerer flere biler enn de har innvendig parkeringsplass til, må skaffe seg parkerings-/oppbevaringsplass utenom sameiets gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkering er forbeholdt gjester og beboere i sameiet skal ikke misbruke disse. Gjentatte overtredelser vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Det er strengt forbudt å benytte seg av fellesstrøm i garasjeanlegget til lading av el-bil, lading av bilbatteri, bruk av verktøy eller lignende. Ved brudd inndras ladekabel/verktøy. Det gjelder også for besøkende.

All ferdsel med bil/motorsykkel i garasjeanlegget skal foregå med forsiktighet. Avføring fra kjæledyr skal ikke forekomme her. Røyking er forbudt. Verkstedvirksomhet eller vasking av bil er ikke tillat. Dekkskift er tillat. Pga brannsikkerhet er det ikke tillat å lagre biler uten registreringsnummer/forsikring i garasjeanlegget.

Brannsikkerhet

Vi har brannalarm med direktekobling til Brannvesenet. Det betyr at du dersom du ved uhell utløser brannalarmen må ringe 110 umiddelbart. Bokstavelig talt. Brannvesenet sender gebyr hvis 110-sentralen har varslet ut mannskaper og utrykningsleder har registrert utrykningen i det brannbilen er ute av vognhallen. 110-sentralen bruker gjennomsnittlig 1-2 minutter på å utalarmere mannskapene og mannskapene bruker ytterligere 60-90 sekunder på å komme i brannbilen og få den ut av vognhallen. Hvis den stanses før den er ute av vognhallen sendes ikke gebyr. I gjennomsnitt har du altså 1,5 minutt på å varsle om falsk alarm. *Ved unødvendig utrykning belastes eier av leiligheten et gebyr på NOK 9.752,- (pr. 2024).* Når alarmen har gått i den aktuelle leilighet en liten stund utløses alarmen i resten av bygningen. Mens alarmen pågår vil heisen

være ute av drift. Det er *strengt* forbudt å tilbakestille alarmen på brannmannspanelet i 1. etasje uten å ha sjekket om det brenner i leiligheten alarmen går i. Hvis du er usikker, få hjelp av noen som kan sjekke.

Utleie

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Eier og leietaker skal også fylle ut skjerma for utleie (tilgjengelig på Vibbo) og oversende styret innen 30 dager etter overtagelse.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon har et særlig ansvar for å sørge for at husordensreglene er forstått og overholdes av sin(e) leietaker(e). Eier skal ved utleie av seksjonen påse at leietaker(e) mottar søppelbrikke samt et eksemplar av sameiets husordensregler og vedtekter ved overtakelse. Leietakers eventuelle brudd på sameiets vedtekter/ordensregler kan i siste rekke føre til at styret pålegger eier å selge sin seksjon.

Balkonger

Balkonger må holdes fri for vann og snø, og sluk må til enhver tid holdes åpne for å hindre at overvann trenger inn i egen eller andres bolig. Oppståtte skader etter slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar. Det er ikke tillat å fjerne rist fra sluk på balkongen.

Det er tillat å grille på balkongen, men bruk av engangs-/kullgrill er ikke tillat pga brannfare. Gasstank til gassgrill skal ikke under noen omstendighet lagres innendørs.

Tørking av klær og risting av tepper skal foregå slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillat å riste tepper/dyner etc. over rekkverk på balkong. Det er ikke tillat å kaste ting (feks sigarettsneiper) fra balkongen.

Henvendelser

Alle henvendelser vedrørende ordensreglene skal gjøres skriftlig til styret med fullt navn. Gjelder det en klage på en annen beboer har styret taushetsplikt om klagerens identitet. Dette med mindre klageren gir sitt samtykke til at klagerens navn gjøres kjent. Bruk e-post: elvegaarden@styrerommet.net.

Informasjon fra styret

Meldinger fra sameiets styre ved rundskriv og/eller ved oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

Vedtatt av årsmøtet 8. Mai 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning

Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1679
Sameiet Elvegaarden

Velkommen til årsmøte i Sameiet Elvegaarden

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. mai kl. 10:00 og lukker 13. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1679

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Markiser
7. Endring i ordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Elvegaarden

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styrets leder er møteleder

Forslag til vedtak

Igor Soldo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Roman Tchoub og Marius Thu Brekke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg
1. 1679 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 60.000,- for perioden 24/25

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000,-

Vedlegg
2. Årsmøte Styrehonorar.pdf

Sak 6

Markiser

Forslag fremmet av:
Inger Lovise Brekke

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Hei,

Ønske om markiser på terasse.

Forslag:

Markise er 3 x 2,5 m lyse grå

Terrasse markise Europris

Styrets innstilling

Styrets innstilling er positiv.
Markisen er i en nøytral farge som står i stil med fasaden på blokkene forøvrig. Vi kan ikke se at markisen er til ulempe for øvrige eiere.

Det presiseres at seksjonseier står for alt vedlikehold av markisen og må bære eventuelle fremtidige demontering/remonteringskostnader hvis det blir nødvendig for å utføre nødvendig vedlikehold på bygningsmassen, iht sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

Ønsker markiser på terasse.

Vedlegg

3. IMG_8889.jpeg

4. IMG_8888.jpeg

Sak 7

Endring i ordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår endringer i ordensregler.

Det innføres ingen «nye» regler, men enkelte punkter utdypes.

Styrets innstilling

Endring i ordensregler vedtas

Forslag til vedtak

Endring i ordensregler vedtas slik de foreligger vedlagt

Vedlegg

5. Årsmøte 2024- endring av husordensregler.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Skretting

  Med mindre man har bodd under en stein det siste året, så har man lagt merke til at Anne har tatt seg mye av styrearbeidet, da jeg (styreleder) har byttet jobb som er mer krevende og tar mye av tiden min.
  Annes kunnskap og erfaring fra advokatfirma har kommet godt til bruk under hennes mange år som styremedlem.
  Anne jobber hardt og langt utover det som er påkrevd. Å ikke stemme på Anne er å skyte seg selv i foten.
- Simen Anarki Lea

  Simen ble valgt inn i styret som varamedlem i perioden 23/24. Han stiller nå som styremedlem. Simen er engasjert, tilstedeværende og ikke redd for å ta i et tak. Det siste året har han strukket seg langt utover det som kan forventes av et varamedlem. Han er en verdifull ressurs for sameiet og bør være en selvsagt del av styret for perioden 24/25.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn-Kristian Sunde

  Bjørn-Kristian stiller til valg som varamedlem for 3 år på rad. Han er engasjert og dedikert, og har bidratt positivt til styret i sin tid som styremedlem.
- Gøkhan Celik

  Gøkhan stiller som vara for perioden 24/25 for første gang. Gøkhan er engasjert, dedikert, tilstedeværende og opptatt av å gjøre sameiet vårt til et bedre sted å bo. Vi er overbevist om at han vil være et verdifullt tilskudd til styret.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne Skretting Aarsland
- Odd Olavesen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Igor Soldo	Ole Nielsens Vei 5
Nestleder	Anne Skretting Aarsland	Ole Nielsens Vei 7
Styremedlem	Kim Andre Grannes	Ole Nielsens Vei 5 A
Styremedlem	Tamera Halverson	Ole Nielsens Vei 3
Varamedlem	Simen-Anarki Lea	Ole Nielsens Vei 5
Varamedlem	Bjørn Kristian Sunde	Ole Nielsens Vei 3

Valgkomiteen

Anne Skretting Aarsland	Ole Nielsens Vei 7
Odd Olavesen	Ole Nielsens Vei 5

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på telefon på e-post elvegaarden@styrerommet.no . Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Elvegaarden
Sameiet består av 77 seksjoner.
Sameiet Elvegaarden er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 994563084, og ligger i GJESDAL kommune

Gårds- og bruksnummer:
5 564

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Elvegaarden har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Perioden 22/23 har vært krevende.

Styret har hatt styremøter jevnlig og omfattende kontakt på daglig basis. Vi har gjennomført byggmøter med entreprenør og møter med Gjesdal kommune.

Det er et stygt regnskap som fremlegges for årsmøtet for siste periode. Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr. - 5.404.283,-. Totalt har fasadeprosjektet kostet oss i overkant av 11.000.000,-. I tillegg har vi også i år hatt betydelige kostnader med utbedring av gamle avvik både på heis og sprinkleranlegg.

Vi har ferdigstilt et omfattende og mye større enn først antatt fasadeprosjekt. Fasaden er vasket og malt, og det er byttet innvendige foringer, råteskadet kledning, vinduer og terrassedører. Etter ferdigstillelse av fasadeprosjektet har det vært byttet innvendige foringer og råteskadede vinduer og terrassedører i flere seksjoner i ONV3 og 5A.

I mars ble alt av utvendige fellesrør og avløpsrør fra balkonger spylt opp. Dette bør gjøres hvert 10. år og har aldri blitt gjort tidligere. Det førte bla til en lekkasje i garasjeanlegget.

Vi har hatt fokus på å begrense mengden møbler og avfall som hensettes utenfor avfallscontainere og i garasjeanlegget. I den prosessen har vi jobbet tett opp mot Gjesdal kommune og leietakere i privateide seksjoner. Endringsarbeid tar tid, men vi gleder oss over endelig å se effektene av innsatsen. I årene i forkant så vi ukentlig tilfeller av hensetting av søppel ved avfallscontainere, i garasjeanlegg eller i fellesganger.

Vi har hatt møte med Gjesdal kommune om leietakere i kommunale seksjoner. Det siste året har Gjesdal kommune mottatt 4 skriftlige advarsler om tvangssalg. To av disse førte til at kommunen selv valgte å flytte aktuelle leietakere ut av sameiet.

Ila året har det blitt skrevet 7 skriftlige advarsler til seksjonseiere. Ingen av disse har resultert i krav om tvangssalg.

Vi har også gått i gang med en stor opprydning i garasjeanlegget. Møbler og bildeler/dekk som tidligere har vært oppnevart på beboeres parkeringsplasser eller forøvrig i garasjeanlegget er nå fjernet.

For å spare penger har styret det siste året tatt på seg stadig flere arbeidsoppgaver som vi tidligere har betalt for. Det inkluderer bla: rydding av hensatt søppel, feiing av garasjeanlegg, plukking av søppel i garasjeanlegg, måking av snø, strøing, vakthold ved henting av grovavfall og div forefallende arbeid.

Vi har stilt oss til rådighet for eiere/beboere/Gjesdal kommune døgnet rundt. Alle henvendelser besvares ila noen minutter, både hverdag, kveld, helg og i ferier.

Den siste perioden har også involvert 2 økninger i fellesutgifter pga renteøkninger og kostnader ved fasadeprosjektet. Henholdsvis på 5% fra 1/9/23 og på 15% fra 1/1/24. I en tid med økte rente, strøm, drivstoff- og matvarepriser, har dette rammet ekstra hardt. Det har vi forståelse for. Samtidig ser vi at renta nå har stabilisert seg. Forhåpentligvis betyr det at vi slipper flere økninger i fellesutgiftene på en stund.

Ila året som kommer skal fasaden vaskes.

Vi ønsker å innhente tilbud og se på muligheten for å få renset ventilasjonsanlegget. Ventilasjonsanlegget bør egentlig renses minimum hvert 5. år. Dette har aldri tidligere vært gjort. Service på - og rens av anlegget er viktig fordi det sørger for bedre inneklima, det forlenger levetiden på anlegget, det bevarer effektiviteten i anlegget og, ikke minst, det er rimeligere enn å måtte bytte hele anlegget.

Lenge har lyspærene i lampene i heis-/ og fellesganger vært sluttsolgt på markedet og umulig å få tak i. Innen kort tid planlegger vi for å få byttet ut samtlige lamper til lamper med LED-pærer. De er rimeligere og har lenger levetid.

Ila året som kommer vil vi fortsette å utbedre meldinger om råteskadede innvendige foringer, vinduer og terrassedører som enkeltsaker.

I fremtiden bør samtlige inngangsdørene byttes. Disse er så råteskadede at de bokstavelig talt faller fra hverandre, og styret anser det faktum at dørene har blitt stående åpne gjennom alle årstider under fasadeprosjektet har vært en bidragende faktor. Entreprenør vil ikke vedkjenne seg dette og mener at dørene kan ha vært råteskadede i forkant av fasadeprosjektet. Vi har ikke tenkt å gi oss på det og ønsker en uavhengig vurdering.

Vi vil fortsette å jobbe utrettelig for å gjøre sameiet vårt til et bedre sted å bo for alle. Vi jobber for å oppnå et tett samarbeid med kommunen angående kommunale enheter og søppelhåndtering, og vi kommer til å stramme grepet ytterligere om Gjesdal kommune og eiere som leier ut sine seksjoner.

Vi takker for tålmodigheten og tilliten i perioden 2022-2023, og gleder oss til en ny periode.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning i felleskostnadene fra 01.09.23 og viderefakturering av Defigoutstyr.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til blant annet drift og vedlikehold elektro enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at rentekostnadene var ukjente da budsjettet ble vedtatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 18 005.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det budsjettert kr 770 000 til løpende og framtidig drift og vedlikehold .

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Elvegaarden. Det er budsjettert med ca 10 % økning.

Lån
Sameiet Elvegaarden har lån i DNB.
Lånet er et annuitetslån med flytende rente og kvartalsvise avdrag.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar
Det er budsjettert med en økning på ca 6%

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET ELVEGAARDEN
ORG.NR. 994 563 084, KUNDENR. 1679

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 827 396	2 529 983	2 785 000	3 312 000
Ladeinntekter EL-bil		7 749	3 672	0	0
Andre inntekter	3	38 530	8 750	8 750	8 750
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 873 675**	**2 542 405**	**2 793 750**	**3 320 750**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-4 230	-4 230	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-30 000	-30 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 750	-6 725	-9 500
Forretningsførerhonorar		-134 970	-129 780	-136 300	-143 000
Konsulenthonorar	7	-14 625	-141 123	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-6 704 339	-5 919 268	-7 287 450	-770 000
Forsikringer		-191 453	-172 864	-190 000	-211 000
Energi/fyring		-207 109	-192 416	-120 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 390	-165 389	-164 472	-165 390
Andre driftskostnader	9	-322 073	-359 256	-423 600	-292 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 800 555**	**-7 123 075**	**-8 392 777**	**-1 892 735**
DRIFTSRESULTAT		**-4 926 880**	**-4 580 671**	**-5 599 027**	**1 428 015**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 695	8 686	0	0
Finanskostnader	11	-488 098	-166 766	0	-702 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-477 403**	**-158 080**	**0**	**-702 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 404 283**	**-4 738 751**	**-5 599 027**	**726 015**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital	0	-24 406
Udekket tap	-5 404 283	-4 714 345

Transaksjon 09222115557514212816 Signert IS/, ASA/, KAG/, TH/

SAMEIET ELVEGAARDEN
ORG.NR. 994 563 084, KUNDENR. 1679

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 405	15 200
Kundefordringer		11 674	0
Forskuddsbetalte kostnader		83 308	2 400
Andre kortsiktige fordringer	12	10 651	792
Driftskonto OBOS-banken		236 288	1 255 210
Sparekonto OBOS-banken		15 712	429 187
SUM OMLØPSMIDLER		**366 038**	**1 702 789**
SUM EIENDELER		**366 038**	**1 702 789**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-10 118 628	-4 714 345
SUM EGENKAPITAL		**-10 118 628**	**-4 714 345**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 136 633	5 522 927
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 136 633**	**5 522 927**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 393	32 318
Leverandørgjeld		69 088	841 930
Påløpte renter		187 184	1 543
Påløpte avdrag		63 367	0
Annen kortsiktig gjeld		0	18 416
SUM KORTSIKTIG GJELD		**348 033**	**894 206**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**366 038**	**1 702 789**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Gjesdal, 02.04.2024

Transaksjon 09222115557514212816 Signert IS/, ASA/, KAG/, TH/

Styret i Sameiet Elvegaarden

Igor Soldo /s/ Kim Andre Grannes /s/ Tamera Halverson /s/

Anne Skretting Aarsland /s/

Transaksjon 09222115557514212816 Signert IS/, ASA/, KAG/, TH/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 582 536
Kabel-TV	244 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 827 396**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr nøkkelbestilling	675
Brikker og svarapparat	29 105
Gjesdal kommune, vedlikehold gatelys	8 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**38 530**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 345**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

Transaksjon 09222115557514212816 Signert IS/, ASA/, KAG/, TH/

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 45 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 031
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 594
SUM KONSULENTHONORAR	**-14 625**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-445 759
RSM Fasade AS	-5 739 351
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 185 111**
Drift/vedlikehold bygninger	-176 631
Drift/vedlikehold VVS	-22 498
Drift/vedlikehold elektro	-111 627
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 256
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 099
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 928
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 436
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 753
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 704 339**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-3 125
Lyspærer og sikringer	-21 058
Vaktmestertjenester	-169 961
Renhold ved firmaer	-102 644
Snørydding	-8 830
Gressklipping	-5 156
Andre fremmede tjenester	-2 188
Trykksaker	-34
Andre kontorkostnader	-493
Telefon, annet	-3 588
Porto	-300
Bank- og kortgebyr	-3 196
Velferdskostnader	-1 500

Transaksjon 09222115557514212816 Signert IS/, ASA/, KAG/, TH/

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-322 073**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 236
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 525
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	934
SUM FINANSINNTEKTER	**10 695**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-124 885
Renter og gebyr på lån i DNB	-168 465
Renter og gebyr på lån i DNB	-194 684
Renter på leverandørgjeld	-63
SUM FINANSKOSTNADER	**-488 098**

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Smartly desember 2023	899
Viderefakturerte fakturaer	9 752
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**10 651**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022	-5 765 000
Nedbetalt tidligere	242 073

Transaksjon 09222115557514212816 Signert IS/, ASA/, KAG/, TH/

Nedbetalt i år	5 522 927	
		0
DNB		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,70 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-10 200 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	63 367	
		-10 136 633
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 136 633**

Transaksjon 09222115557514212816 Signert IS/, ASA/, KAG/, TH/

Til årsmøtet i Sameiet Elvegaarden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Elvegaarden som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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 videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92437552. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2023	Fasade	Prosjekt for å vaske og male fasade på alle byggene. Det viste seg at det var behov for å skifte en stor andel vinduer og innvendige foringer så dette ble tatt inn i prosjektet. RSM fasade og Obos Prosjekt

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra kr. 45.000,- til kr. 60.000,-
Det er en økning på kr. 15.000,-

Det heter at godtgjørelsen til styret bør reflektere styrets ansvar, kompetanse, tidsbruk og virksomhetens kompleksitet.

Regnskapskonsulent Kristoffer Olstad har sett på styrehonorarene til 3754 av boligselskapene som forvaltes av OBOS.

«Tallene viser at det er store forskjeller, men flertallet ligger et sted mellom 1100 og 2100 kroner per bolig for det totale styrehonoraret. Omtrent ti prosent ligger på 2900 kroner eller mer», forteller Olstad.

I sameiet Elvegaarden administrerer styret 77 enheter. Det vil si at kr. 60.000,- er _svært_ lavt sammenlignet med gjennomsnittet i Norge. Hadde vi fulgt gjennomsnittet ville styrehonoraret for perioden 23/24 ligget mellom kr. 84.700 (lavest) og kr. 161.700,- (høyest). I 2022 lå honoraret i sameier bestående av 31-80 seksjoner på kr. 1821,- pr seksjon.

Til sammenligning lokalt ligger vi pr i dag på samme nivå (45.000,-) som sameiet Magneten. Det er sameiet over Norwegian Outlet som består av én blokk.

Det siste året har styret tatt på seg stadig flere oppgaver vi tidligere har betalt for, for å spare sameiet for utgifter. Det inkluderer bla rydding av hensatt søppel, feiing av garasjeanlegg, plukking av søppel i garasjeanlegg, måking av snø, strøing og div forefallende arbeid. Beløpet innspart som følge av dette overstiger eksponensielt økningen som foreslås i styrehonorar. Styrets medlemmer har daglig strukket seg langt utover sitt mandat og stilt seg til rådighet for eiere og beboere både kveld, helg og i ferier.

Vi har forståelse for at en økning på 15.000,- i året kan fremstå voldsomt, men vi håper på forståelse for at styrets arbeid har vært desto mer omfattende.

Vedlegg 3 til sak 6. Markiser

Vedlegg 4 til sak 6. Markiser

ORDENSREGLER FOR SAMEIET ELVEGAARDEN

Innledning

Ny:
Sameiet Elvegaarden utgjør et fellesskap som eiere/beboere hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for seg selv og andre, og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboere unødige forpliktelser, men å sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Husordensreglene kommer i tillegg til sameiets vedtekter. Hver enkelt eier/beboer er selv ansvarlig for å sette seg inn i, og sørge for at husordensreglene er forstått og overholdes av alle i husstanden - og eventuelle andre som gis adgang til boligen.

Generelle ordensregler

Ingen endringer:
Leiligheten skal brukes slik at det ikke er til unødig sjenanse for andre beboere. Du er ansvarlig for at de som gis tilgang til leiligheten eller sameiets fellesområde følger husreglene. Sameier og/eller leier som til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan og vil styret pålegge vedkommende å selge eller flytte jf. eierseksjonslovens §26, første ledd. Advarsel skal og vil bli gitt skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Ro i leilighetene

Tidligere:
Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager. Fredag og lørdag skal det i alminnelighet være ro mellom kl. 00.00 og kl. 08.00. Søndag skal det være ro. Det må ikke spilles høy musikk eller utføres støyende arbeid i de aktuelle tidsrommene for ro. Spesielle aktiviteter som går utover disse tidspunktene skal varsles nabo over/under og ved siden(e).

Ny:
Det forventes at seksjonseier/beboer tar hensyn og sørger for å ikke være til bry/sjenanse for sine naboer. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager. Fredag og lørdag skal det i alminnelighet være ro mellom kl. 00.00 og kl. 08.00. Søndag, herunder røde dager, skal det være ro. I §3 i lov om helligdager og helligdagsfred heter det at *"på helligdager fra klokken 00 til klokken 24 samt påske-, pinse- og julaften etter klokka 16 skal det være helligdagsfred som ingen noe sted må forstyrre med utilbørlig larm*".

Det må ikke spilles høy musikk eller utføres støyende arbeid i de aktuelle tidsrommene for ro. Spesielle aktiviteter som går utover disse tidspunktene skal varsles nabo over, under og ved siden(e). Langvarig utbedring/oppussing eller fest skal varsles i forkant.

Generelt vedlikehold

Ny:
Seksjonseier er ansvarlig for å gjennomføre skadeforebyggende tiltak. Det innebærer å jevnlig rense sluk på bad, rengjøre/bytte filteret i avtrekksvifte på kjøkken og holde lufteventiler åpne. Generelt anbefales det å rense sluk på bad med rørvask (Mudin) én gang hver tredje måned.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Det er kun toalettpapir som skal kastes i toalettet.

Selvforskyldte skader som følge av tett sluk, tett filter i avtrekksvifte eller stengte lufteventiler dekkes ikke av sameiets forsikring.

Seksjonseier har en selvstendig plikt til å ivareta og sikre seksjonen. Bare godkjente firma kan foreta endringer i strøm- eller røropplegg. Dersom seksjonseier selv har utført slike endringer, risikerer seksjonseier å måtte bære alle kostnader ved skader som måtte oppstå som følge av det.

Dyrehold

Ingen endringer:
Dyrehold er tillat, men det legges til grunn at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for andre beboere. Det betyr at dyr alltid skal være under eiers kontroll på sameiets område og at hunder skal holdes i bånd. Lufting av dyr skal ikke forekomme på terrasser eller i garasjeanlegget og bæsjeposer o.l skal ikke kastes her. Det minnes også om at terrasser og fellesområder ikke er oppbevaringssted for hunder, og at beboere som gjentatte ganger lar hundene stå å bjeffe på terrassen vil få skriftlig advarsel dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere. Ved gjentatte klager/advarsler på dyreholdet kan styret kreve at den som holder dyr kvitter seg med dette så lenge vedkommende bor i sameiet eller flytter.

Husholdningsavfall

Tidligere:
Husholdningsavfall (restavfall, papir, plast, glass og matavfall) kastes i anviste beholdere i det nedgravde renovasjonsanlegget. Større mengder avfall og møbler etc. er beboer selv ansvarlig for å kvitte seg med. Dersom du oppbevarer større mengder avfall som du ønsker å kvitte deg med, bestiller styret med jevne mellomrom henting av grovavfall fra Gjesdal kommune. Dette vil bli varslet i god tid på forhånd. Avfall skal ikke oppbevares på balkonger/terrasser, heller ikke kastes i garasjeanlegget eller settes utenfor beholdere ved renovasjonsanlegget.

Ny:

Husholdningsavfall (restavfall, papir, plast, glass og matavfall) kastes i anviste beholdere i det nedgravde renovasjonsanlegget. Større mengder avfall og møbler etc. er beboer selv ansvarlig for å kvitte seg med. Dersom du oppbevarer større mengder avfall som du ønsker å kvitte deg med, bestiller styret med jevne mellomrom henting av grovavfall fra Gjesdal kommune. Dette vil bli varslet i god tid på forhånd. Avfall skal ikke oppbevares på balkonger/terrasser, heller ikke kastes i garasjeanlegget eller settes utenfor beholdere ved renovasjonsanlegget.

Søppelbrikke til avfallscontainere kan bestilles hos Gjesdal kommune.

Fellesområder

Tidligere, delt inn i to punkter under felles uteområder og felles trappeoppgang:

Det skal være fri ferdsel til boligene. Pga brannsikkerhet skal barnevogner, sykler etc. ikke oppbevares her. Dette vil bli fjernet av vaktmester uten varsel.

Bruk av fellesområdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. Den som har brukt uteområdet er ansvarlig for at området er ryddet og at søppel kastes i avfallsdunker. Uteområdet skal ikke anvendes mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager og fredag og lørdag mellom kl. 00.00 og kl. 08.00. Styret står fritt til å endre reglene eller komme med tillegg.

Ny:
Det skal være fri ferdsel til boligene. Pga brannsikkerhet skal barnevogner, sykler, møbler etc. ikke oppbevares i fellesganger. Dette vil bli fjernet av vaktmester uten varsel.

Det er forbudt (og ulovlig) å ta med seg hjem og så hensette handlekurver/handlevogner i fellesområdene.

Bruk av utvendige fellesområder må ikke være til sjenanse for andre beboere. Den som har brukt uteområdet er ansvarlig for at området er ryddet og at søppel kastes i avfallsdunker. Uteområdet skal ikke anvendes mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 på hverdager og fredag og lørdag mellom kl. 00.00 og kl. 08.00. Styret står fritt til å endre reglene eller komme med tillegg.

Det er forbudt å sette gjenstander i inngangsdører/garasjeport/heis for å låse disse i en åpen posisjon. Plukking av kantstein for dette formålet anses som hærverk. Det er enhver eier/leietakers ansvar å sørge for at inngangsdører og garasjeport går i lås, og å begrense tilgang for uvedkommende.

Garasjeanlegg

Tidligere:
Beboernes biler skal plasseres i garasjeanlegget på anvist plass. Hver boenhet har 1. stk parkeringsplass tilgjengelig. Parkeringsplassene skal benyttes til parkering/oppbevaring av bil og eventuelle fremkomstmidler, og løse gjenstander som bildekk, malingsspann, verktøy etc skal oppbevares i tilhørende bod og ikke på parkeringsplassen eller andre steder i garasjeanlegget. Seksjonseiere/leietakere som har eller disponerer flere biler enn de har innvendig parkeringsplass til, må skaffe seg parkerings-/oppbevaringsplass utenom sameiets gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkering er forbeholdt gjester og beboere i sameiet skal ikke misbruke disse. Gjentatte overtredelser vil her medføre borttauing for eiers regning og risiko. All ferdsel med bil/motorsykkel i garasjeanlegget skal foregå med forsiktighet. Avføring fra dyr skal ikke forekomme her. Røyking er forbudt i garasjeanlegget. Verkstedvirksomhet eller vasking av bil er ikke tillat. Dekkskift er tillat. Pga bla brannsikkerhet er det ikke tillat å lagre biler uten registreringsnummer/forsikring i garasjen.

Ny:
Beboeres biler skal plasseres i garasjeanlegget på anvist plass. Hver boenhet har 1. stk parkeringsplass og 1. stk tilhørende bod til disposisjon. Parkeringsplassene skal benyttes til parkering/lagring av bil, og løse gjenstander som møbler, bildekk, malingsspann, verktøy etc skal oppbevares i tilhørende bod og ikke på parkeringsplassen eller andre steder i garasjeanlegget. Dette vil fjernes av vaktmester uten varsel. Det kan gis disposisjon til å oppbevare møbler på egen parkeringsplass for en kort periode når der avtales med styret.

Seksjonseiere/leietakere som har eller disponerer flere biler enn de har innvendig parkeringsplass til, må skaffe seg parkerings-/oppbevaringsplass utenom sameiets gjesteparkeringsplasser. Gjesteparkering er forbeholdt gjester og beboere i sameiet skal ikke misbruke disse. Gjentatte overtredelser vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Det er strengt forbudt å benytte seg av fellesstrøm i garasjeanlegget til lading av el-bil, lading av bilbatteri, bruk av verktøy eller lignende. Ved brudd inndras ladekabel/verktøy. Det gjelder også for besøkende.

All ferdsel med bil/motorsykkel i garasjeanlegget skal foregå med forsiktighet. Avføring fra kjæledyr skal ikke forekomme her. Røyking er forbudt. Verkstedvirksomhet eller vasking av bil er ikke tillat. Dekkskift er tillat. Pga brannsikkerhet er det ikke tillat å lagre biler uten registreringsnummer/forsikring i garasjeanlegget.

Brannsikkerhet

Tidligere:
«ila kort tid vil vi avslutte avtalen med Verisure og gå over til direkte viderekobling til brannvesenet. Det betyr at hver enkelt beboer ved falsk alarm (feks pga matlaging) vil ha ansvar for å ringe brannvesenet og informere om dette selv for å unngå utrykning. Dersom falsk alarm leder til utrykning vil beboer selv bli fakturert et gebyr for dette»

Ny:
Vi har brannalarm med direktekobling til Brannvesenet. Det betyr at du dersom du ved uhell utløser brannalarmen må ringe 110 umiddelbart. Bokstavelig talt. Brannvesenet sender gebyr hvis 110-sentralen har varslet ut mannskaper og utrykningsleder har registrert utrykningen i det brannbilen er ute av vognhallen. 110-sentralen bruker gjennomsnittlig 1-2 minutter på å utalarmere mannskapene og mannskapene bruker ytterligere 60-90 sekunder på å komme i brannbilen og få den ut av vognhallen. Hvis den stanses før den er ute av vognhallen sendes ikke gebyr. I gjennomsnitt har du altså 1,5 minutt på å varsle om falsk alarm. *Ved unødvendig utrykning belastes eier av leiligheten et gebyr på NOK 9.752,- (pr. 2024)*. Når alarmen har gått i den aktuelle leilighet en liten stund utløses alarmen i resten av bygningen. Mens alarmen pågår vil heisen være ute av drift. Det er *strengt* forbudt å tilbakestille alarmen på brannmannspanelet i 1. etasje uten å ha sjekket om det brenner i leiligheten alarmen går i. Hvis du er usikker, få hjelp av noen som kan sjekke.

Utleie

Ny:
Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold. Eier og leietaker skal også fylle ut skjerma for utleie (tilgjengelig på Vibbo) og oversende styret innen 30 dager etter overtagelse.

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon har et særlig ansvar for å sørge for at husordensreglene er forstått og overholdes av sin(e) leietaker(e). Eier skal ved utleie av seksjonen påse at leietaker(e) mottar søppelbrikke samt et eksemplar av sameiets husordensregler og vedtekter ved overtakelse. Leietakers eventuelle brudd på sameiets vedtekter/ordensregler kan i siste rekke føre til at styret pålegger eier å selge sin seksjon.

Balkonger

Tidligere, under tørking av klesvask og lufting av tepper:

Tørking av klær og risting av tepper skal foregå slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillat å riste tepper/dyner etc. over rekkverk på balkong. Det er heller ikke tillat å kaste ting ut fra balkongene (sigarettsneiper, bokser el).

Ny:
Balkonger må holdes fri for vann og snø, og sluk må til enhver tid holdes åpne for å hindre at overvann trenger inn i egen eller andres bolig. Oppståtte skader etter slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar. Det er ikke tillat å fjerne rist fra sluk på balkongen.

Det er tillat å grille på balkongen, men bruk av engangs-/kullgrill er ikke tillat pga brannfare. Gasstank til gassgrill skal ikke under noen omstendighet lagres innendørs.

Tørking av klær og risting av tepper skal foregå slik at det ikke er til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillat å riste tepper/dyner etc. over rekkverk på balkong. Det er ikke tillat å kaste ting (feks sigarettsneiper) fra balkongen.

Henvendelser

Ingen endring:
Alle henvendelser vedrørende ordensreglene skal gjøres skriftlig til styret med fullt navn. Gjelder det en klage på en annen beboer har styret taushetsplikt om klagerens identitet. Dette med mindre klageren gir sitt samtykke til at klagerens navn gjøres kjent. Bruk e-post: elvegaarden@styrerommet.net.

Informasjon fra styret

Ingen endring:
Meldinger fra sameiets styre ved rundskriv og/eller ved oppslag gjelder på samme måte som husordensreglene.

Vedtatt av årsmøtet 8. Mai 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.05.24 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 13.05.24
Selskapsnummer: 1679 **Selskapsnavn:** Sameiet Elvegaarden

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Igor Soldo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Roman Tchoub og Marius Thu Brekke er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Markiser

Ønsker markiser på terasse.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring i ordensregler

Endring i ordensregler vedtas slik de foreligger vedlagt

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Skretting

☐ Simen Anarki Lea

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bjørn-Kristian Sunde

☐ Gøkhan Celik

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Anne Skretting Aarsland

☐ Odd Olavesen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Gjesdal kommune
Vi strekker oss lenger™

Rambøll Norge AS v/Ulv Erik Nordby
Postboks 8058

4068 STAVANGER

Teknisk

Vår saksbehandler:	Deres ref.:	Deres dato:	Arkiv:	Vår ref.:	Vår dato:
Tor Harald Lunde Telefon: 51 61 11 76			GBNR-5/564,567, FA-	13/7111	15.04.2013

Ferdigattest for fire boligblokker med tilhørende utearealer på gnr. 5 bnr. 564, Ole Nielsens vei 3, 5A, 5B og 7, Ålgård

EIENDOM/BYGGESTED:	Gnr. 5 bnr. 564, Ole Nielsens vei 3, 5A, 5B og 7, Ålgård
TILTAKSHAVER:	Basale AS (oppr. Elvegaarden Bolig AS)
ANSVARLIG SØKER:	Rambøll Norge AS
TILTAKETS ART:	Nybygg fire boligblokker
ARKIVSAKID:	08/680

På bakgrunn av søknad datert 07.03.13, og i medhold av plan- og bygningsloven, meddeles ferdigattest for fire boligblokker med tilhørende utearealer på gnr. 5 bnr. 564, Ole Nielsens vei 3, 5 A, 5 B og 7.

Ansvarlig søker har bekreftet overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelse av 03.10.08 og 06.04.09, samt krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven. I tillegg bekreftes at nødvendig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Bygningen, eller deler av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen omfatter. Evt. bruksendring krever særskilt tillatelse etter plan- og bygningsloven.

Vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages. Fristen for å klage er tre uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet fram til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

Erling Gundersen
Fagansvarlig plan- og byggesak

Tor Harald Lunde
Saksbehandler

Kopi til:
Sameiet Elvegaarden v/Paul Bjarte Løyning, Hauskevågvegen 92 B, 4260 TORVASTAD
Basale AS v/Walther Schoenmaker, postboks 622 Sentrum, 4003 STAVANGER
Brannvesenet Sør-Rogaland IKS, Jærveien 107, 4318 SANDNES

Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 08.02.2025

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgård
Telefon: 51614200
E-post: postmottak@gjesdal.kommune.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	564	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse:	Ole Nielsens vei 5A, 4330 ÅLGÅRD								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke faktisk forbruksgebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Gebyr	
Vann	Fast del kr 2882.- + mva ☒ **Avgiftsgrunnlag** — **Årlig avgift** Variabel etter areal — kr 2499.- + mva ☒ Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3 — kr .- + mva ☐ Leie av vannmåler — kr .- + mva ☐
Avløp	Fast del kr 2274.- + mva ☒ **Avgiftsgrunnlag** — **Årlig avgift** Variabel som for vann — kr 2312.- + mva ☒
	Borettslaget / sameiet får felles regning ☐
Eiendomsskatt	kr 2247,-
Renovasjon	kr 4032.- + mva
Hytterenovasjon	kr .- + mva
Septiktømming	kr .- + mva

Feiing	kr .-
1. termin 2025 Totalt pr år	kr 1562.- inkl mva kr 18746.- inkl mva

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgård

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 08.02.2025

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	**Gårdsnr.**	5	**Bruksnr.**	564	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	49
Adresse:	Ole Nielsens vei 5A, 4330 ÅLGÅRD								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med Kan betales til Gjesdal kommunes konto: 32010832550 KID: 1122000xxxxxx	kr
Kommunale avgifter termin 1/2025, med forfall 20.02.25	1562,23 kr
Borettslaget / sameiet må kontaktes for disse opplysningene.	☐

Beløpet er inklusiv renter og gebyr per dags dato.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

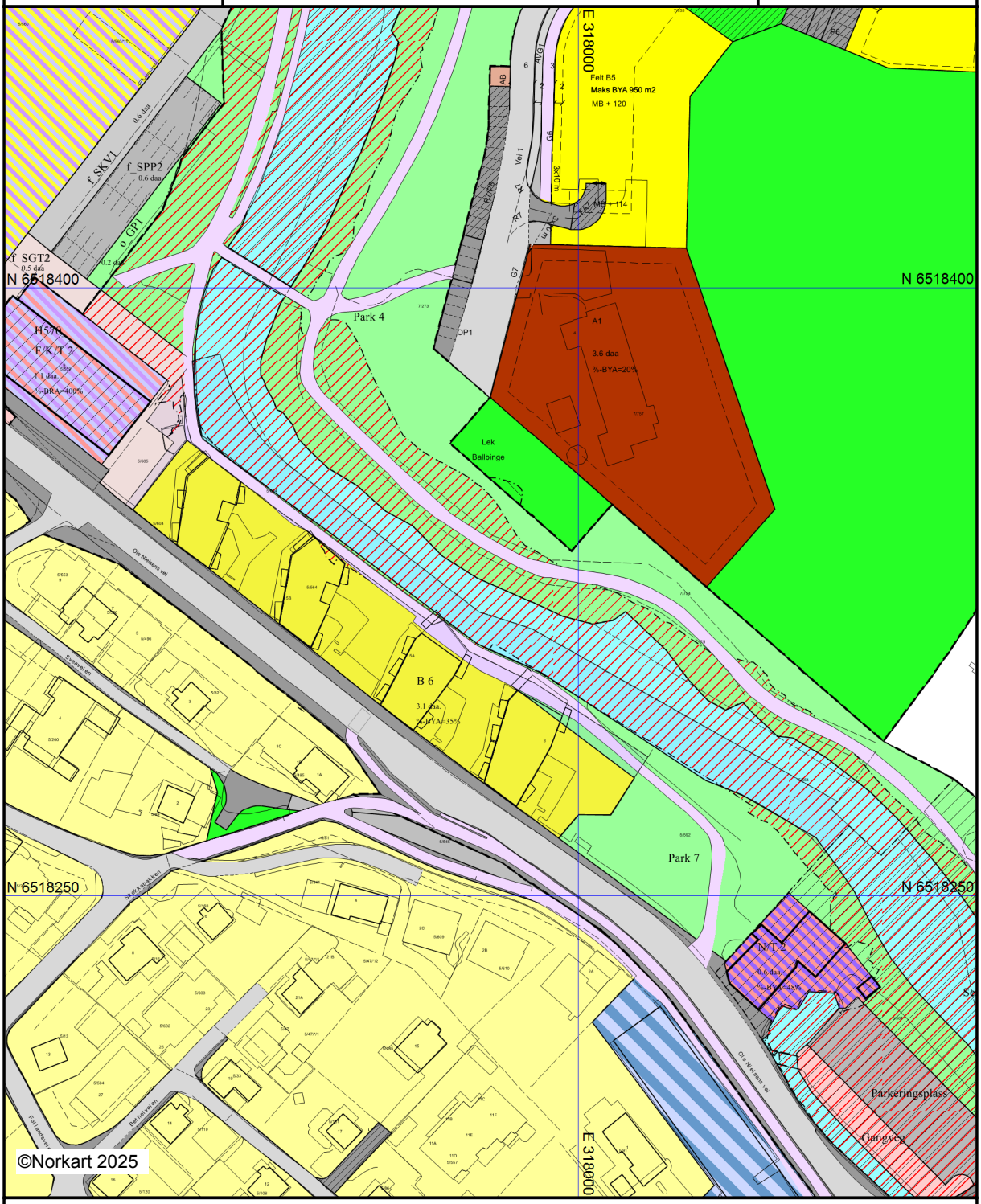
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/564/0/49
Adresse: Ole Nielsens vei 5A
Utskriftsdato: 07.02.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

VEG

- Veg
- Fortauskant
- Annet vegareal på bro
- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Avgrensning mot avkjørsel
- Gang/Sykkelveg på bro
- Gang/Sykkelveg
- Autovern på bro
- Autovern
- Vegdekkekant
- Gang/Sykkelveg kant på bro
- Gang/Sykkelveg kant
- Gangvegkant
- Gangfeltavgrensing
- Vegbom

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Annet byggeområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Annet friområde
- Felles avkjørsel
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Forretning/Kontor
- Område med flomfare
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Bolig/forretning/kontor
- Forretning/kontor/tjenesteyting
- Næring/tjenesteyting
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gangveg/gangareal/gågate
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Park
- Naturområde i sjø og vassdrag
- Faresone - Flomfare
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning

- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Bru
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Bygninger

- Takriss
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Navn på samferdsel

Kartverket

VERDI &PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Morgan Thorsell 203250014
Vår referanse: 3689234/25848598
Bestilling: C3 2025-02-28 (6) 35

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
487414	200	3.7.2009	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1122 GJESDAL	5	564	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirert ikke oppgitt:
964 978 573
org.nr./fødselsnr.

STATENS KARTVERK

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: KWOGE ADVOKATFIRMA DA	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: PB 277	
Postnr.: 4066 / Poststed: STAVANGER	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 959 832 676 / Ref. nr.:	Doknr: 487414 Tinglyst: 03.07.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1122	GJESDAL	5	564		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
~~887916632~~ ~~964 978 573~~ 911993503	~~Elvegaarden AS~~ GJESDAL ASA	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	
1	B	79	G	13	B	79	G	25	B	79		37	B	44		49	B	63		
2	B	46	G	14	B	46	G	26	B	46		38	B	35		50	B	108	G	x)
3	B	84	G	15	B	84	G	27	B	84		39	B	82		51	B	68	G	
4	B	79		16	B	79		28	B	67	G	40	B	67		52	B	32	G	
5	B	46		17	B	46		29	B	30	G	41	B	44		53	B	64	G	
6	B	84		18	B	84		30	B	30	G	42	B	35		54	B	74		x)
7	B	79		19	B	79		31	B	59	G	43	B	82		55	B	68		
8	B	46		20	B	46		32	B	67		44	B	67		56	B	32		
9	B	84		21	B	84		33	B	44		45	B	49		57	B	35		
10	B	79		22	B	79		34	B	35		46	B	35		58	B	42		
11	B	46		23	B	46		35	B	82		47	B	82		59	B	106		
12	B	84		24	B	84		36	B	67		48	B	67		60	B	68		

Sum tellere: | = nevner: se vedlegg

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
30/6-09	HELGE JOHNSEN

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
FORUS, 30/6-09	HELGE JOHNSEN	

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1122	GJESDAL	5	564		

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
61	B	32		91				121				151				181			
62	B	35		92				122				152				182			
63	B	42		93				123				153				183			
64	B	106		94				124				154				184			
65	B	68		95				125				155				185			
66	B	32		96				126				156				186			
67	B	35		97				127				157				187			
68	B	42		98				128				158				188			
69	B	106		99				129				159				189			
70	B	68		100				130				160				190			
71	B	70		101				131				161				191			
72	B	42		102				132				162				192			
73	B	106		103				133				163				193			
74	B	68		104				134				164				194			
75	B	70		105				135				165				195			
76	B	42		106				136				166				196			
77	B	106		107				137				167				197			
78				108				138				168				198			
79				109				139				169				199			
80				110				140				170				200			
81				111				141				171				201			
82				112				142				172				202			
83				113				143				173				203			
84				114				144				174				204			
85				115				145				175				205			
86				116				146				176				206			
87				117				147				177				207			
88				118				148				178				208			
89				119				149				179				209			
90				120				150				180				210			

Sum tellere: 4881 = nevner: 4881

Dato	Utsteders underskrift
30/6 09	HELGE JOHNSEN

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
5	564			Gjesdal

Dato	Stempel og underskrift
2.7.09	GJESDAL KOMMUNE Tjenesteområde Teknisk Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD Org.nr. 964 978 573 Gerd Karin Espedal

Notar:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

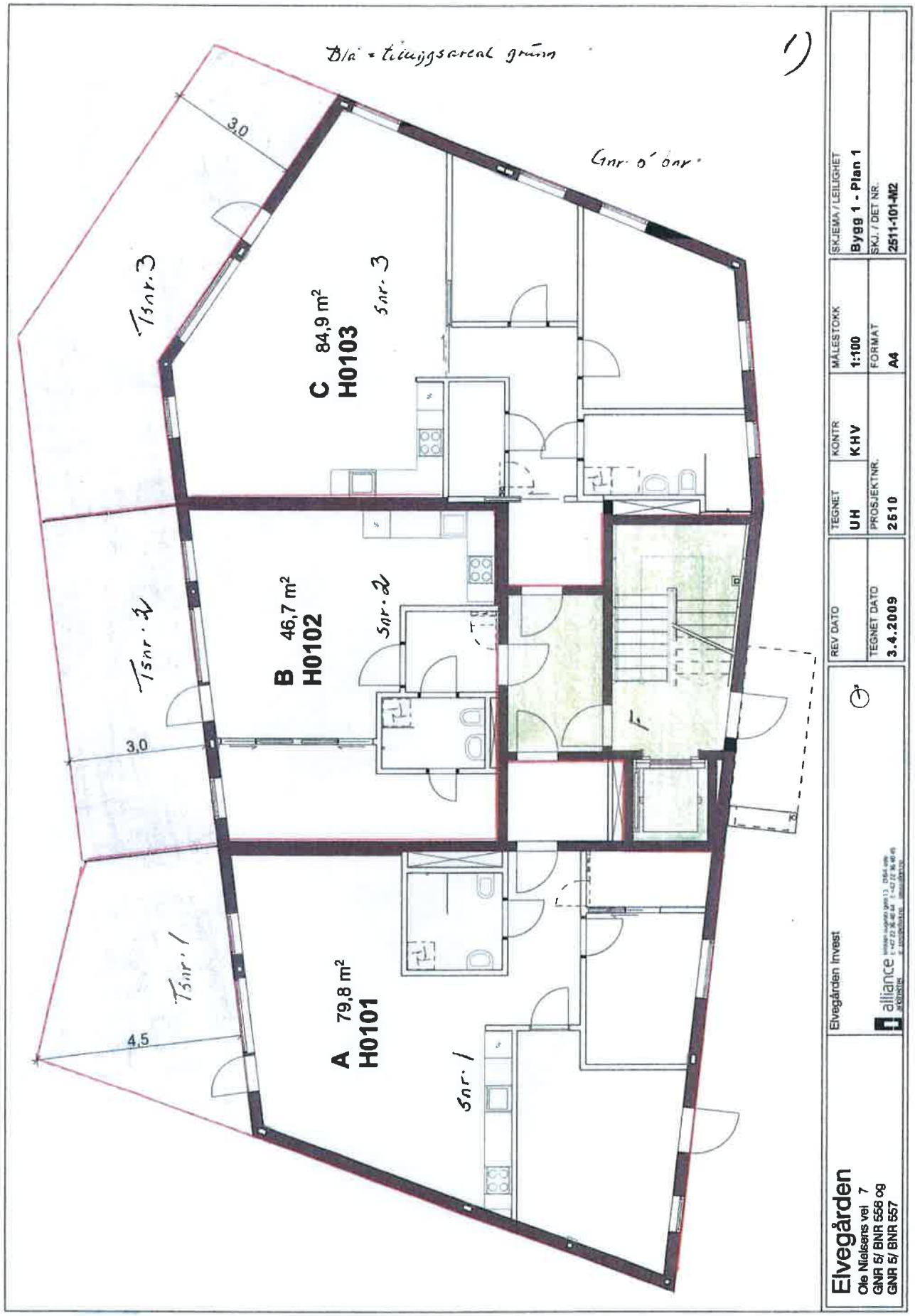
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

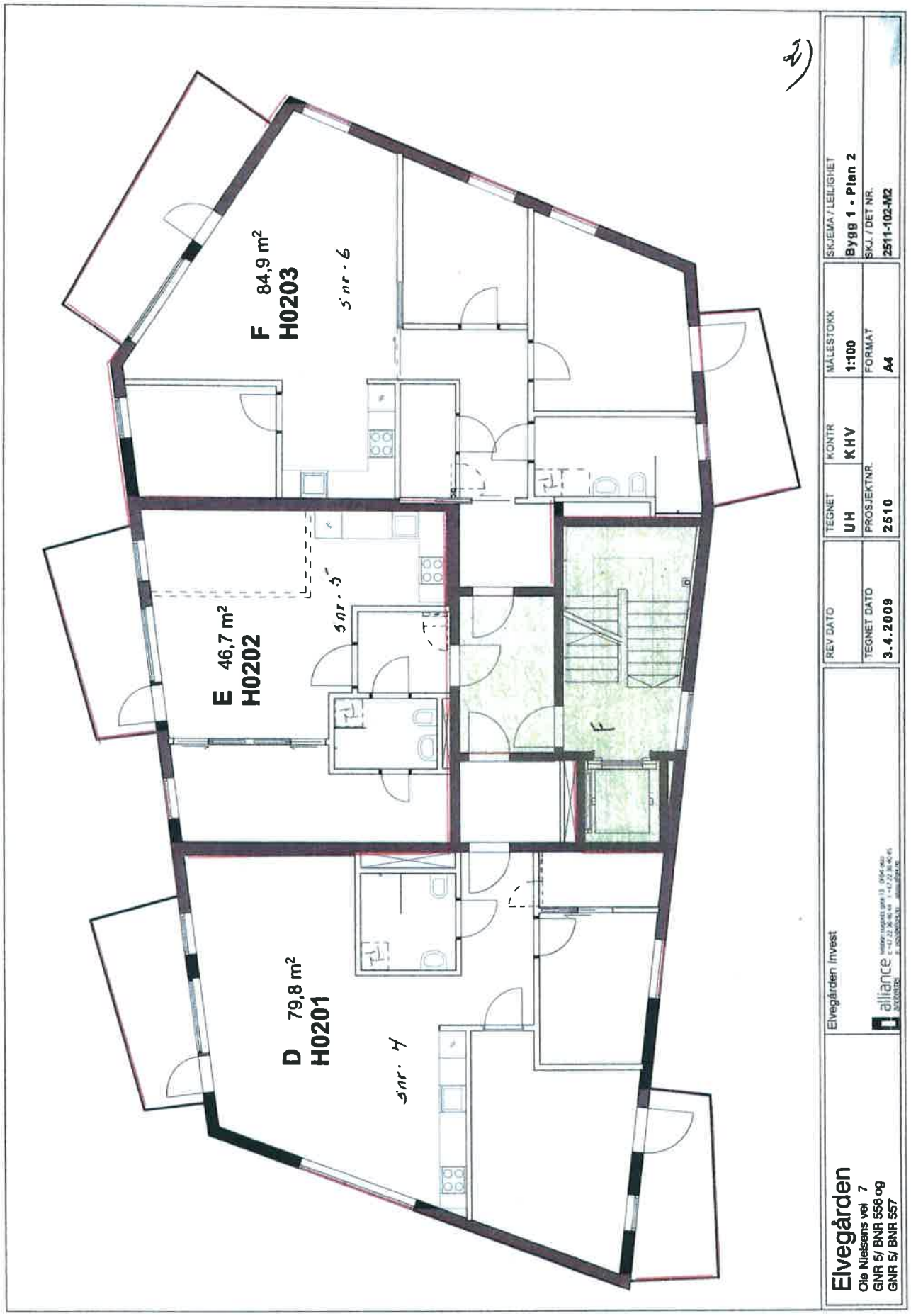
X) Seksjon 50 skal ikke ha tilleggsareal i grunn.
Seksjon 54 skal ha tilleggsareal i grunn ifølge samtale med Gerd Karin Espedal i Gjesdal kommune og ikke vedlagte skisser.

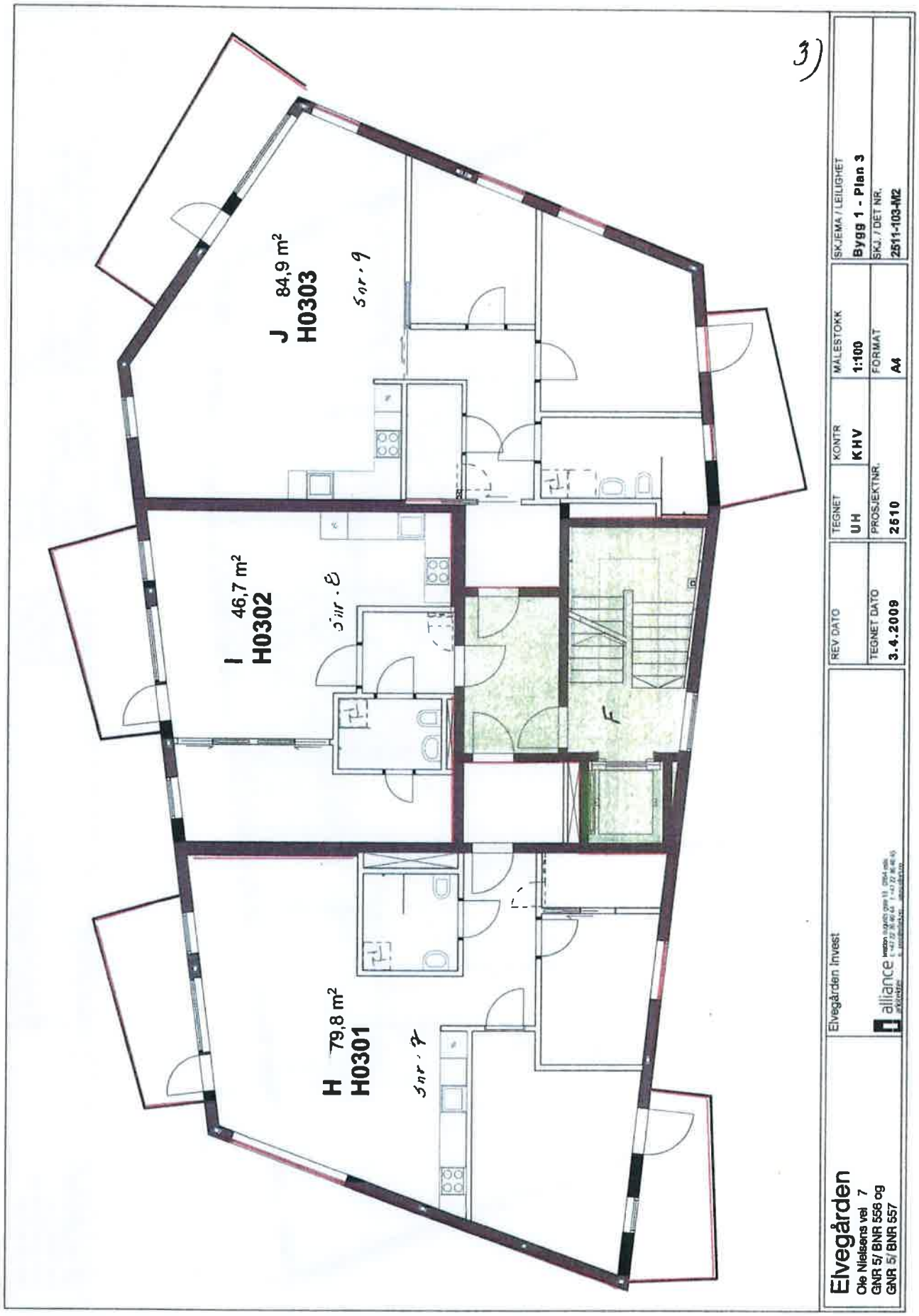
STATENS KARTVERK

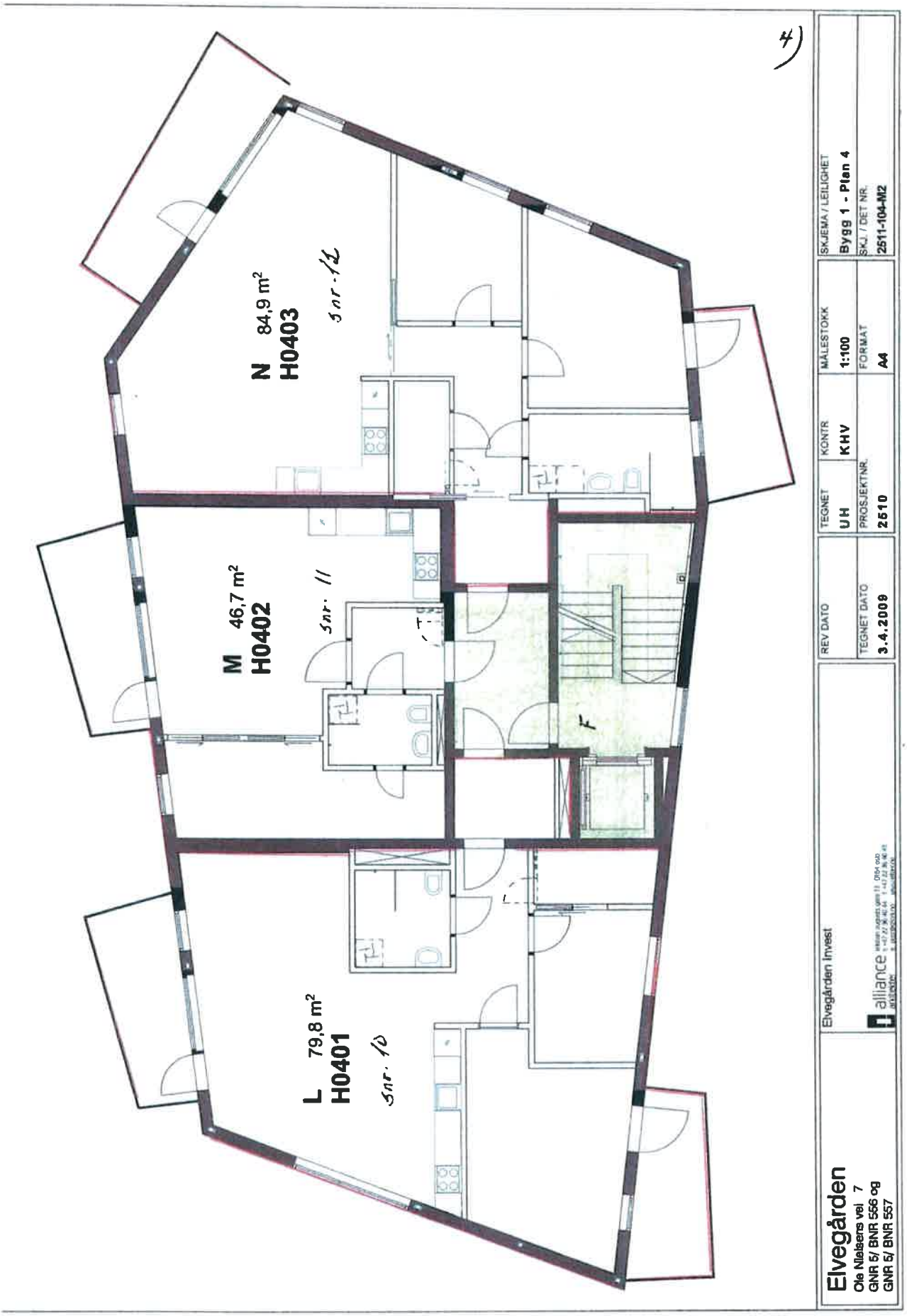
Dato	Utstederens underskrift
30/6-09	HELGE JOHNSEN

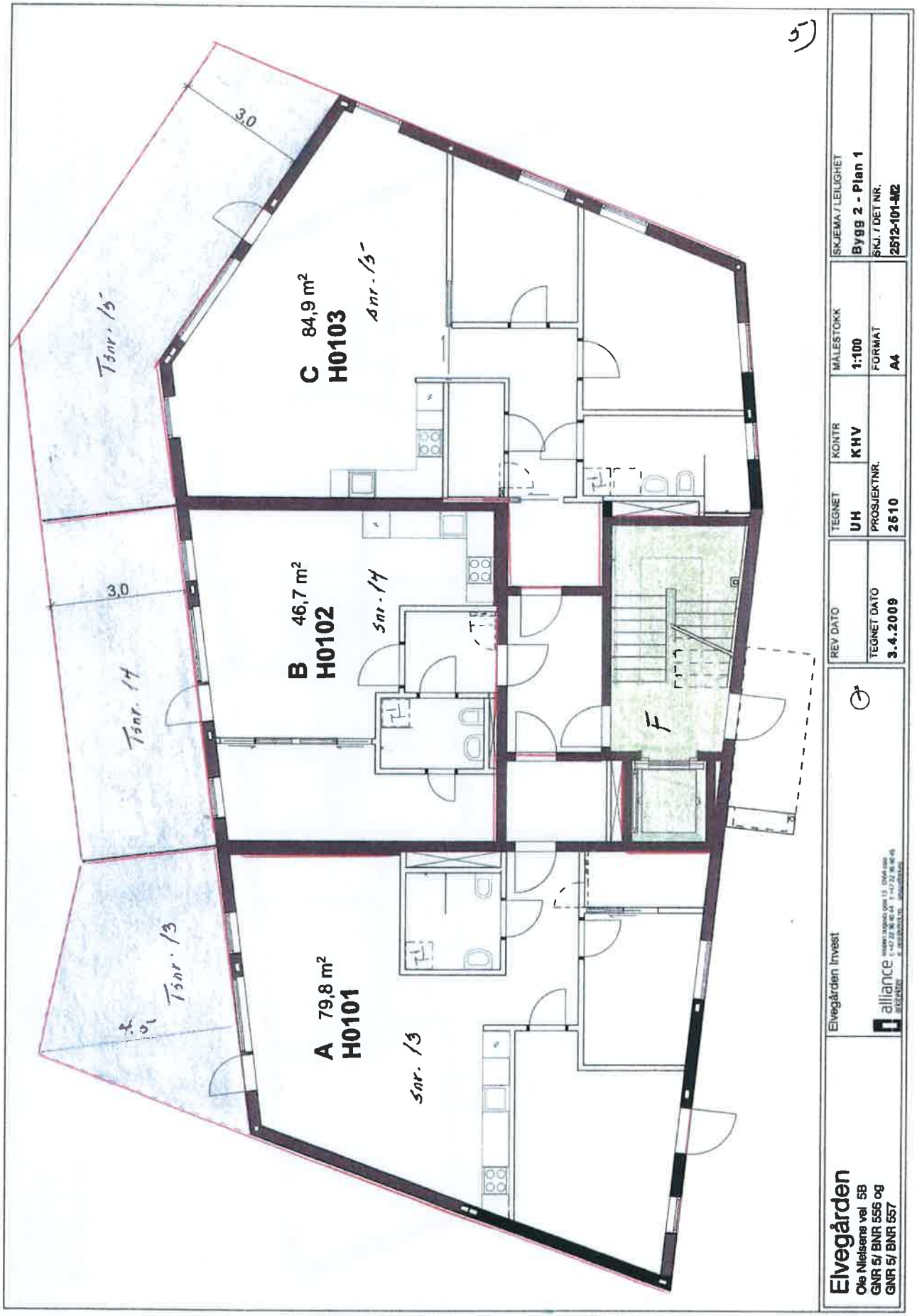
Bygg 1
Snr 1-12
Bygg 2
Snr 13-27
Bygg 3
Snr 28-50
Bygg 4
Snr 51-77
-fellesareal-

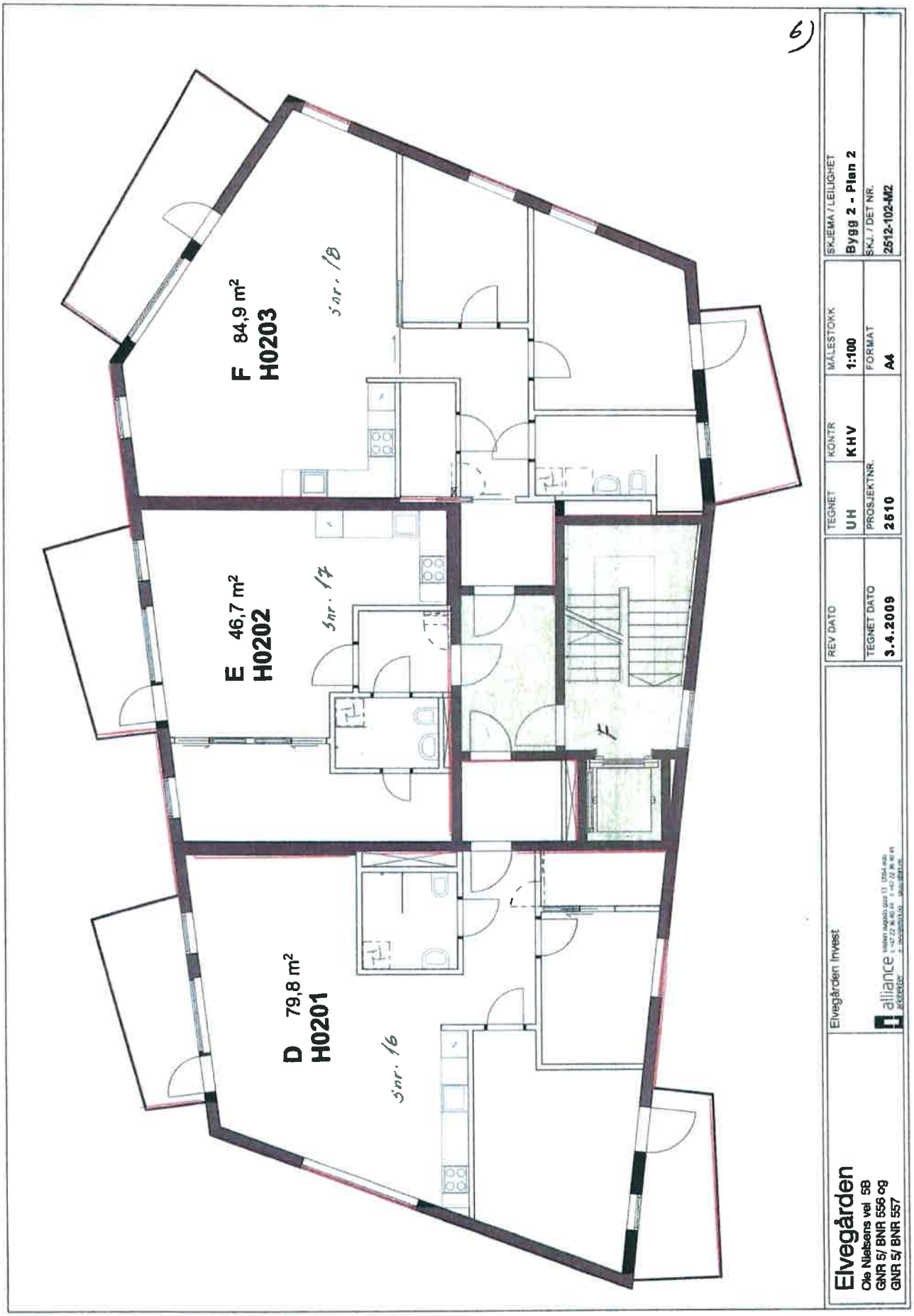

Blå = tilleggsareal grønn
1)
Gnr. 6' bnr.
3,0
Tsnr. 3
C 84,9 m²
H0103
Snr. 3
Tsnr. 2
B 46,7 m²
H0102
Snr. 2
3,0
Tsnr. 1
A 79,8 m²
H0101
Snr. 1
4,5
Elvegården
Ole Nielsens vei 7
GNR 6/ BNR 556 og
GNR 6/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
KONTR
KHV
PROSJEKTNR.
2510
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 1 - Plan 1
SKJ. / DET NR.
2511-101-M2

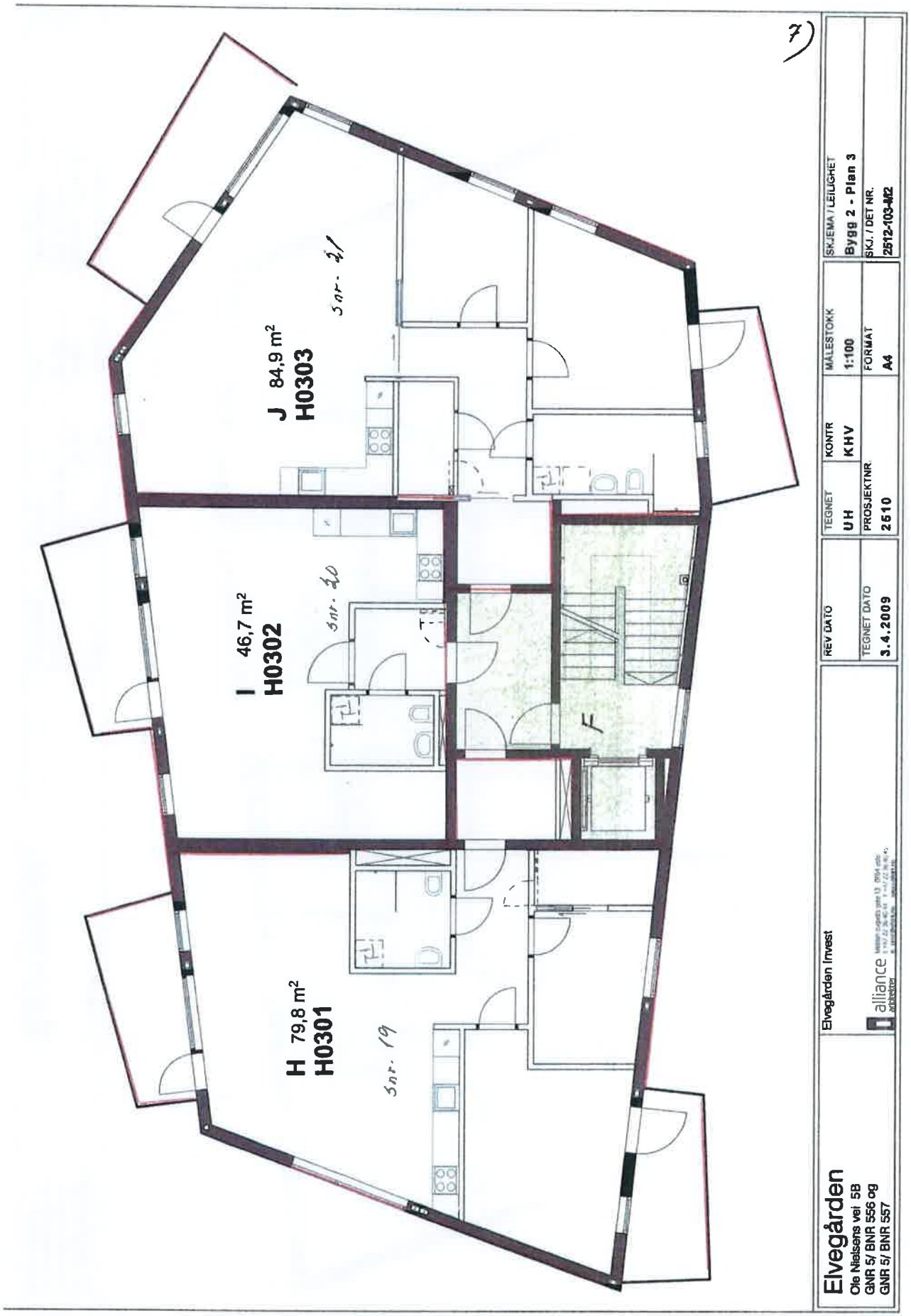

F 84,9 m²
H0203
sinr. 6
E 46,7 m²
H0202
sinr. 5
D 79,8 m²
H0201
sinr. 4
F
Elvegården
Ole Nielsens vei 7
GNR 5/ BNR 558 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
PROSJEKTNR.
2510
KONTR
KHV
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 1 - Plan 2
SKJ. / DET NR.
2511-102-M2

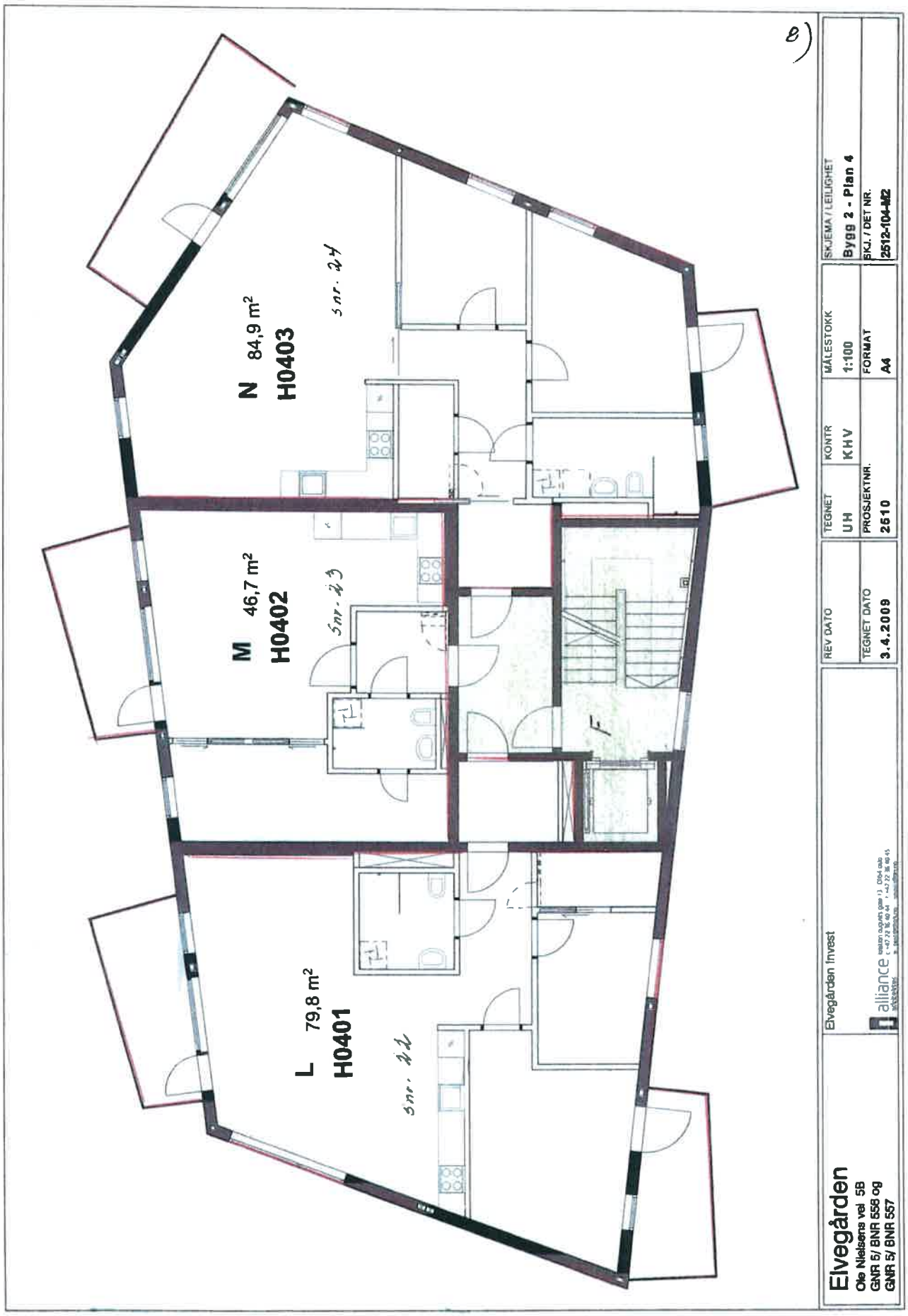

3)
J 84,9 m²
H0303
Snr. 9
I 46,7 m²
H0302
Snr. 8
H 79,8 m²
H0301
Snr. 7
F
Elvegården
Ole Nielsens vei 7
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
KONTR
KHV
PROSJEKTNR.
2510
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 1 - Plan 3
SKJ. / DET NR.
2511-103-M2


4)
N 84,9 m²
H0403
snr. 12
M 46,7 m²
H0402
snr. 11
L 79,8 m²
H0401
snr. 10
Elvegården
Ola Nilsens vei 7
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
KONTR.
KHV
PROSJEKTNR.
2510
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 1 - Plan 4
SKJ. / DET NR.
2511-104-M2

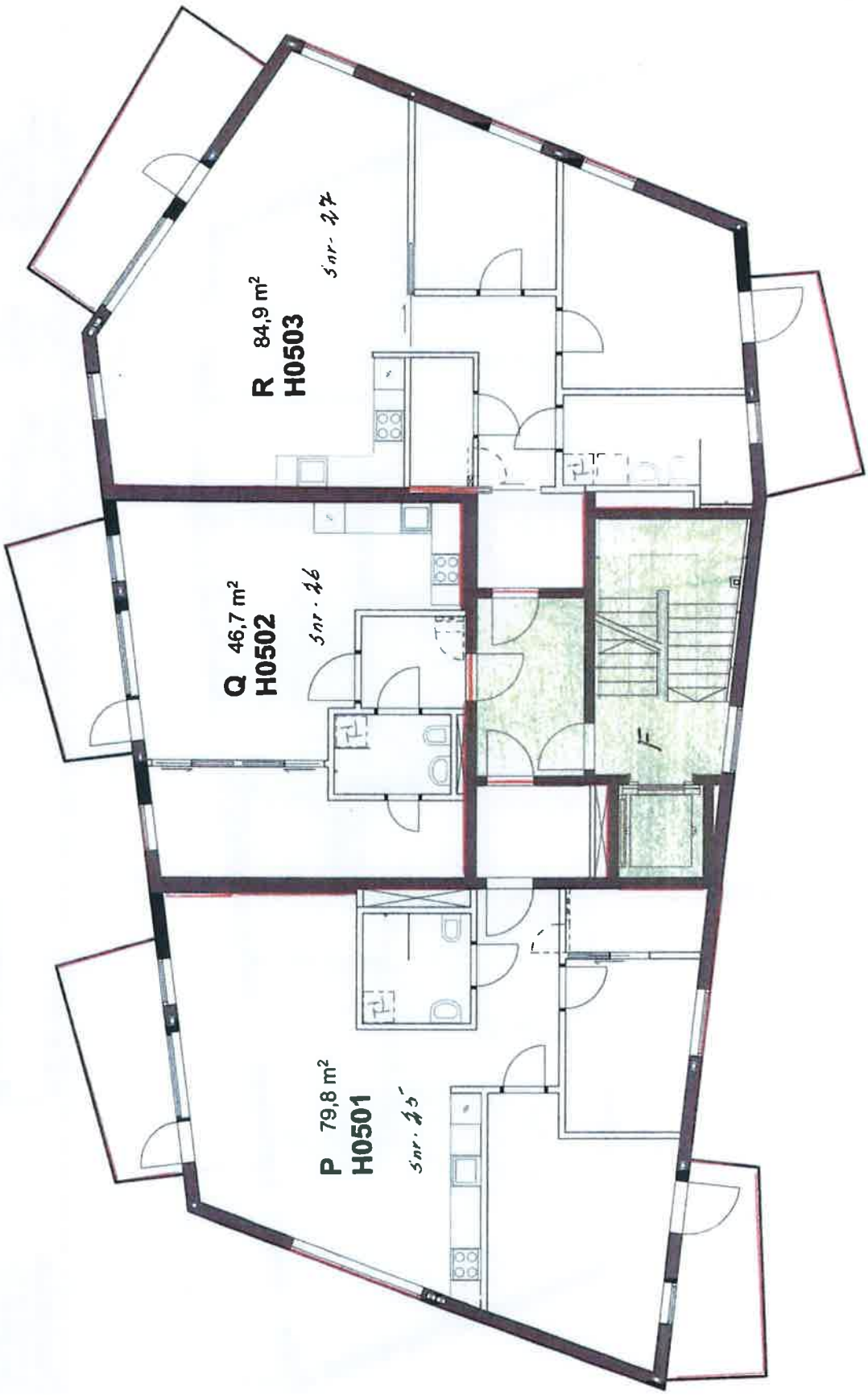

5)
3,0
Tsnr. 15
C 84,9 m²
H0103
Snr. 15
3,0
Tsnr. 14
B 46,7 m²
H0102
Snr. 14
Tsnr. 13
A 79,8 m²
H0101
Snr. 13
F
Elvegården
Ole Nielsens vei 5B
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
KONTR
KHV
PROSJEKTNR.
2610
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 2 - Plan 1
SKJ. / DET NR.
2512-101-M2


6)
F 84,9 m²
H0203
Snr. 18
E 46,7 m²
H0202
Snr. 17
D 79,8 m²
H0201
Snr. 16
Elvegården
Ole Nielsens vei 5B
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
PROSJEKTNR.
2510
KONTR
KHV
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 2 - Plan 2
SKJ. / DET NR.
2512-102-M2

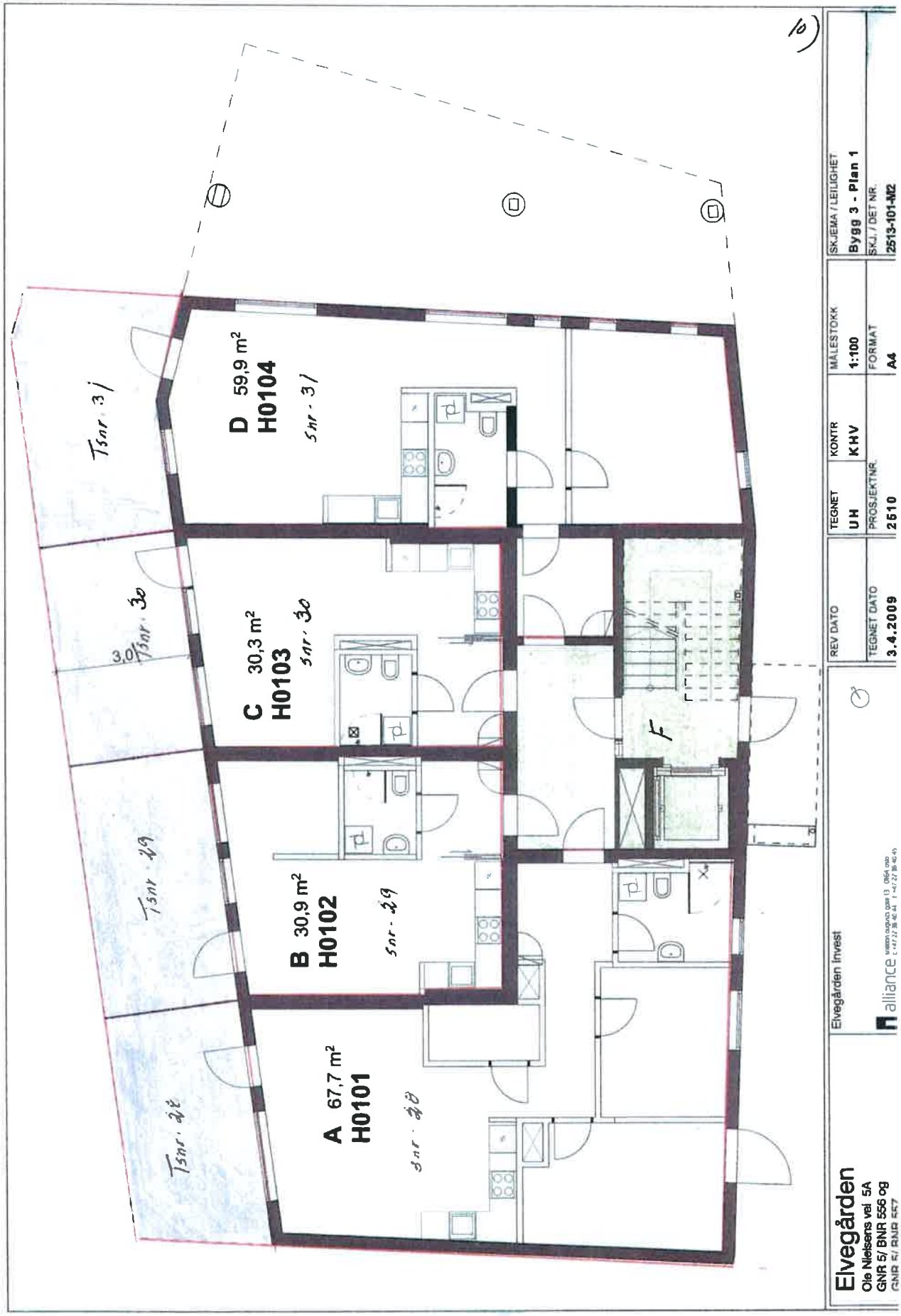

7)
J 84,9 m²
H0303
snr. 21
I 46,7 m²
H0302
snr. 20
H 79,8 m²
H0301
snr. 19
F
Elvegården
Ole Nielsens vei 5B
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
arkitekter
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
KONTR
KHV
PROSJEKTNR.
2510
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 2 - Plan 3
SKJ. / DET NR.
2512-103-M2

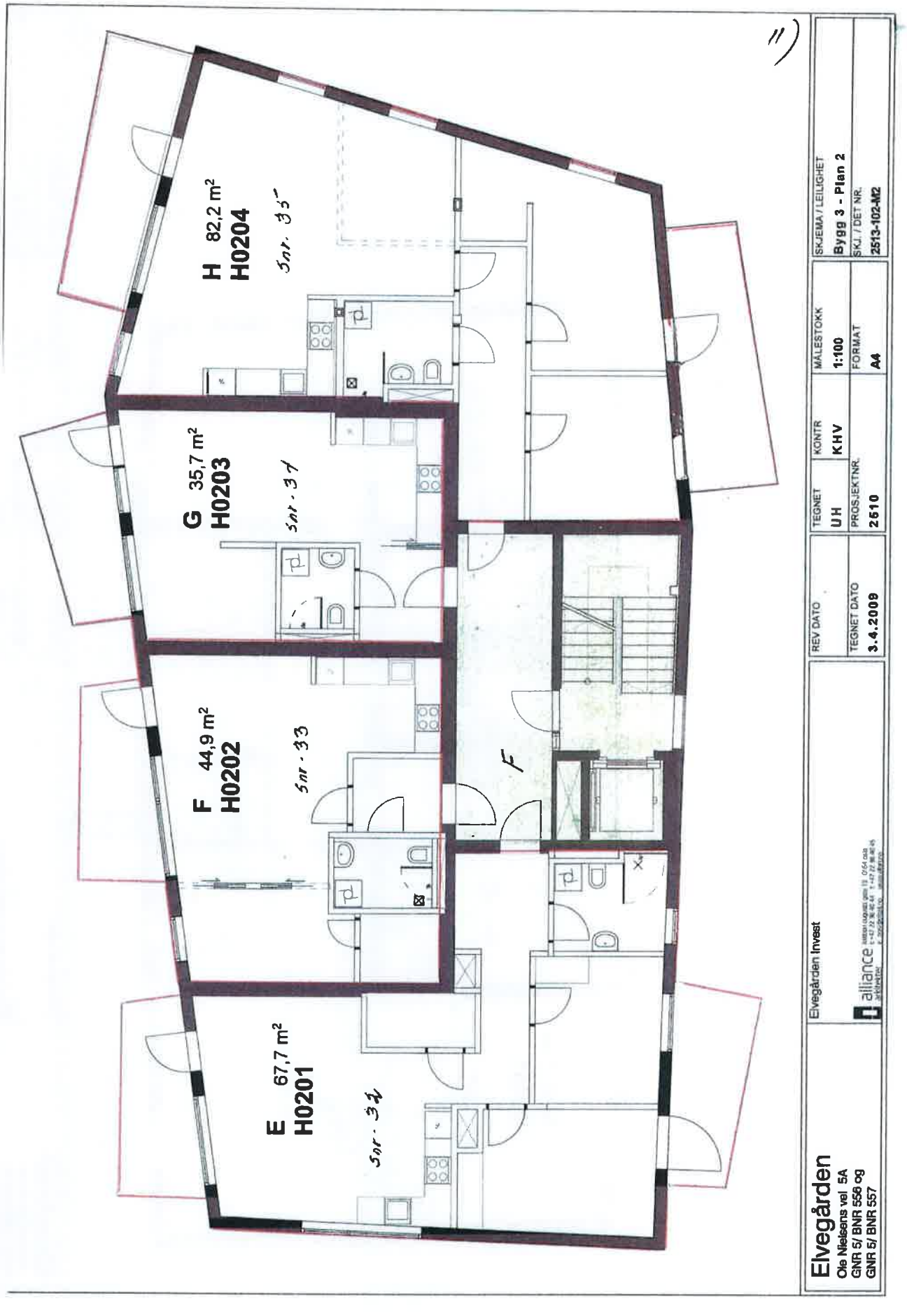

8)
N 84,9 m²
H0403
snr. 24
M 46,7 m²
H0402
snr. 23
L 79,8 m²
H0401
snr. 22
F
Elvegården
Ole Nielsens vei 5B
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
KONTR
KHV
PROSJEKTNR.
2510
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 2 - Plan 4
BKJ. / DET NR.
2512-104-02

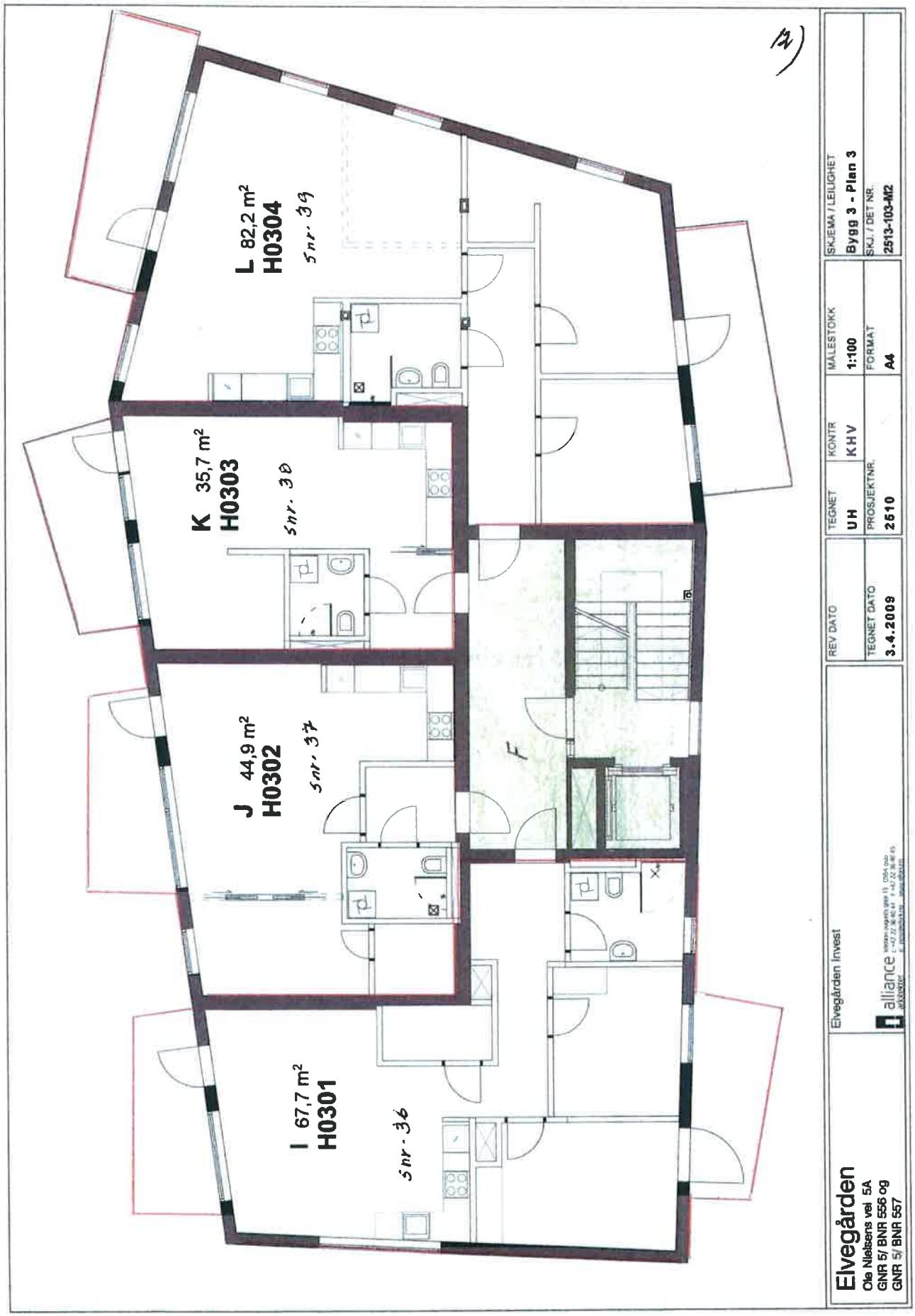
9)

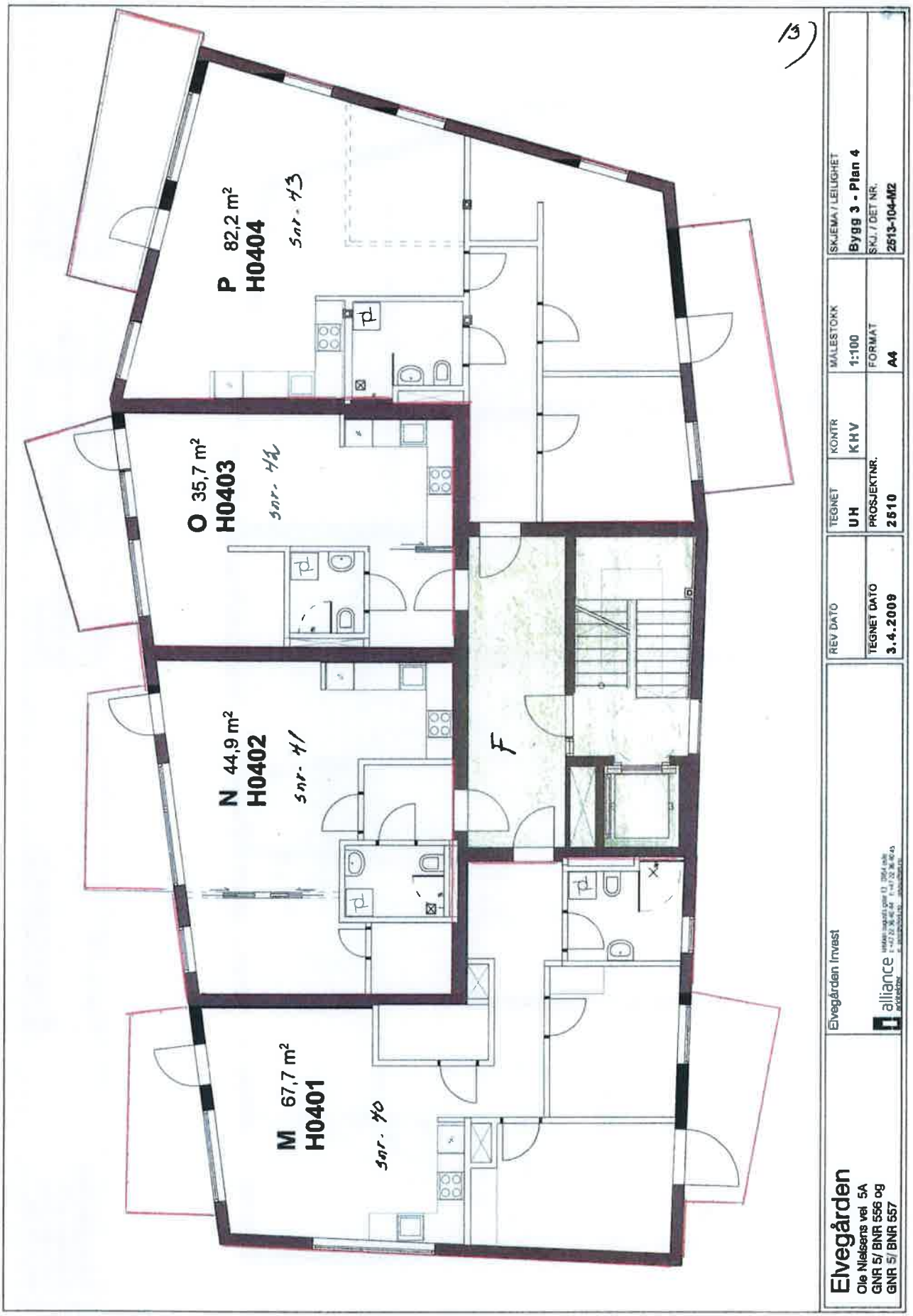


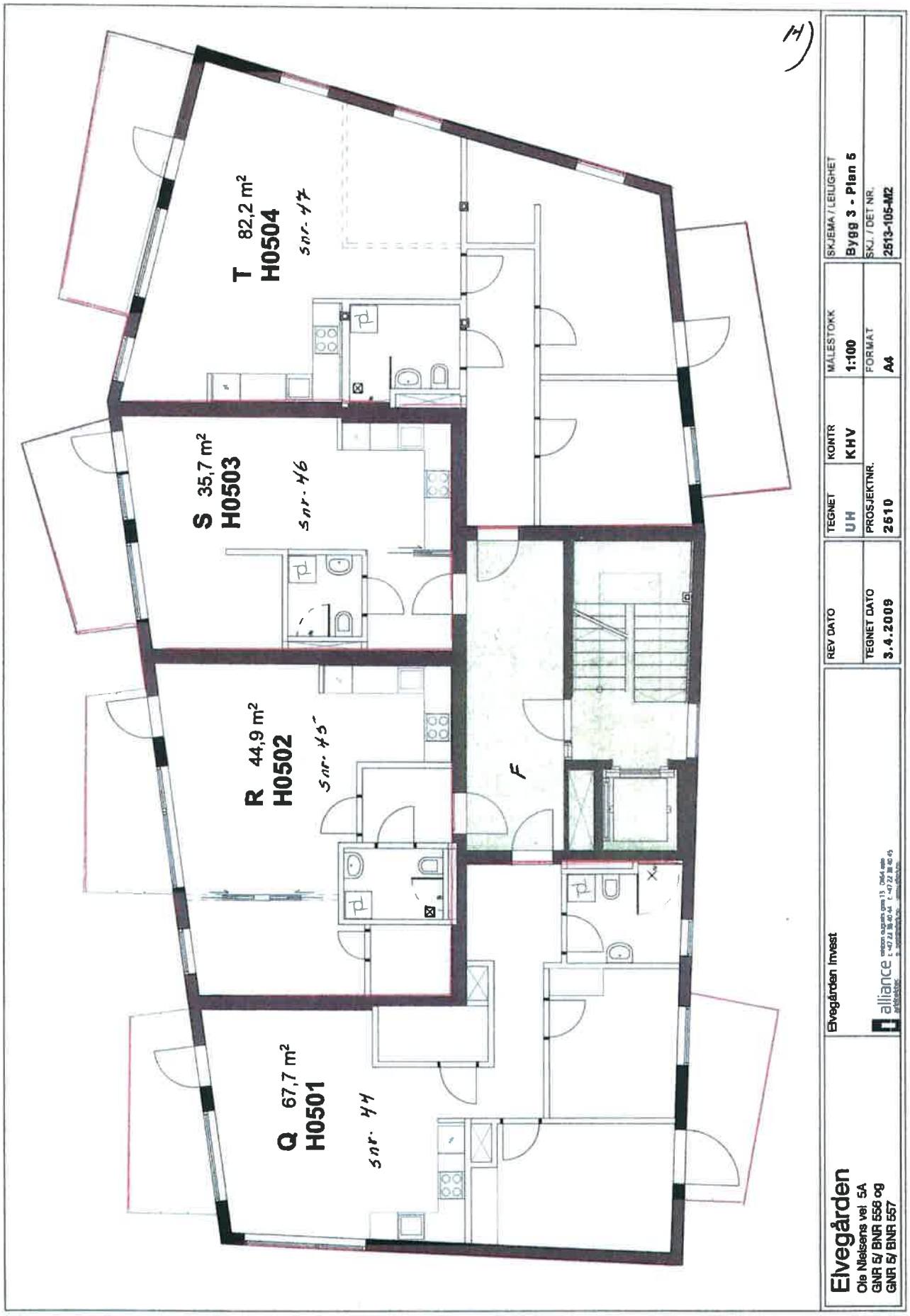
Elvegården Ole Nielsens vei 5B GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest alliance	REV DATO	TEGNET UH	KONTR KHV	MÅLESTOKK 1:100	SKJEMA / LEILIGHET Bygg 2 - Plan 5
		TEGNET DATO 3.4.2009	PROSJEKTNR. 2510		FORMAT A4	SKJ. / DET NR. 2512-105-M2

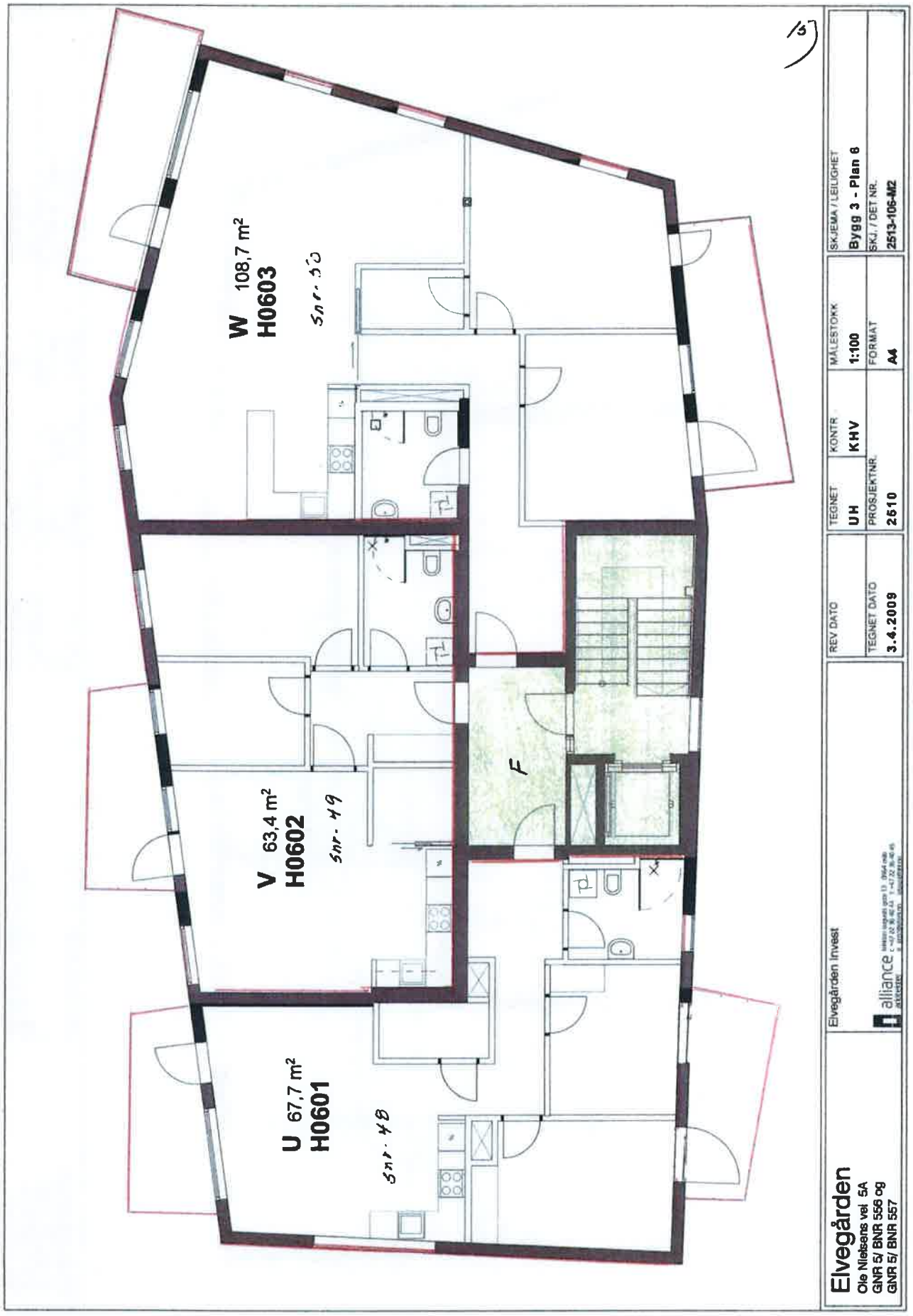

10)
D 59,9 m²
H0104
snr. 31
Tsnr. 31
C 30,3 m²
H0103
snr. 30
Tsnr. 30
3,0
B 30,9 m²
H0102
snr. 29
Tsnr. 29
A 67,7 m²
H0101
snr. 28
Tsnr. 28
F
Elvegården
Ole Nielsens vei 5A
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården invest
alliance
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
PROSJEKTNR.
2510
KONTR
KHV
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 3 - Plan 1
SKJ. / DET NR.
2513-101-M2


H 82,2 m²
H0204
G 35,7 m²
H0203
F 44,9 m²
H0202
E 67,7 m²
H0201
Elvegården
Ole Nielsens vei 5A
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
KONTR
KHV
PROSJEKTNR.
2510
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 3 - Plan 2
SKJ. / DET NR.
2513-102-M2

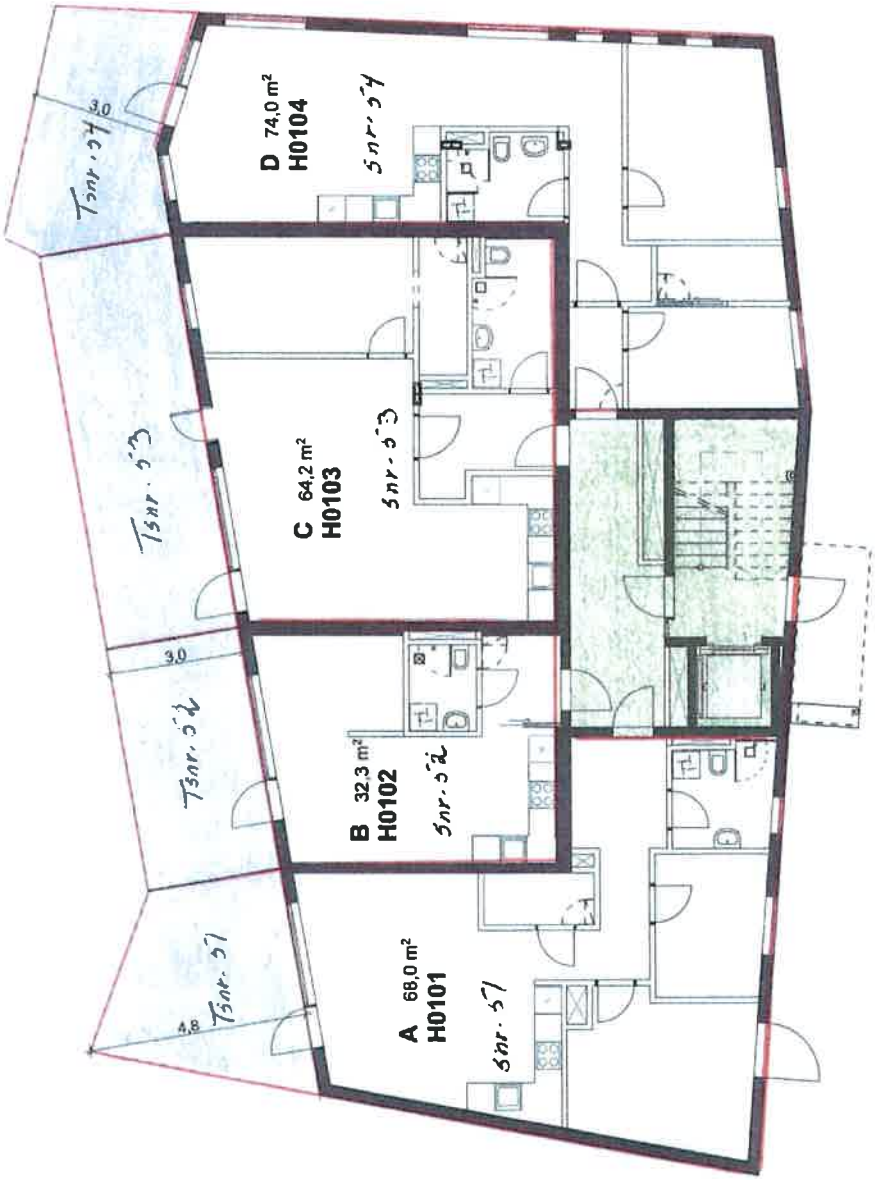

L 82,2 m²
H0304
snr. 39
K 35,7 m²
H0303
snr. 38
J 44,9 m²
H0302
snr. 37
I 67,7 m²
H0301
snr. 36
F
Elvegården
Ole Nielsens vei 5A
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
KONTR
KHV
PROSJEKTNR.
2510
MALESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 3 - Plan 3
SKJ. / DET NR.
2513-103-M2


13
P 82,2 m²
H0404
snr. 43
O 35,7 m²
H0403
snr. 42
N 44,9 m²
H0402
snr. 41
M 67,7 m²
H0401
snr. 40
F
Elvegården
Ole Nielsens vei 5A
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
PROSJEKTNR.
2510
KONTR
KHV
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 3 - Plan 4
SKJ. / DET NR.
2513-104-M2


T 82,2 m²
H0504
snr. 47
S 35,7 m²
H0503
snr. 46
R 44,9 m²
H0502
snr. 45
Q 67,7 m²
H0501
snr. 44
F
14)
Elvegården
Ole Nielsens vei 5A
GNR 5/ BNR 558 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
PROSJEKTNR.
2510
KONTR
KHV
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 3 - Plan 5
SKJ. / DET NR.
2513-105-M2


W 108,7 m²
H0603
snr. 50
V 63,4 m²
H0602
snr. 49
U 67,7 m²
H0601
snr. 48
F
15
Elvegården
Ole Nielsens vei 5A
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
KONTR
KHV
PROSJEKTNR.
2510
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A4
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 3 - Plan 6
SKJ. / DET NR.
2513-106-M2

16)



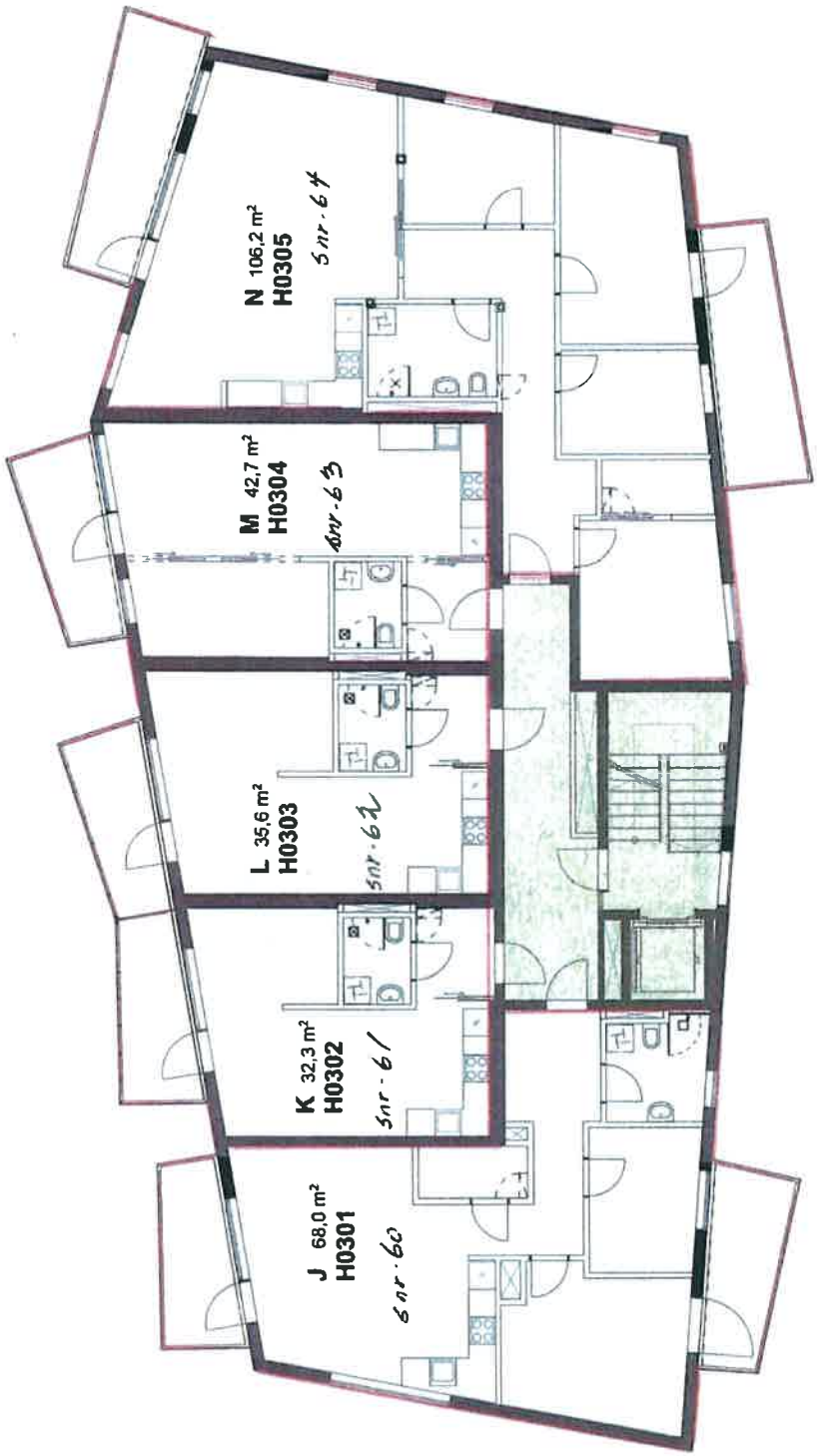
Elvegården Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest alliance arkitekter	REV DATO	TEGNET UH	KONTR KHV
		TEGNET DATO 3.4.2009	PROSJEKTNR. 2510	

MÅLESTOKK	1:100
FORMAT	A3
SKJEMA / LEILIGHET	Bygg 4 - Plan 1
SKJ. / DET NR.	2514-101-M2

17)

Elvegården Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest alliance	REV DATO	TEGNET	KONTR	MÅLESTOKK	SKJEMA / LEILIGHET
			UH	KHV	1:100	Bygg 4 - Plan 2
		TEGNET DATO	PROSJEKTNR.		FORMAT	SKJ. / DET NR.
		3.4.2009	2610		A3	2514-102-M2

18)



Elvegården Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest alliance	REV DATO	TEGNET UH	KONTR KHV
		TEGNET DATO 3.4.2009	PROSJEKTNR. 2510	FORMAT A3

MÅLESTOKK	1:100
SKJEMA / LEILIGHET	Bygg 4 - Plan 3
SKJ. / DET NR.	2514-103-M2

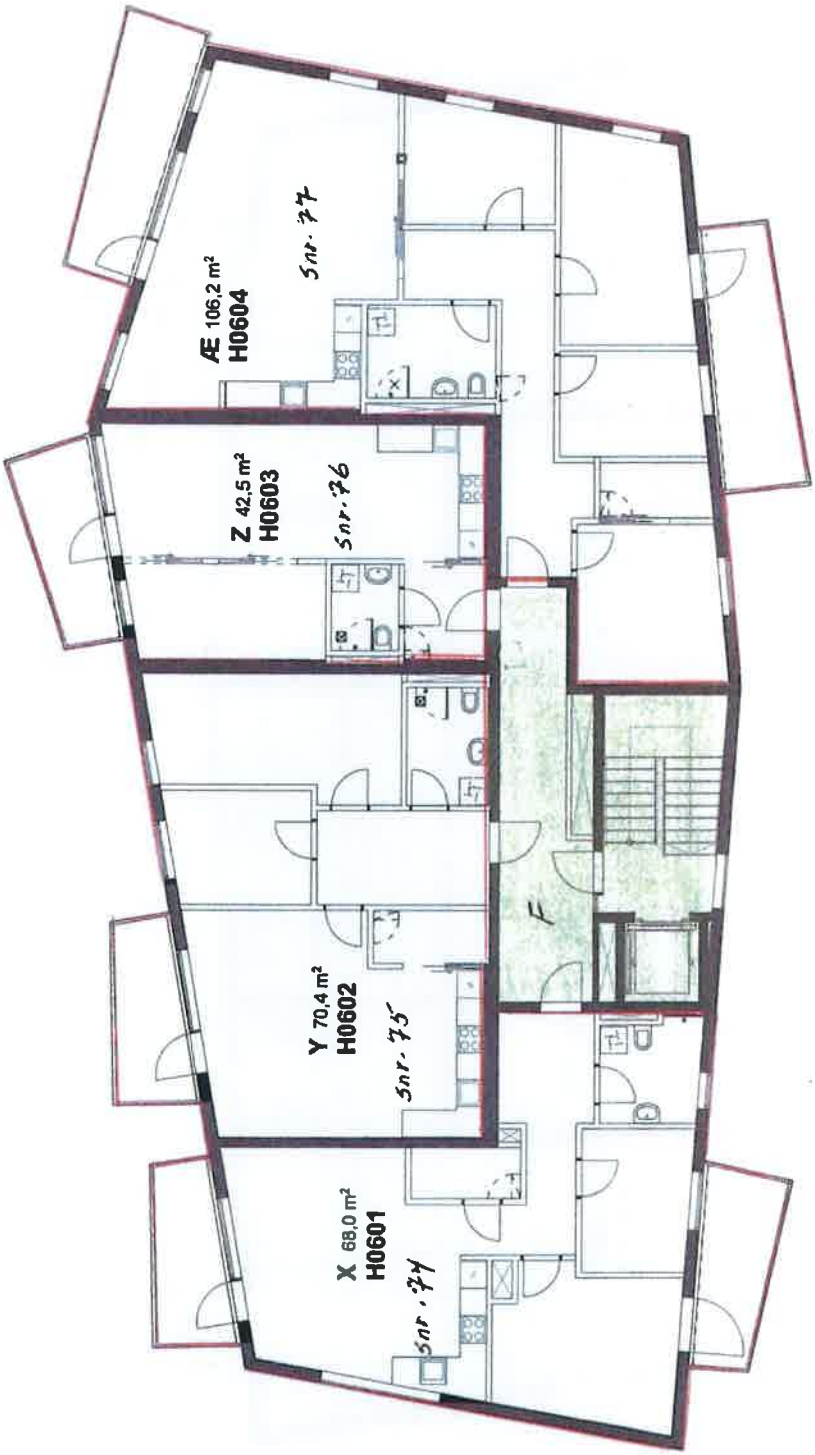
19)

Elvegården Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest alliance	REV DATO	TEGNET UH	KONTR KHV
		TEGNET DATO 3.4.2009	PROSJEKTNR. 2510	

MÅLESTOKK	1:100
FORMAT	A3
SKJEMA / LEILIGHET	Bygg 4 - Plan 4
SKJ. / DET NR.	2514-104-M2

20)

Elvegården Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest alliance	REV DATO	TEGNET UH	KONTR KHV	MÅLESTOKK 1:100	SKJEMA / LEILIGHET Bygg 4 - Plan 5
		TEGNET DATO 3.4.2009	PROSJEKTNR. 2510	FORMAT A3	SKJ. / DET NR. 2514-105-M2



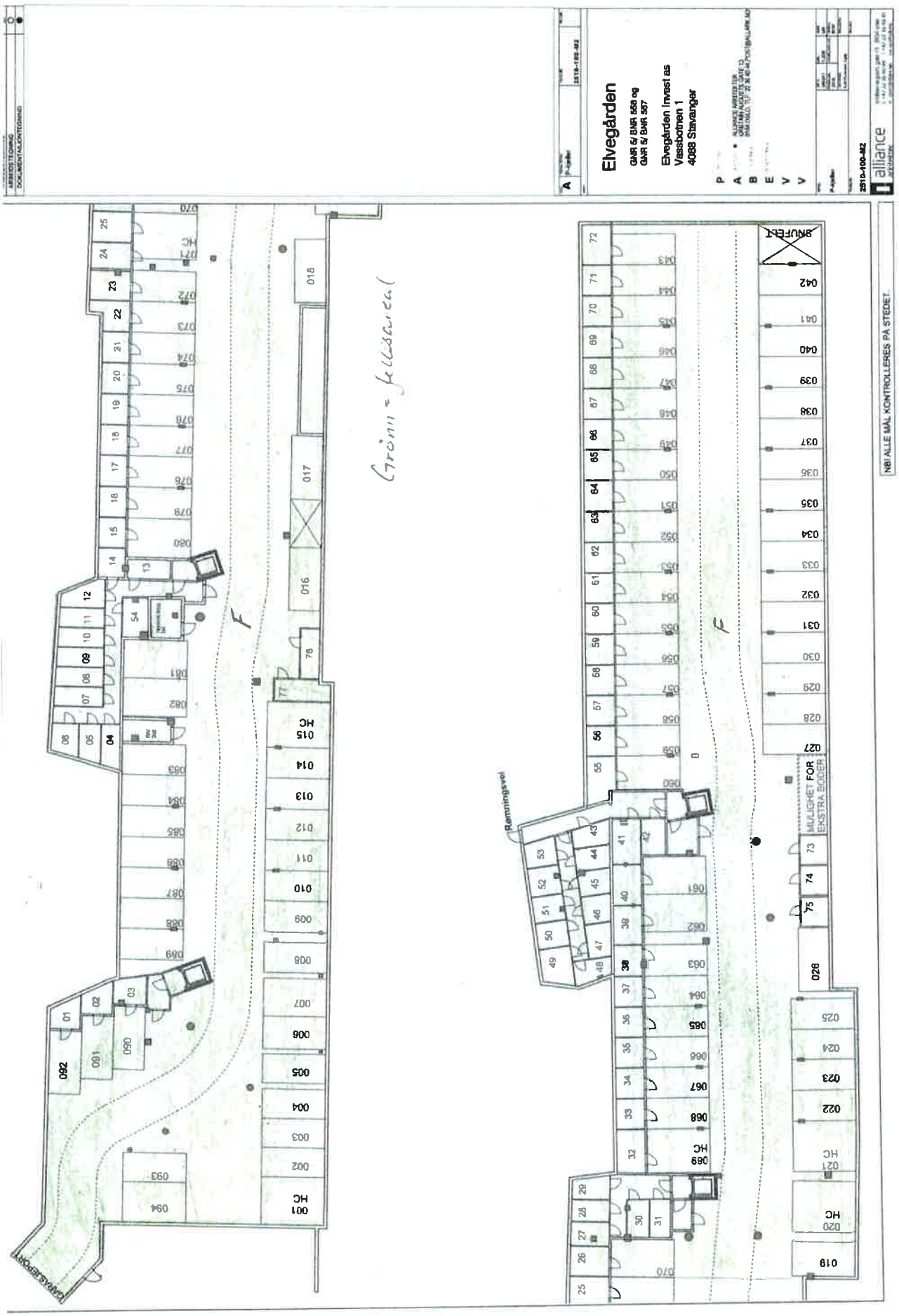
Elvegården
Ole Nielsens vei 3
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557

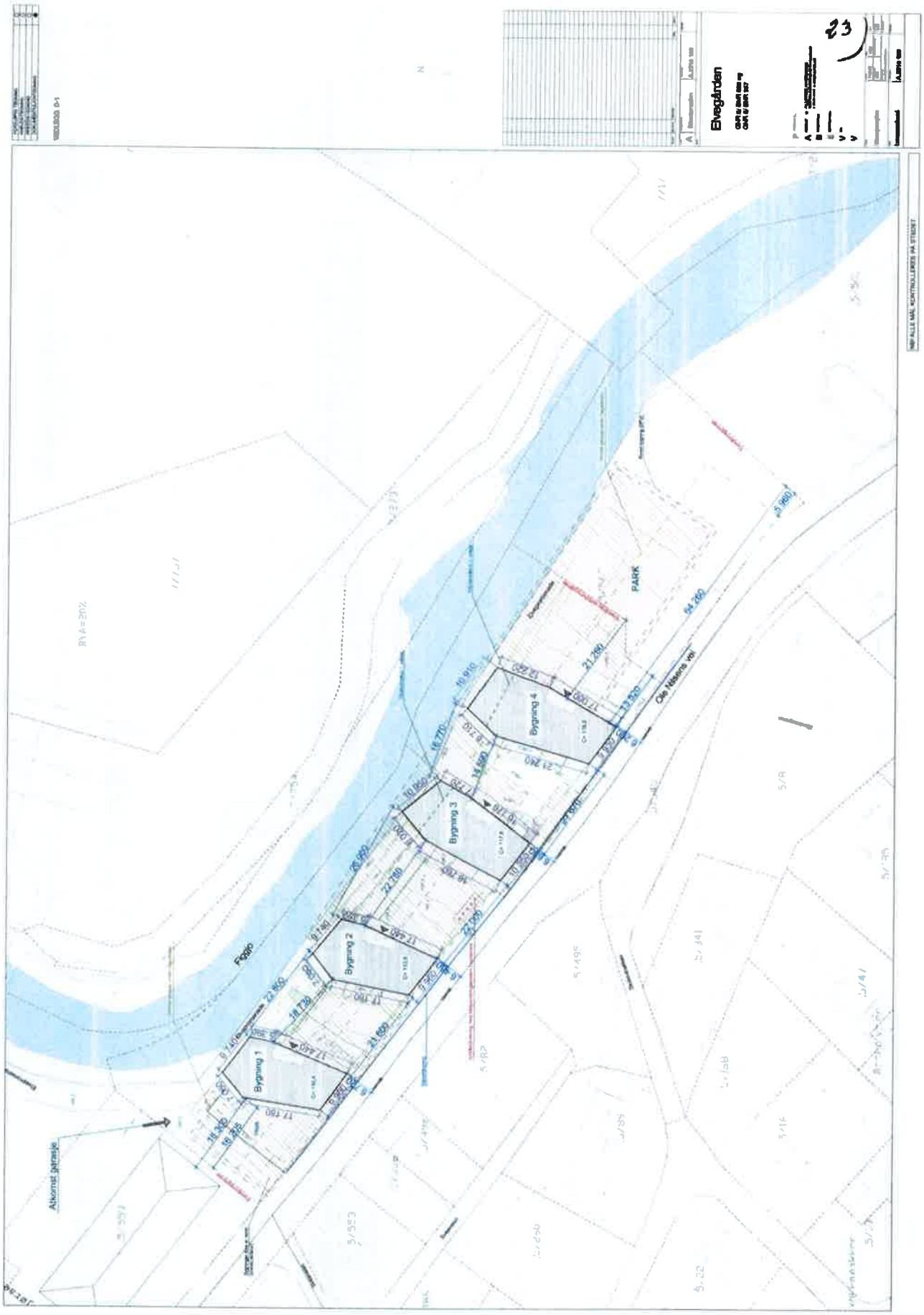
Elvegården Invest

alliance

REV DATO	TEGNET	KONTR.	MÅLESTOKK	SKJEMA / LEILIGHET
	UH	KHV	1:100	Bygg 4 - Plan 6
TEGNET DATO	PROSJEKTNR.		FORMAT	SKJ. / DET NR.
3.4.2009	2510		A3	2514-106-M2

22)


Elvegården
GNR 6/ BNR 558 og
GNR 6/ BNR 557
Elvegården Invest as
Vassbotnen 1
4088 Stavanger
2510-100-002
alliance
NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET.
Grøn = fellareal
SNUFELT
MULIGHET FOR EKSTRA BODER
Ramsingsvei
RYDDEGRØFT


Bygning 1
Bygning 2
Bygning 3
Bygning 4
Flopp
PARK
Ole Nåkerts vei
Alkomst garasje
Elvegården

Kartverket

VERDI &PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Morgan Thorsell 203250014
Vår referanse: 3689229/25848573
Bestilling: C3 2025-02-28 (6) 33

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
6849	43	30.8.1996	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1122 GJESDAL	5	564	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

AS De Forenede Ullvarefabrikker DFU
Ole Nielsensv. 5

4330 ÅLGÅRD

Skjøte[1]

TINGLYST
30 AUG 1996
SANDNES
SORENSKRIVEREMB.
DAGBOKNR. 6849/96

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1122	Gjesdal	5	567			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr NOK 1.300.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 5 Skifteoppgjør [ ] 6 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3]

Kr

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Ideell andel
9 1 1 1 6 1 0 5 2	AS De Forenede Ullvarefabrikker DFU	

Doknr: 6849 Tinglyst: 30.08.1996 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)[4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
9 2 9 7 6 6 2 5 3	To-By A/S	[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Selger, eier av gnr. 5, bnr. 564, skal til enhver tid ha tilfredsstillende adkomst også med kjøretøy (og med snuplass) over det fraskilte bruksnummer, gnr. 5, bnr. 567, til og fra det bruksnummer eiendommen er blitt utskildt fra. Det samme gjelder til og fra tilfluktsrommet.
Kjøper av gnr. 5, bnr. 567 skal ha rett til å etablere personadkomst til og fra eiendommen via utvendig inngangs-repos til Ole Nielsensv. 5, DFU´s administrasjonsbygg.

Forts. neste side

Selger skal ha rett til å disponere (tidsbegrenset) nødvendig areale - på kjøpers eiendom - ved siden av selgers fabrikkbygning for å foreta reparasjoner av og bygningsmessige arbeid på bygningen.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Ålgård, 31.07. 1996

Utsteders underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
AS De Forenede Ullvarefabrikker DFU
(Erik Gams Steine)

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Tolleiv Bjerkreim

Adresse
Per Sivlesv. 10, 4330 Ålgård

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Bente D. Bjerkreim

Adresse
Kleivapiggen 22, 4330 Ålgård

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [6]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Kartverket

VERDI &PARTNERS SANDNES
POSTBOKS 228
4302 SANDNES

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Morgan Thorsell 203250014
Vår referanse: 3689231/25848583
Bestilling: C3 2025-02-28 (6) 34

Dato
28.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
922	43	4.2.1997	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1122 GJESDAL	5	564	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:

ToBy AS
Industrivn. 10

4330 Ålgård

TINGLYST
04 FEB 1997
SANDNES
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR. 922/97

Skjøte[1)]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1122	Gjesdal	5	567			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [X] Nei [ ] Ja

Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja

Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja

Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [ ] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr NOK 2.500.000,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [X] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3)]

Kr NOK 2.500.000,-

Doknr: 922 Tinglyst: 04 02 1997 Emb. 043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Ideell andel
9 2 9 7 6 6 2 5 3	ToBy AS	

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
9 1 1 9 9 3 5 0 3	Gjestal Spinneri AS	[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

DFU AS, eier av gnr. 5, bnr. 564, skal til enhver tid ha tilfredsstillende adkomst også med kjøretøy (og med snuplass) over det fraskilte bruksnummer, gnr. 5, bnr. 567, til og fra det bruksnummer eiendommen er blitt utskildt fra. Det samme gjelder til og fra tilfluktsrommet.
Kjøper av gnr. 5, bnr. 567 skal ha rett til å etablere personadkomst til og fra eiendommen via utvendig inngangsrepos til Ole Nielsensv. 5, DFU`s administrasjonsbygg.

Forts. neste side

DFU AS skal ha rett til å disponere (tidsbegrenset) nødvendig areal - på kjøpers eiendom - ved siden av DFU`s fabrikk-bygning for å foreta reparasjoner av og bygningsmessige arbeid på bygningen.

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke er i strid med bestemmelsen i § 10 fjerde ledd i lov av 4. mars 1983 nr. 7 (utdrag): «Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Staten, kommuner og org. som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Arbeidsgiver kan erverve flere seksjoner når formålet er å leie ut til sine ansatte.»

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Ålgård, 1.2.1997

Utsteders underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
TOBA AS
Karsten Tveit Øystein Tveit

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
4/2-97

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
OLE VASSHUS

Adresse
ROGNV. 6, 4330 ÅLGÅRD

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
HELGE REIN ØSTØ

Adresse
LINDEHAUGEN 16 4300 SANDNES

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [6]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[7] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

6) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

7) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet må, utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

Boligkjøperpakke **Hus**

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Leilighet**

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Boligkjøperpakke **Hytte**

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

Pris: Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner.** Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040
Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Skann QR-koden
for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.