

# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ole Niensens vei 3  
4330 ÅLGÅRD  
Gnr./Bnr.: 5/564  
Seksjonsnr. : 62  
Gjesdal kommune

## Areal

Selveierleilighet  
Bruksareal: 44 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 44 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 25.03.2025

## Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.sor@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.sor@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Yngve Paulsen

Mobil: 93236266

# 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 branntekniske 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 trafikkløysets 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	25.03.2025
Referansenummer	15069059
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-25-0029
Hjemmelshaver/selger	Audhild Didriksen/Jan Sverre Didriksen
Bygningssakkyndig inspektør	Yngve Paulsen
Tilstede på befaringen	Nøkkeloppdrag
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	5 °C
Rapportdato	27.03.2025 09:32

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Ole Nielsens vei 3
Postnummer/sted	4330 ÅLGÅRD
Kommune	1122 - Gjesdal
Gnr./Bnr.:	5/564
Seksjonsnr.	62
Tomt	Eiet tomt: 0 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2009		

## Byggemåte

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

Leilighetsbygg oppført i 2009

Leilighet beliggende i byggets 3 etasje. Grunnmur av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Leiligheten har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. 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		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

# 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

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk 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)
3 etasje	36			36	6
	entré, bad, kjøkken/stue med soveplass				balkong
Underetasjen		8		8	
		bod			
SUM	36	8		44	6
Total bruksareal: 44 m <sup>2</sup>					

## Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 36 m<sup>2</sup> P-ROM og 0 m<sup>2</sup> S-ROM.



# Rapport

## Våtrom

Bad fra byggeår.  
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger.  
Malte flater i himling med downlights.  
Gulvstående servantinnredning med dører.  
Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur.  
Speil med overlys og stikkontakt over servant.  
Dusjhjørne med dører.  
Vegghengt 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 - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 30,6 %, temperatur 21,7 grader C og duggpunkt 3,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	TG 2	
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	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.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.  Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. Fornying av slukmansjett og tettesjikt bør påregnes.

## Kjøkken

---

Åpen kjøkkenløsning.  
Innredningen er fra byggeår med glatte fronter.  
Benkeplate av laminat.  
Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur.  
Stikkontakt over kjøkkenbenk.  
Integrert stekeovn og platetopp.  
Oppvaskmaskin under kjøkkenbenk.  
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 - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

## Øvrige rom

---

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



TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon

## Etasjeskiller - 3 etasje

---

Etasjeskille av betong.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. 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.  
Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap.  
Synlige avløpsrør i plast.  
Stakeluke er ikke lokalisert.  
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.  
Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad.  
Varmtvannsbereder på 120 L (fra 2010) plassert under kjøkkenbenk.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - 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.

 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 bygnings sakkyndige 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 sikringskap:nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:Byggeår

Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år:ja

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:ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert i gang

 TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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 tre- og betongkonstruksjoner.  
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 db40.  
Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).  
Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra byggeår).

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

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue til balkong på ca 6 m<sup>2</sup>.  
Rekkverkshøyde er målt til 1,06 meter.  
Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall.  
Gulvoverflater av synlig betong.  
Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige 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 branntekniske 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

---

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.  
I stue og soverom er takhøyden målt til 2,71 meter og på bad er takhøyden målt til 2,41 meter.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Fremvist tegninger datert 03.04.2009

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 27.07.2018 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 19.03.2025

## 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 bygningsselementer 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 bygningskader, 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 bygningsselementer 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 varmtvannsbereider 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 ambisjonsnivå 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 utskiftings/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, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, 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, varmpumper, 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.



*Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - [Sluket i dusjsonen ]*



*Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]*



*Fukt i tilliggende konstruksjoner - [Fuktmåling ]*

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Verdi Eiendomsmegling Sandnes AS	Oppdragsnr.	203250029		
Adresse	Ole Nielsens vei 3				
Postnr.	4330	Sted	ÅLGÅRD		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2014	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 år og 0 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalensr	92437552		
Selger 1 Fornavn	Jan	Etternavn	Sverre Didriksen		
Selger 2 Fornavn	Audhild	Etternavn	Didriksen		

## 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  Vet ikke    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  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

##### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    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  Vet ikke

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  Vet ikke    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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    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  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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  Vet ikke

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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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, tømmerarbeid etc.)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke

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  Vet ikke    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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke

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

Nei  Ja  Vet ikke    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  Vet ikke    Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    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  Vet ikke    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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    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  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    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 egenerklærings skjema. 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 forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 tilfredsstillere 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: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	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.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

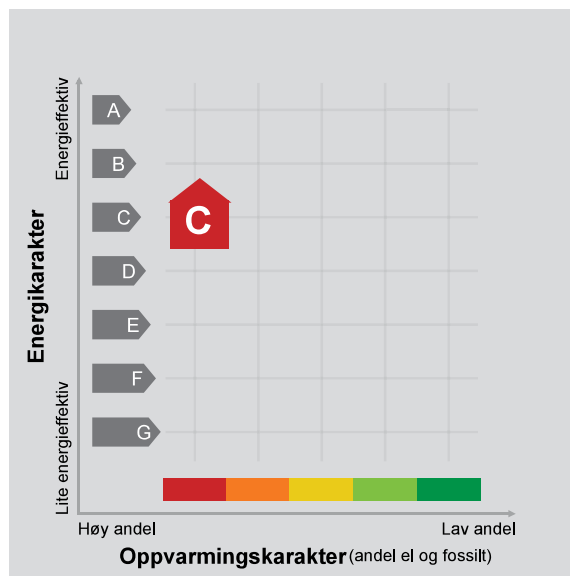
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

# ENERGIATTEST



Adresse	Ole Nielsens vei 3
Postnummer	4330
Sted	ALGÅRD
Kommunenavn	Gjesdal
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	564
Seksjonsnummer	62
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300021773
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-98759
Dato	28.03.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.



**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tidsstyring av panelovner
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Montere automatikk på utebelysning
- Tiltak utendørs

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2009
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	44
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Brukertiltak

### Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 11: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### **Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Verdi Eiendomsmegling Sandnes AS  
v/Christer Thorsell  
Postboks 228, 4302 SANDNES  
E-post: christer.thosersell@partners.no

Deres ref.: 203250029 . Vår ref.: 1679-1-62

Dato: 19.03.2025

## Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Elvegaarden  
Organisasjonsnr: 994563084  
Seksjonseier: Didriksen, Jan Sverre  
Medeier: Didriksen, Audhild  
Leilighetsnummer: 62  
Adresse: Ole Nielsens Vei 3, 4330 ÅLGÅRD  
Seksjonsnummer: 62  
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
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Styret har vedtatt at felleskostnadene økes med 12% fra 01.01.25

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:

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank Asa</b>
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: 2 317,96,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	265,00	
Felleskostnader	2 052,96	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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:	103,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 006,-
Annen formue:	4 167,-
Gjeld:	70 897,-

## Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Dnb Bank Asa</b>
Lånenummer:	16367602930
Restsaldo:	70 897,33
Kapitalkostnader:	1 710,23

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 897,33,-, 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](mailto: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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Kristian Igor Soldo Soldal, e-post: [elvegaarden@styrerommet.no](mailto:elvegaarden@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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@styrerrommet.no](mailto:elvegaarden@styrerrommet.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](mailto: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.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
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
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
<b>Eierskifter:</b>	
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
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
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

---

# VEDTEKTER

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 seksjoneringsøknaden.

## 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,

- 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 kontaklinformasjon. 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 beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

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.

(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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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 fellesledningen. 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 hæverk.

(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 insekter 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.

(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 seksjonseierens 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **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).

#### **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 stede 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.

(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, besluttet 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

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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(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 besluttet 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.

## 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 toalett-papir 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 tilbake stille 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 skjema 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 overtagelse. 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 tillatt å fjerne rist fra sluk på balkongen.

Det er tillatt å grille på balkongen, men bruk av engangs-/kullgrill er ikke tillatt 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 tillatt å riste tepper/dyner etc. over rekkverk på balkong. Det er ikke tillatt å kaste ting (feks sigarettneiper) 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](mailto: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*



# 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 terrasse.

#### **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@styrerrommet.no](mailto:elvegaarden@styrerrommet.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 organisasjonsnummer 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 ferdigstilling 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 rensset 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 inn klima, 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 sluttet 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 budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnadene fra 01.09.23 og viderefakturering av Defigoutstyr.

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

Finanskostnader er høyere enn budsjettet 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
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 873 675</b>	<b>2 542 405</b>	<b>2 793 750</b>	<b>3 320 750</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 800 555</b>	<b>-7 123 075</b>	<b>-8 392 777</b>	<b>-1 892 735</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-4 926 880</b>	<b>-4 580 671</b>	<b>-5 599 027</b>	<b>1 428 015</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	10 695	8 686	0	0
Finanskostnader	11	-488 098	-166 766	0	-702 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-477 403</b>	<b>-158 080</b>	<b>0</b>	<b>-702 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-5 404 283</b>	<b>-4 738 751</b>	<b>-5 599 027</b>	<b>726 015</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-24 406		
Udekket tap		-5 404 283	-4 714 345		

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>366 038</b>	<b>1 702 789</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>366 038</b>	<b>1 702 789</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-10 118 628	-4 714 345
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-10 118 628</b>	<b>-4 714 345</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 136 633	5 522 927
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 136 633</b>	<b>5 522 927</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
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
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>348 033</b>	<b>894 206</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>366 038</b>	<b>1 702 789</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Gjesdal, 02.04.2024

Styret i Sameiet Elvegaarden

Igor Soldo /s/

Kim Andre Grannes /s/

Tamera Halverson /s/

Anne Skretting Aarsland /s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 582 536
Kabel-TV	244 860
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 827 396</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gebyr nøkkelbestilling	675
Brikker og svarapparat	29 105
Gjesdal kommune, vedlikehold gatelys	8 750
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>38 530</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

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.

**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
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 625</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-445 759
RSM Fasade AS	-5 739 351
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 185 111</b>
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
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 704 339</b>

**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



---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-322 073</b>
----------------------------------	-----------------

---

**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
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 695</b>

---

**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
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-488 098</b>

---

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Smartly desember 2023	899
Viderefakturerte fakturaer	9 752
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 651</b>

---

**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 låneopptaket 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

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
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-10 136 633</b>





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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://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**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

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](mailto: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 garasjelegget 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 garasjelegget 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 garasjelegget 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 hæververk. 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/motorsykel 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/motorsykel 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 skjema 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 (sigarettneiper, 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 sigarettneiper) 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](mailto: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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# 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 terrasse.

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 terrasse.

✓ 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  
Igor Soldo /s/

Protokollvitne  
Roman Tchoub /s/

Protokollvitne  
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



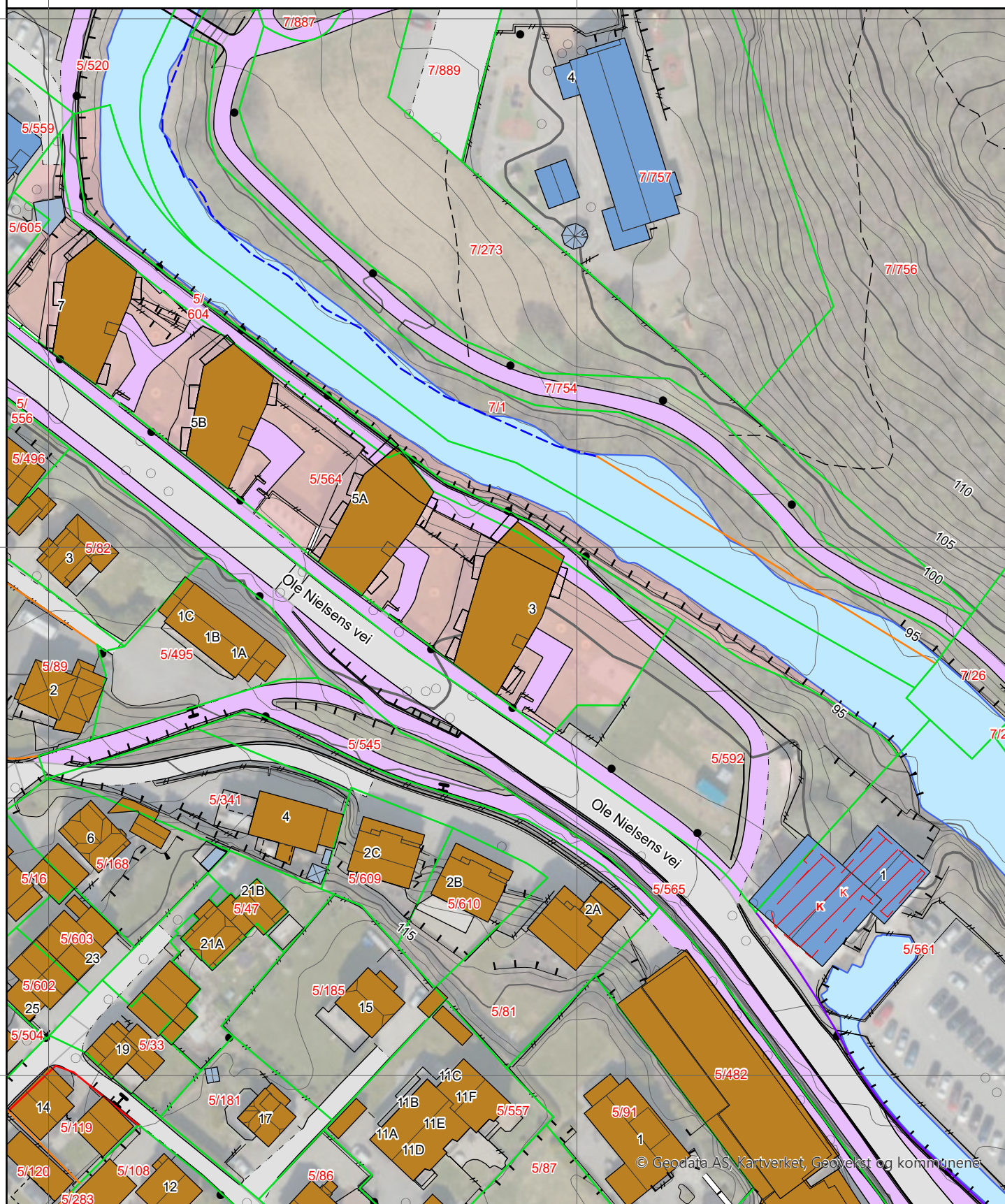
Kommune: 1122 Gjesdal  
Eiendom: 1122/5/564/0/62

## Eiendomsgrenser

- |  |  |
|--|--|
| <span style="color: green;">—</span> Middels - høy nøyaktighet   | <span style="color: blue;">- - -</span> Vannkant       |
| <span style="color: purple;">—</span> Mindre nøyaktig            | <span style="color: gray;">- - -</span> Vegkant        |
| <span style="color: orange;">—</span> Lite nøyaktig              | <span style="color: gray;">⋯</span> Fiktiv grenselinje |
| <span style="color: red;">—</span> Skissenøyaktighet eller uviss | <span style="color: gray;">⋯</span> Teigdelelinje      |
| <span style="color: brown;">- - -</span> Omtvistet grense        | <span style="color: gray;">⋯</span> Punktfeste         |













Målestokk 1:1000  
Dato: 18.3.2025



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

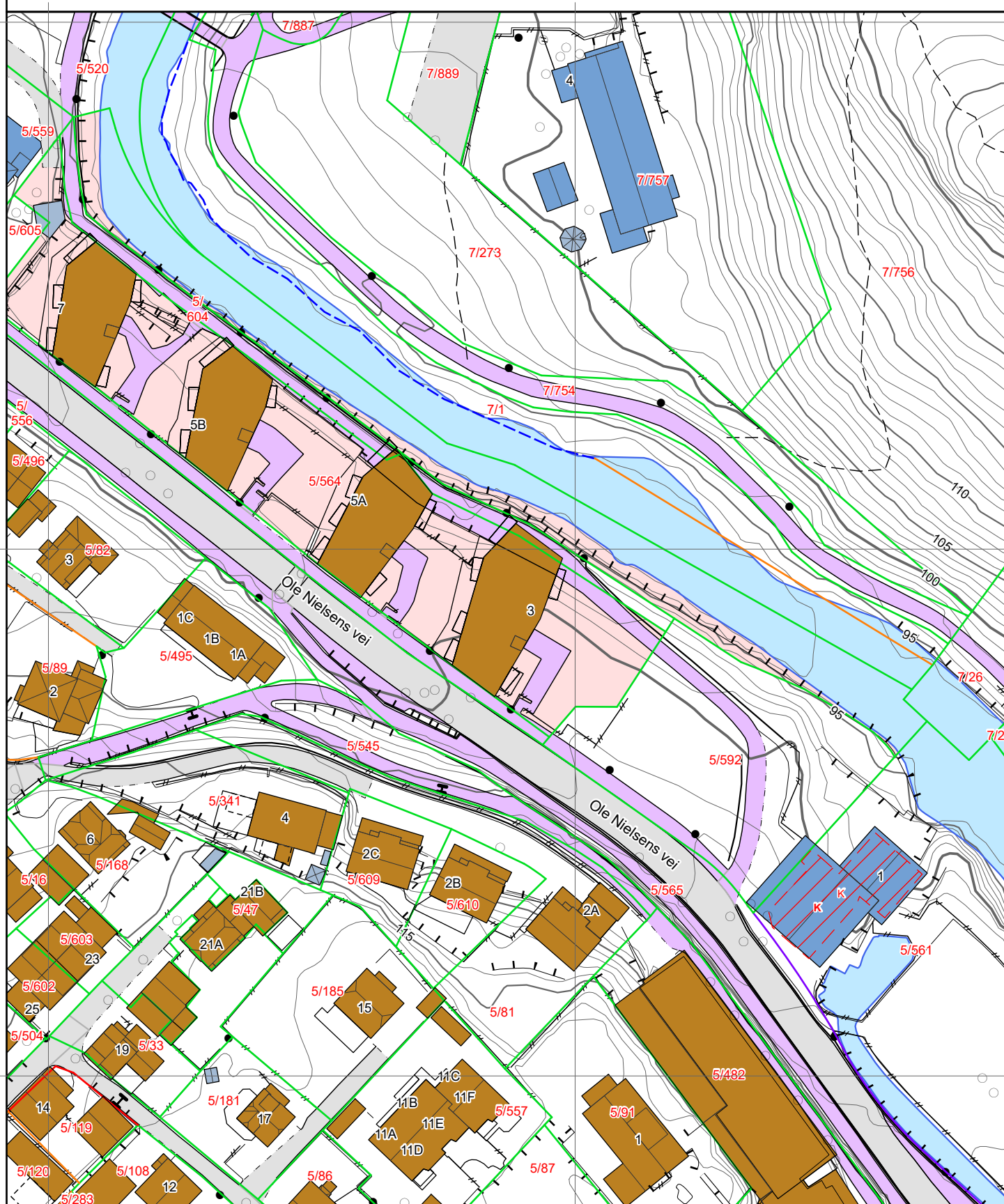
Kommune: 1122 Gjesdal  
Eiendom: 1122/5/564/0/62

## Eiendomsgrenser

- |   |   |
|---|---|
|  Middels - høy nøyaktighet     |  Vannkant           |
|  Mindre nøyaktig               |  Vegkant            |
|  Lite nøyaktig                 |  Fiktiv grenselinje |
|  Skissenøyaktighet eller uviss |  Teigdelelinje      |
|  Omtvistet grense              |  Punktfeste         |










Målestokk 1:1000  
Dato: 18.3.2025













0 25 50 m

## Tegnforklaring







-  Adressepunkt
-  Kulturminne - punkt
-  Naturvernområde - punkt
-  Kulturminne - flate
-  Naturvernområde - flate
-  Bygningslinjer
-  Tiltaklinje

### Eiendomsgrenser









-  Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
-  Mindre nøyaktig, 31-199 cm
-  Lite nøyaktig, 200-499 cm
-  Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

-  Stolpe
-  Anlegg
-  Veglinje
-  Sti
-  Traktorveg
-  Bekk/kanal/grøft

### Høydekurver

-  Metersnivå
-  5-metersnivå
-  25-metersnivå
-  Forsenkning terreng
-  Hjelpekurve
-  Dybdekurve

-  Valgt eiendom
-  Bolig, uthus, landbruk
-  Fritids-/sesongbosted
-  Bygning, annen kjent type
-  Bygning uten matrikkelinformasjon
-  Parkeringsområde
-  VegGåendeOgSyklende
-  Trafikkøy
-  VegKjørende

-  Vassflater
-  Bre
-  AndreTiltak
-  BygningTiltak, endring
-  BygningTiltak, nybygg
-  BygningTiltak, riving
-  SamferdselTiltak
-  Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Til deg som ny eier i sameiet Elvegaarden,

Velkommen til oss! Her har vi samlet relevant info om temaene vi ofte får spørsmål om.

#### **Sikring av eiendeler:**

Vi anbefaler å sikre bod, postkasse og sykler i garasjeanlegget med hengelås.

#### **Dyrehold:**

Dyrehold er tillat, men det legges til grunn at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for øvrige beboere.

#### **Ro i leilighetene:**

Det skal 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 08.00. Søndag skal det være ro.

#### **Styret:**

Styret består av seks medlemmer. Styreleder Igor Soldo, nestleder Anne Skretting, styremedlemmer Tamara Halverson og Kim André Grannes og varamedlemmer Bjørn Kristian Sunde og Simen Lea. Styremedlemmene er fordelt henholdsvis:

ONV3: Tami Halverson

ONV3: Bjørn Kristian Sunde

ONV5A: Kim André Grannes

ONV5B: Igor Soldo

ONV5B: Simen Lea

ONV7: Anne Skretting

Styret kan kontaktes via e-post: [elvegaarden@styrerrommet.net](mailto:elvegaarden@styrerrommet.net), via Facebook og via Vibbo.

#### **Årsmøte:**

Årsmøtet avholdes årlig, vanligvis i månedsskiftet mai/juni. Varamedlemmer velges for 1 år om gangen, mens styremedlemmer og styreleder velges for 2 år om gangen. I tillegg til å nominere deg selv eller andre til styreverv, kan du sende inn forslag til saker som fremlegges for årsmøtet. De siste årene har årsmøtet blitt avholdt digitalt.

#### **Fellesutgifter:**

Obos fakturerer i dag hver enkelt eier en gitt sum i fellesutgifter pr måned. Fellesutgiftene fordeles etter antall kvadratmeter og inkluderer: betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, basis TV-pakke fra Altibox, vedlikehold og vaktmestertjenester. Bredbånd er ikke inkludert i basispakken fra Altibox og må bestilles av hver enkelt. Vanligvis økes fellesutgiftene en gang pr år.

#### **Facebook:**

Vi har en egen Facebook-gruppe for eiere i sameiet. Grappa er tiltenkt å være et forum for deling av relevant informasjon og diskusjon om aktuelle saker. Det jobbes med en separat Facebook-gruppe for leietakere. Facebook-gruppa finner du her: <https://m.facebook.com/groups/1046473488832773/?ref=sharehttps://m.facebook.com/groups/1046473488832773/?ref=share&exp=8ce3>

#### **Vibbo:**

Vibbo er en digital informasjons- og tjenesteportal for borettslag og sameier forvaltet av Obos som gjør det enkelt for styret og beboere å kommunisere med hverandre. Appen til «Vibbo» kan lastes ned både i app-store og i google play. Her finner du beboerlister, kontaktinformasjon, informasjon om pågående saker og sameiets vedtekter og ordensregler.

#### **Porttelefon:**

Defigo er en plattform for moderne adgangskontroll med nøkkelfri inngang og porttelefon for næringsbygg og borettslag/sameier. Defigo sørger for en effektiv administrering av adganger, økt sikkerhet i bygget og en enklere hverdag for beboere. Ved hjelp av en app på telefonen din kan du åpne garasjeport og inngangsdøra i 1. etasje i ditt bygg trådløst og fra hvor som helst i verden. Du mottar oppkall fra porttelefonen direkte til din mobiltelefon eller til ditt svarapparat, og kan ved hjelp av kamera se hvem som har gjort oppkallet før du åpner. Hvis du ikke ønsker å motta oppkall kan du «skjule» og «aktivere» din bruker som det passer deg fra

porttelefonen. Istedenfor mobiltelefon kan du også åpne garasjeport og inngangsdøra i 1. etasje i ditt bygg ved hjelp av en Defigo-brikke. Det krever derimot at du er i fysisk kontakt med porttelefonen.

Appen «Defigo» kan du laste ned gratis fra app-store eller google play. Du får innloggingsdetaljer på e-post. For å kunne registrere deg i systemet trenger vi navn, adresse, e-post og telefonnummer. Fra appen kan du også ta kontakt med Defigo direkte ved behov for brukerstøtte. Hvis du skulle miste en brikke kan vi enkelt deaktivere den og hindre at uvedkommende har tilgang på garasjeanlegg og bygningene.

### **Bestilling av nøkler/brikker:**

Systemnøkler eller Defigo-brikker bestilles via styret. Nøklene produseres av Certego i Stavanger og kan hentes der eller sendes til mottaker pr post. Ved nøkkelbestilling må det påberegnes noen dagers ventetid. Defigo-brikkene kodes av styret og kan leveres fortløpende. Sameiet tar et gebyr på 225,- inkl. mva pr bestilling. Mer info om nøkkel- og brikkebestilling, og skjema for bestilling finner du på Vibbo.

### **Garasjeåpner:**

Ved overtakelse ble du sannsynligvis tildelt en garasjeåpner. Denne går på batteri og er kostbar å erstatte. «Defigo»-appen eller en Defigo-brikke har samme funksjon og er gratis eller vesentlig rimeligere.

### **Avfallshåndtering:**

Sameiet er knyttet opp mot nedgravde avfallscontainere. Disse står mellom ONV5A og ONV5B langs hovedveien, og du trenger brikke for innkast. Hver bolig får utlevert 2 brikker, og disse skal følge boligen ved salg. Dersom du har mistet brikken eller ikke har fått overlevert brikkene ved overtakelse kan du bestille nye brikker fra Gjesdal kommune her: <https://skjema.gjesdal.kommune.no/skjema/GKO200/> Brikkene kan hentes på Veveriet (biblioteket) eller sendes pr post. Det er forbudt å hensette søppel utenfor avfallscontainerene, og gjenstander som settes utenfor containerene tas ikke med når avfallet hentes. Gjenstander som ikke går i containerene er eier selv ansvarlig for å kvitte seg med.

### **Henting av grovavfall:**

Tre (3) ganger i året bestiller styret henting av grovavfall på vegne av sameiet. Dette annonseres i forkant. Det er en gratis ordning for avfall som av ulike grunner ikke går i avfallscontainerene eller gjenstander som er i orden, men som du ønsker å bli kvitt. Mengden som skal hentes må være minimum 0,5 kubikk (tilsvarende omtrent størrelsen på en vaskemaskin) og maksimalt 12 kubikk. Tilbudet gjelder også for deg som privatperson, og du kan bestille henting av inntil 3 kubikk, 3 ganger i året. Henting av grovavfall kan du lese mer om og bestille her: <https://www.hentavfall.no/rogaland/>

### **Brannalarm:**

Vi har brannalarm med direktekobling til Brannvesenet. Det betyr at du dersom du ved uhell utløser brannalarmen må du ringe 110 umiddelbart. Bokstavelig talt. Ved unødvendig utrykning belastes eier av leiligheten et gebyr på NOK 9.752,-. Brannvesenet sender gebyr hvis 110-sentralen har varslet utmannskaper 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. 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 tilbake stille 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.

### **Ventilasjon**

Hver enkelt leilighet har en ventilator som ventilerer både kjøkken og bad knyttet opp mot en egen motor på taket. Hvis ventilasjonen slutter å fungere er det denne motoren som er defekt og må byttes. Dette er eiers ansvar.

Vi har brukt Gjesdal blikk/Sinus Elektro v/ Stian Buljo til dette tidligere. Motoren heter NEK400 og i 2020 kostet ny motor inkl. montering ca 5.000,-. Prisen antas å ha økt betraktelig siden den gang, men i tilfeller hvor flere i sameiet har byttet motor samtidig og koordinert montering har disse fått et betydelig avslag.

### **Utvendig solskjerming/innglassing:**

Alt som monteres i/på bygningsmassen må fremlegges for og godkjennes av styret og årsmøtet ved 2/3 flertall. I sameiets vedtekter heter det at «*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, platting, flislegging eller annet fast belegg på balkong/terrasse, innglassing, boblebad/badestamp eller fastmontert belysning». Hvis du ønsker å søke om godkjenning til ovennevnte tiltak trenger styret en så detaljert beskrivelse som mulig, gjerne med mål, bilder/tegninger og fargekoder. Søknaden behandles fortløpende.*

**Utleie:**

Hvis du skal leie ut seksjonen din skal styret iht sameiets vedtekter punkt 2-1 (4) «*underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon*». Skjema for utleieseksjoner finner du på Vibbo. Det forventes at leietaker innehar bo-evne forenlig med det å bo i et sameie og at vedkommende gis en grundig innføring i generell avfallshåndtering og sameiets ordensregler og vedtekter.

**Avtaler:**

Port: Gapo

Heis: Kone

Porttelefon: Defigo

Forretningsfører: Obos

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring ASA

*NB! Husk at sameiets forsikring dekker bygningsmassen, men at du som eier/leietaker må tegne egen innboforsikring*

Renhold/teknisk/vaktmestertjenester: Boservice

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:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
487414	200	3.7.2009	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1122 GJESDAL	5	564	0	0

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](http://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

**Begjæring om**     **oppdeling i eierseksjoner**     **reseksjonering**

 Rekvirent iht. følgebrev/-  
 rekvirent ikke oppgitt:  
 464928 573  
 org.nr./fødselsnr.

Rekvirentens navn <b>KWØGE ADVOKATFIRMA DA</b>	
Adresse <b>PB 277</b>	
Postnr. <b>4066</b>	Poststed <b>STAVANGER</b>
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. <b>459/832 676</b>	Ref. nr.

Plass for tinglyingsstempel  Doknr: 487414 Tinglyst: 03 07 2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
--



Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festn.
1122	GJESDAL	5	564	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
887916632 <b>964 978 573</b> <b>911993503</b>	<b>Elvegaarden AS - GJESTAL ASA</b>	<b>1/1</b>


3. Begjæring																			
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																			
S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.-nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
4)	5)	6)	8)	4)	5)	6)	8)	4)	5)	6)	8)	4)	5)	6)	8)	4)	5)	6)	8)
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
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	
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:		<i>se nedlegg</i>							

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 <b>2016 09</b>	Utstederens underskrift  <b>HELGE JOHNSEN</b>
------------------------	--

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
e)	<input checked="" type="checkbox"/> 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)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameierens 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)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboendom
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> 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 bruksenheter, 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 pantehaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

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

**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	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 5)	S-nr	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 5)	S-nr	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 5)	S-nr	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 5)	S-nr	For-mål	Brøk (teller 5)	Til-leggs-areal 5)
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								

Date	Utsteders underskrift
30/6 09	 HELGE JOHNSEN

<b>8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering o)</b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiendømet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift


<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9) <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
5	504			Gjesdal
Dato		Stempel og underskrift		
2.7.09		 <b>GJESDAL KOMMUNE</b> Tjenestemråde Teknisk Rettedalen 1, 4330 ALGÅRD Org.nr. 964 978 573 Gerd Karin Espedal		

**Notar:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet 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 samelebrøk 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 sameiendømet samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

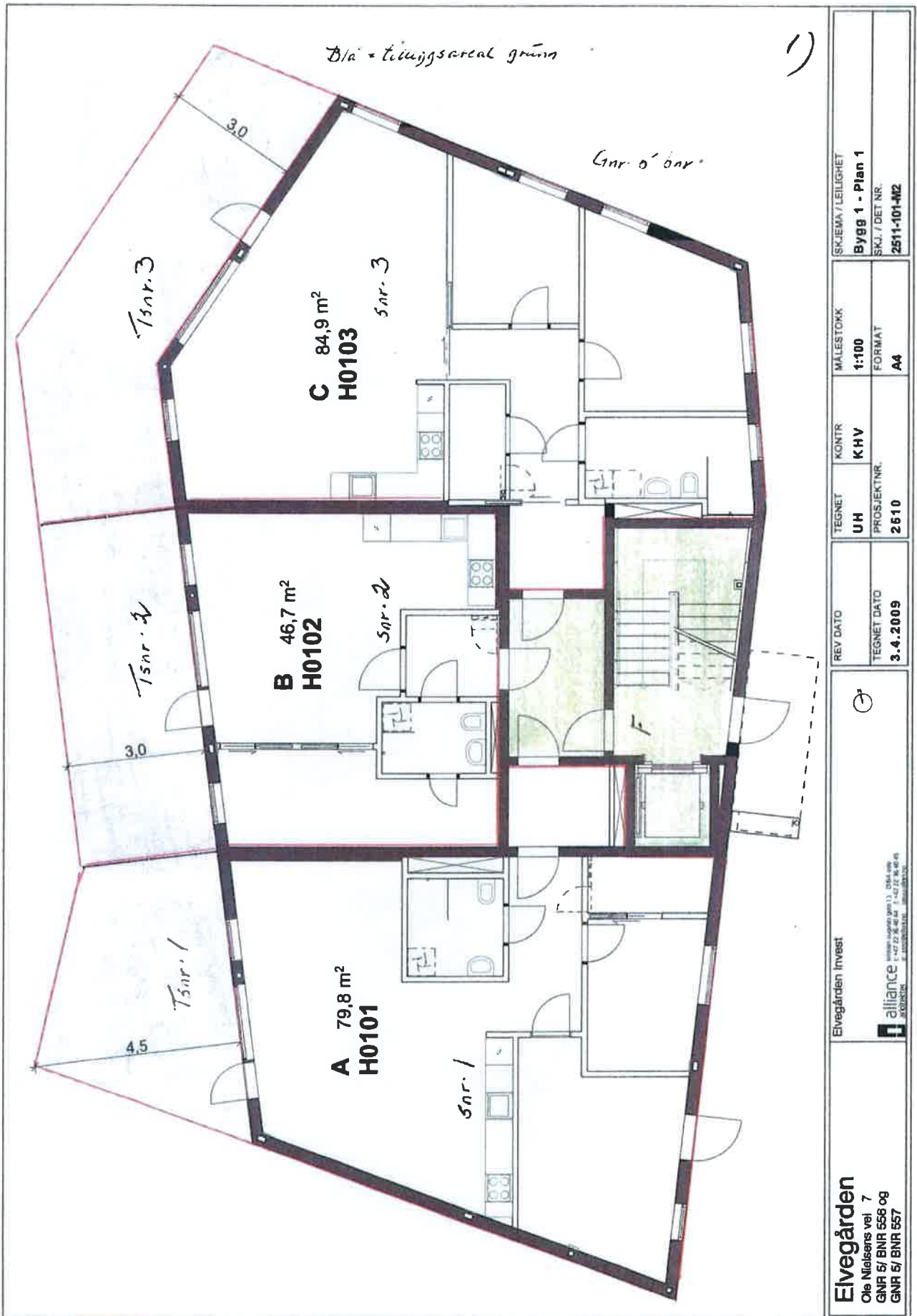
Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv.

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

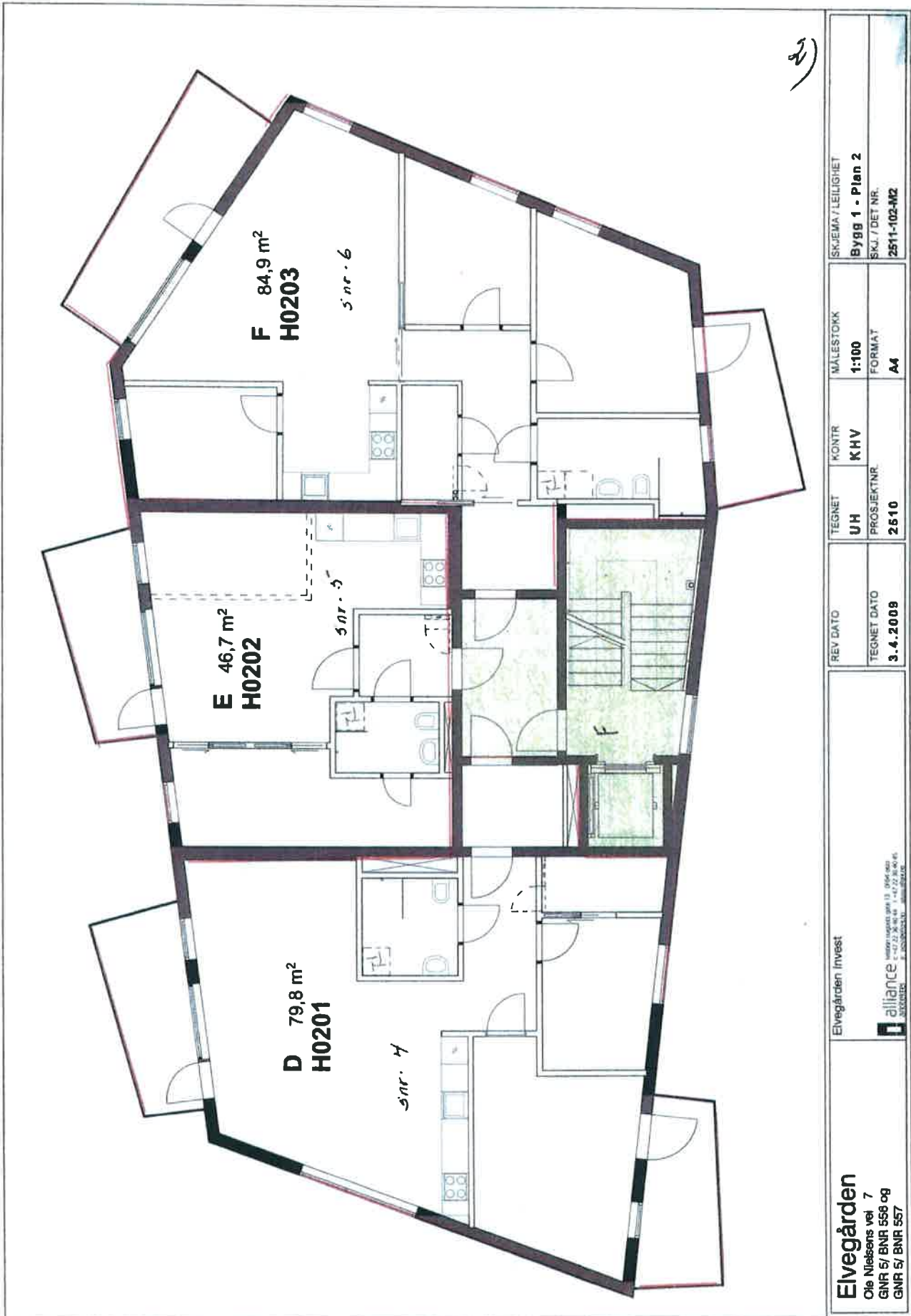


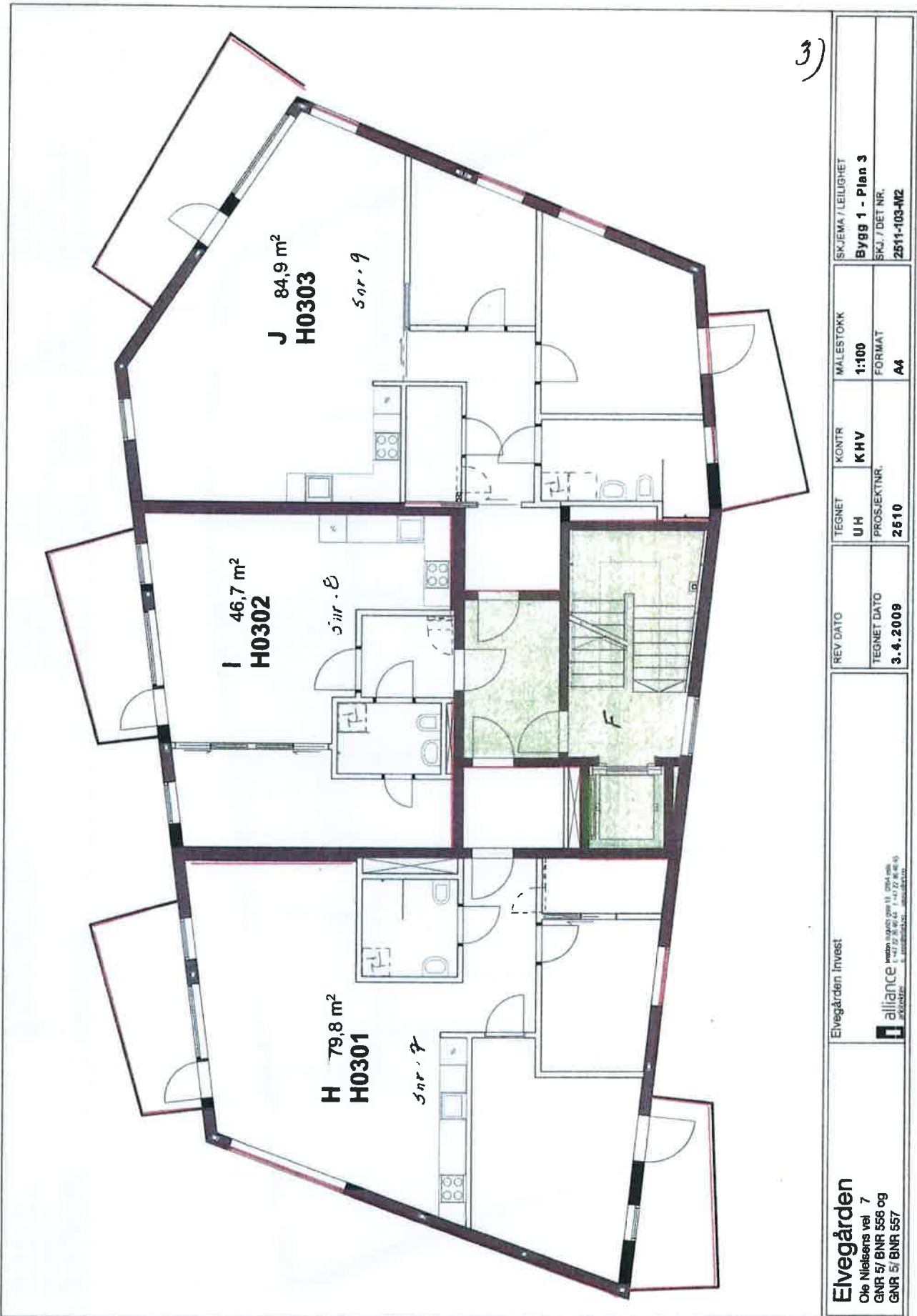
Dato	Utsæderens underskrift
20/6/09	 HELGE JOHNSEN





<b>Elvegården</b> Ole Nielsens vei 7 GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest alliance <small>Integrasjonsgaten 13, 0564 are                  T: +47 22 86 48 48 F: +47 22 86 48 49                  E: alliance@alliance.no</small>	REV DATO	TEGNET	KONTR	MÅLSTOKK	SKJEMÅ / LEILIGHET
		3.4.2009	UH	KHV	1:100	Bygg 1 - Plan 1
		PROSJEKTNR.	FORMAT	SKJ. / DET NR.		
		2510	A4	2511-101-M2		





**Elvegården**  
 Ole Nilsens vei 7  
 GNR 5/ BNR 556 og  
 GNR 5/ BNR 557

Elvegården Invest

**alliance**  
Bygghandels- og  
 arkitektfirma AS

REV DATO

TEGNET DATO  
**3. 4. 2009**

TEGNET

UH  
 PROSJEKTNR.  
**2510**

KONTR

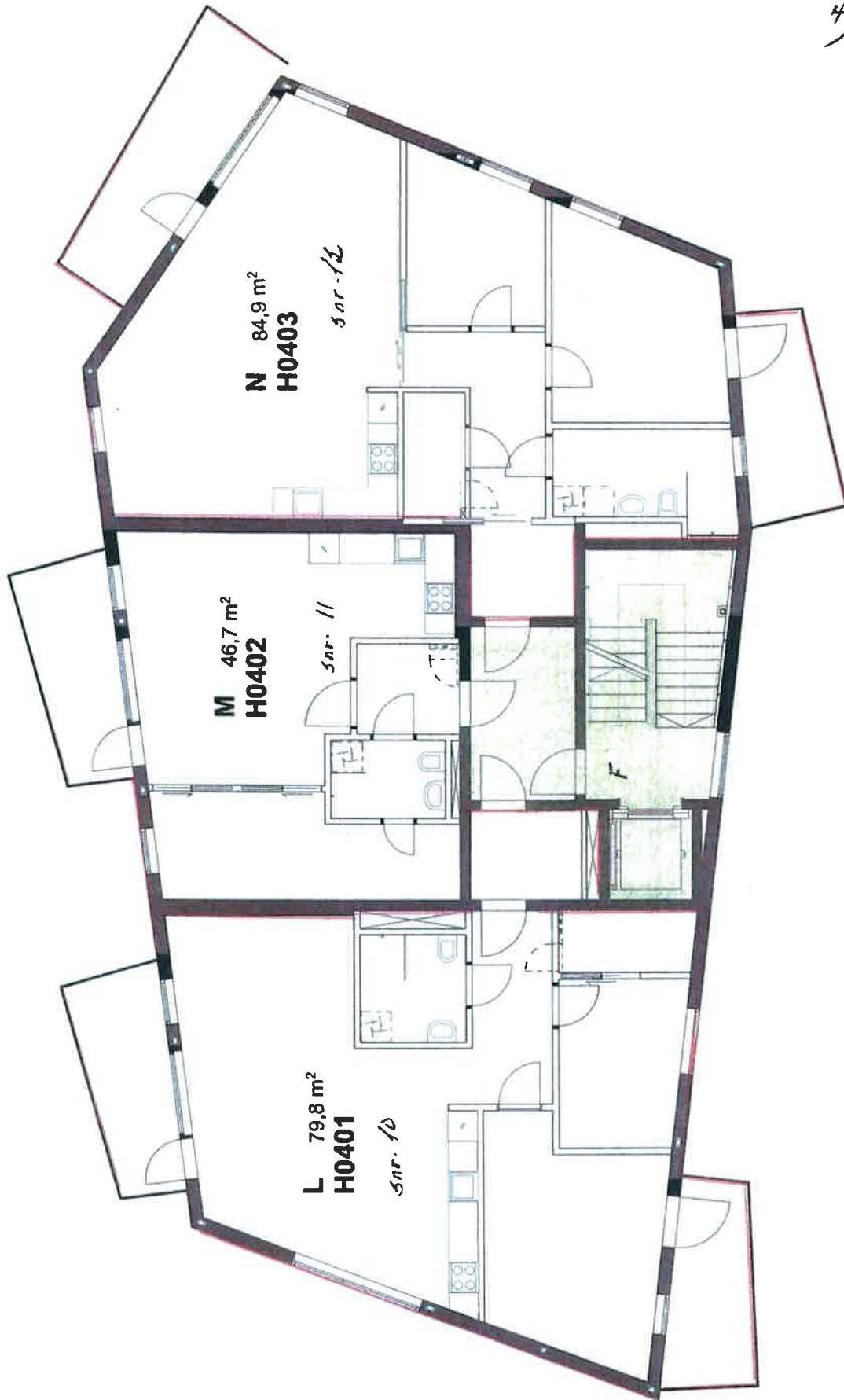
KHV

MALESTOKK

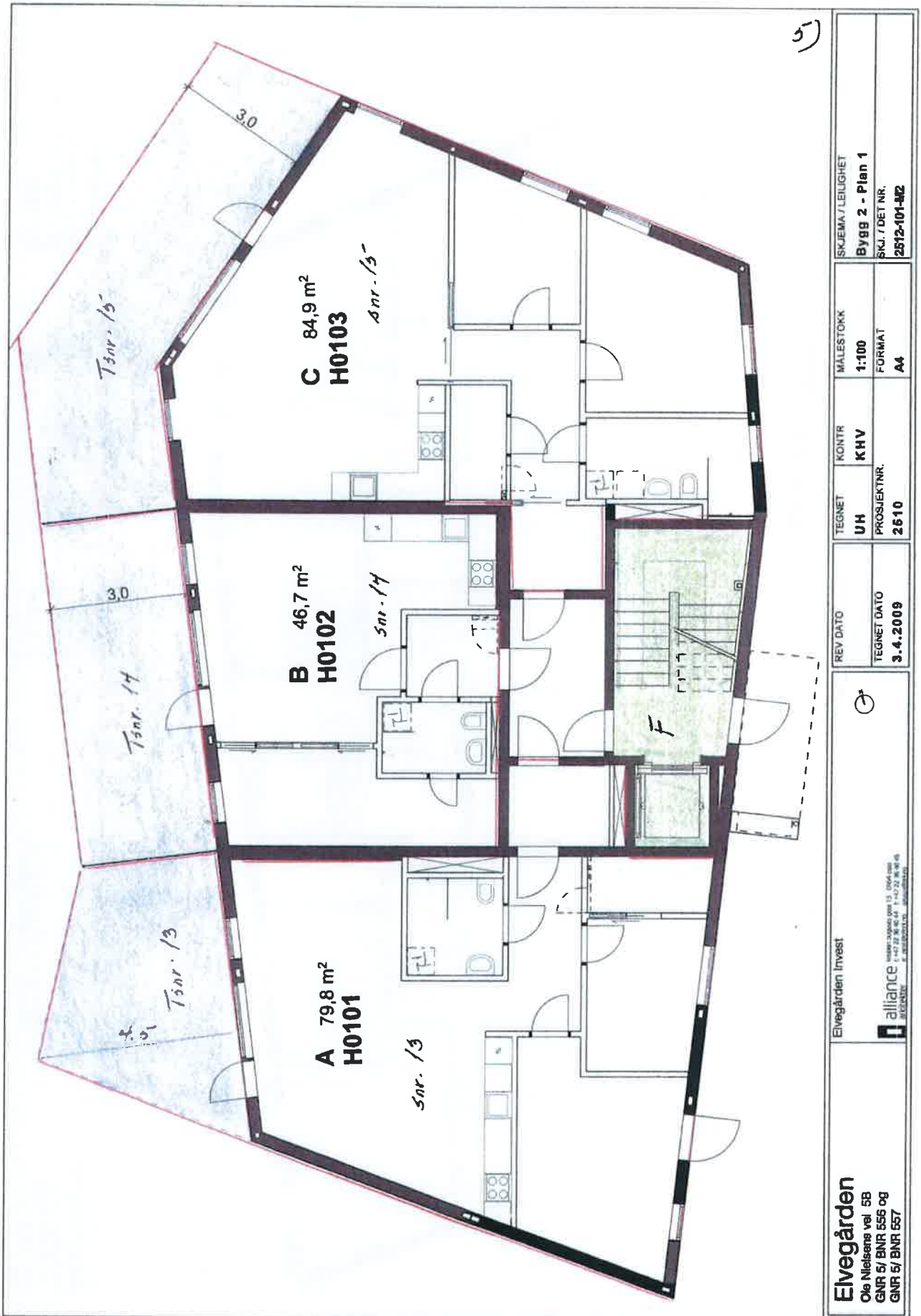
1:100  
 FORMAT  
**A4**

SKJEMA / LEILIGHET

**Bygg 1 - Plan 3**  
 SKJ. / DET NR.  
**2511-103-M2**



<b>Elvegården</b> Ole Nilsens vei 7 GNR 5/ BNR 566 og GNR 5/ BNR 557	REV DATO TEGNET DATO 3.4.2009		TEGNET UH PROSJEKTR. 2510	KONTR KHV	MÅLESTOKK 1:100 FORMAT A4	SKJEMA / LEILIGHET Bygg 1 - Plan 4 SKJ. / DET NR. 2511-104-M2
	Eivegården Invest alliance <small>alliance invest gsm 11, 0604 ooo                  tlf: +47 22 86 80 00 f: +47 22 86 80 00                  j@alliance.no a@alliance.no</small>					

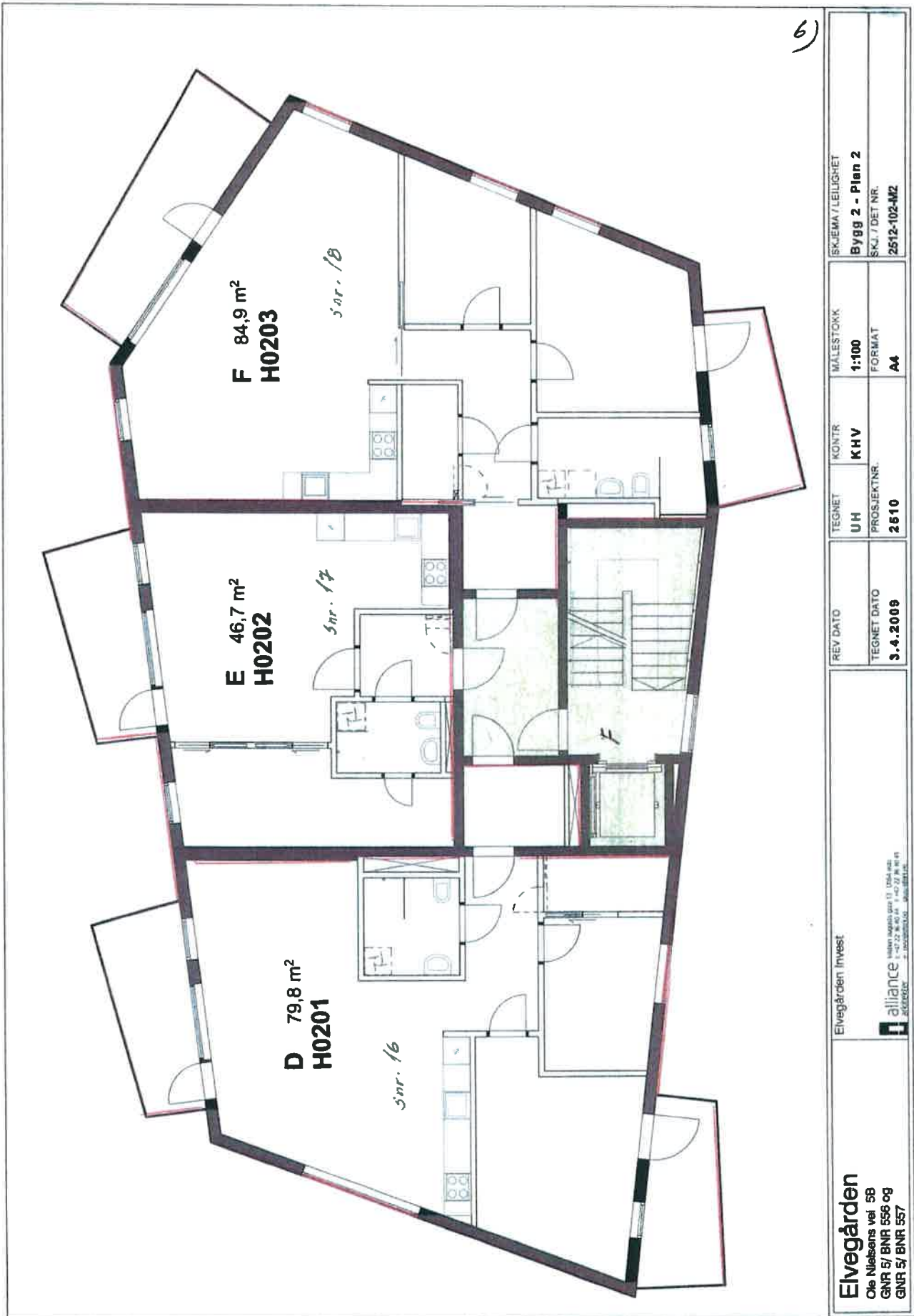


**Elvegården**  
 Ole Nielsens vei 5B  
 GNR 5/ BNR 556 og  
 GNR 5/ BNR 557

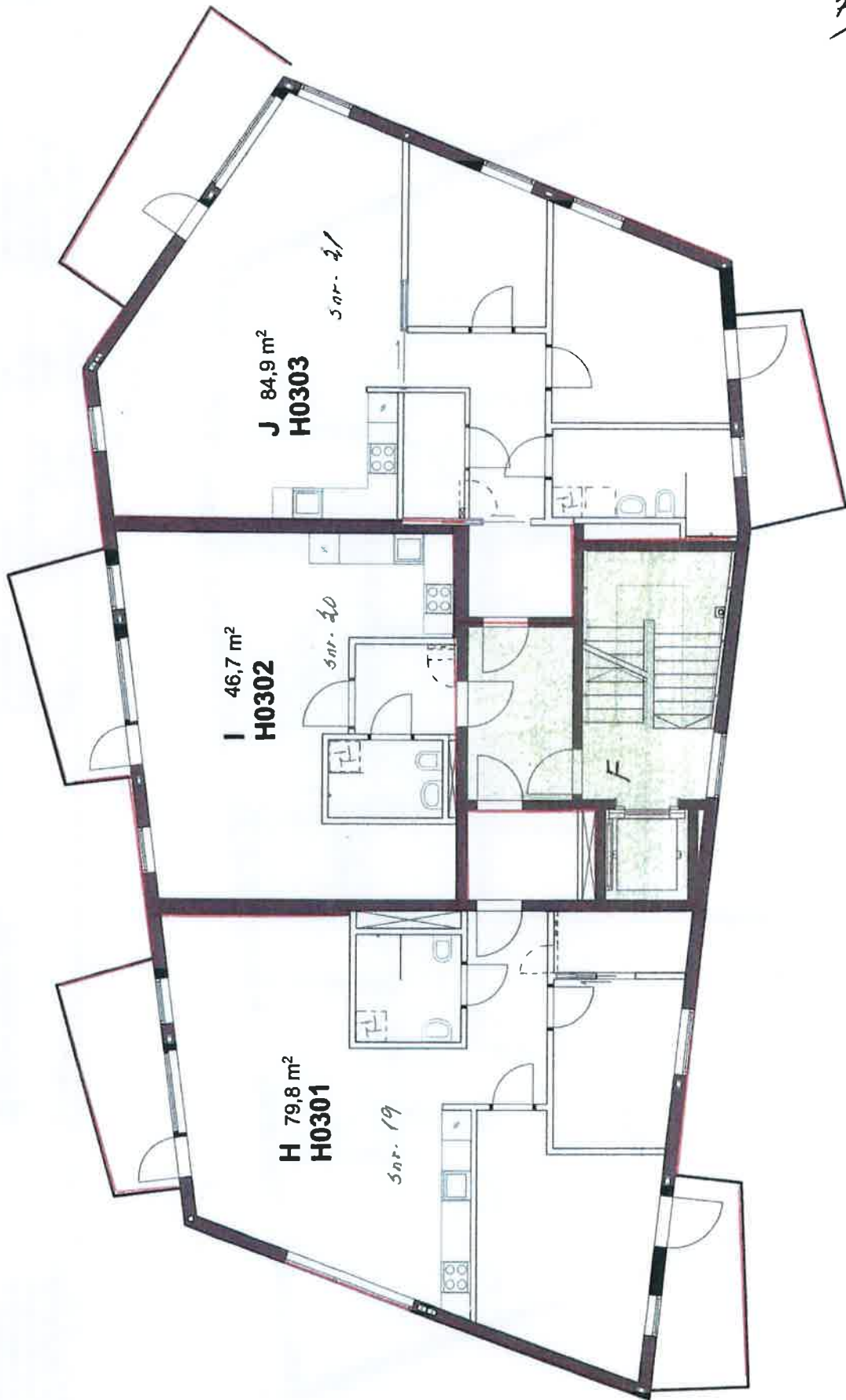
Elvegården Invest

**alliance**  
alliance arkitektur AS  
 Havnveiparken 15 0464 Oslo  
 t: +47 22 86 46 46 f: +47 22 86 46 46  
 a: alliance@alliance.no

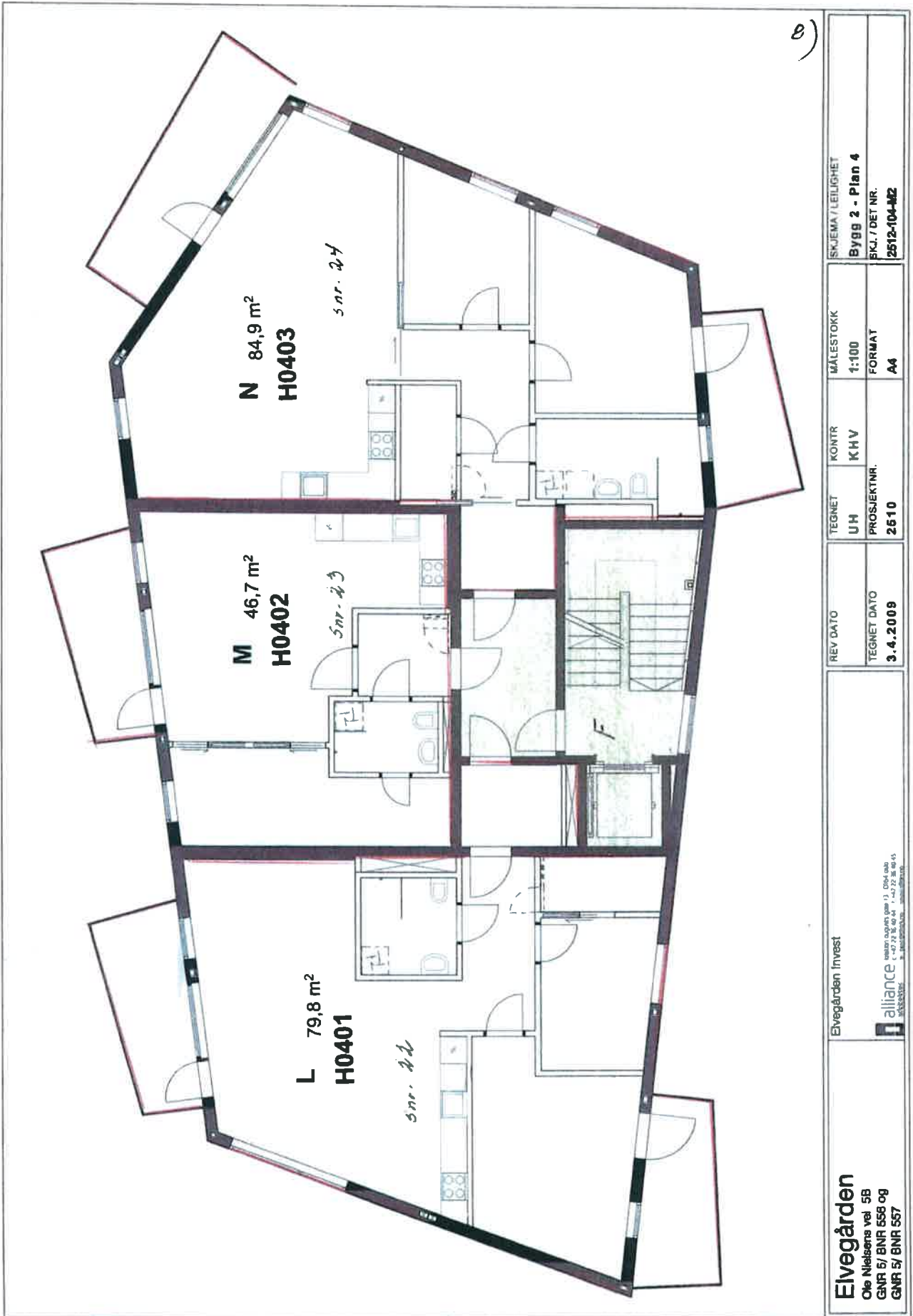


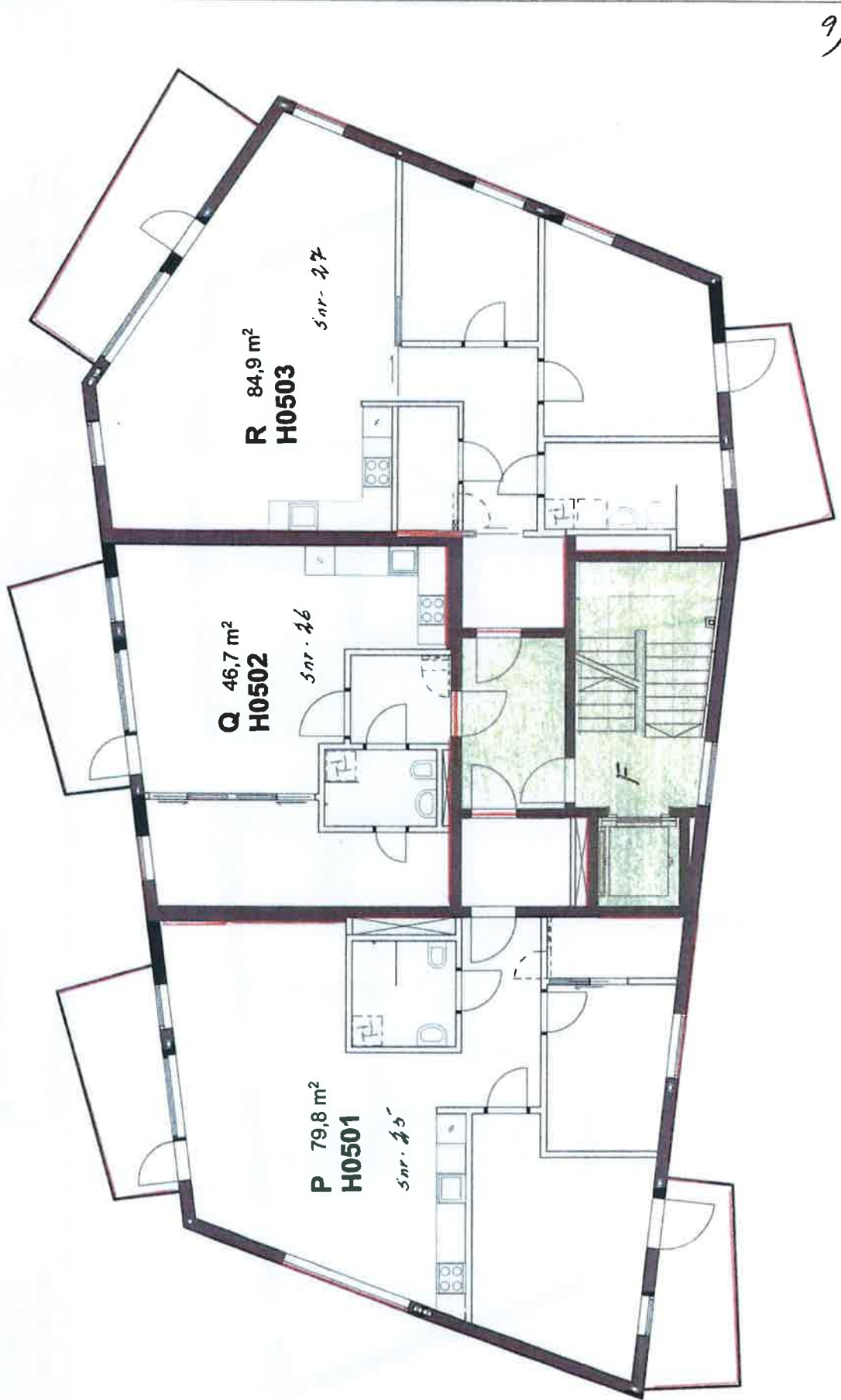


<b>Elvegården</b> Ole Nilsens vei 5B GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557		Elvegården Invest alliance <small>alliance arkitektur AS                  Høyenveiparken 13, 1354 Oslo                  T: +47 22 86 80 88 F: +47 22 86 80 81                  E: arkitektur@alliance.no</small>		REV DATO <b>3.4.2009</b>	TEGNET DATO <b>2510</b>	TEGNET <b>UH</b>	KONTR. <b>KHV</b>	MÅLSTOKK <b>1:100</b> FORMAT <b>A4</b>	SKIEMÅ/LEILIGHET <b>Bygg 2 - Plan 2</b> SKJ./DET NR. <b>2512-102-MZ</b>
--	--	--	--	-----------------------------	----------------------------	---------------------	----------------------	---	--



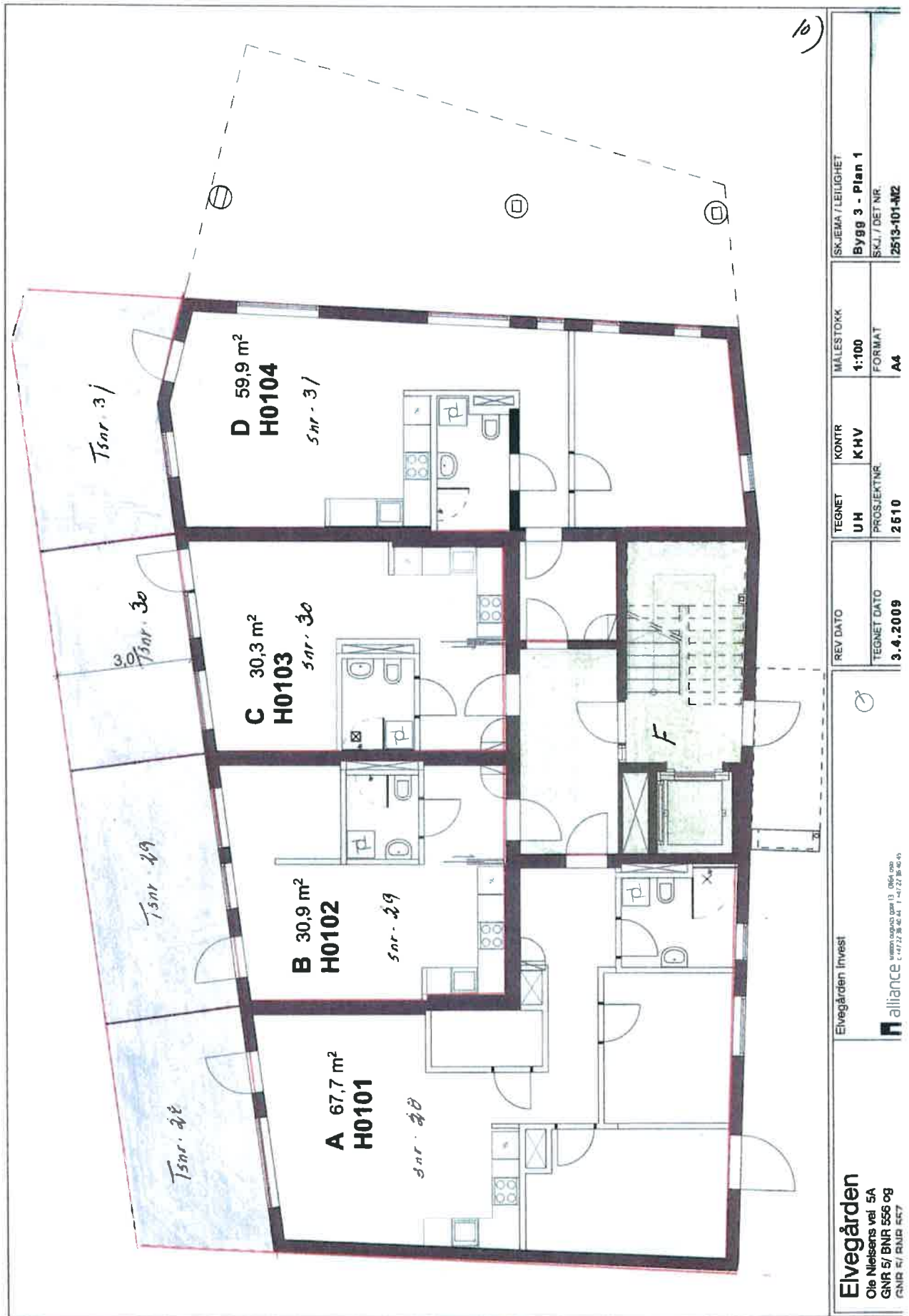
<b>Elvegården</b> Ole Nielsens vei 5B GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest		SKJEMA / LEILIGHET Bygg 2 - Plan 3
	REV DATO TEGNET DATO 3.4.2009	TEGNET UH PROSJEKTNR. 2510	KONTR. KHV
alliance <small>Medlemsorganisasjon for BNR og BNR</small> <small>Postboks 100, 0403 Oslo</small> <small>Tlf: 22 30 40 00</small> <small>www.alliance.no</small>		SKI. / DET NR. 2512-103-02	



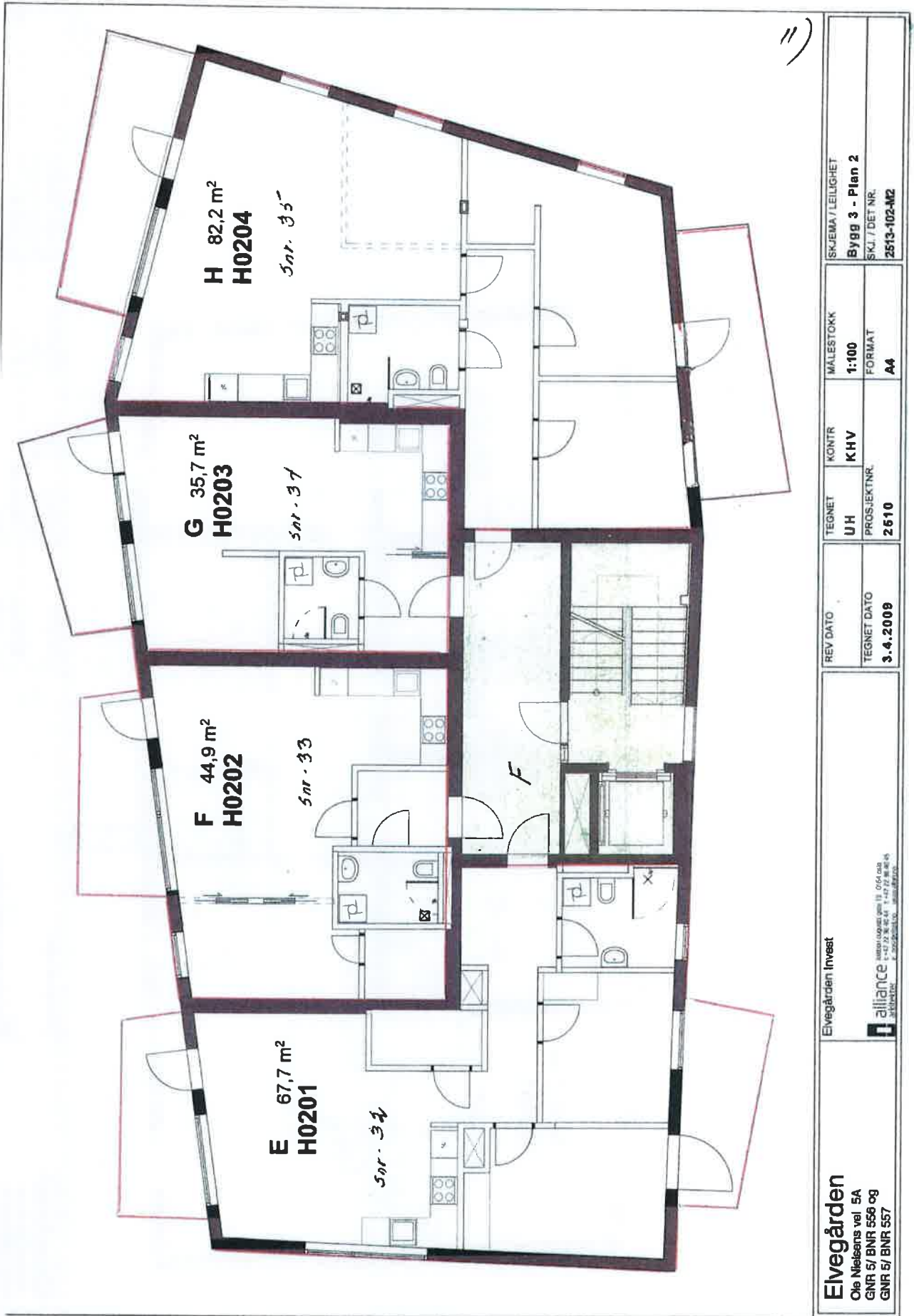


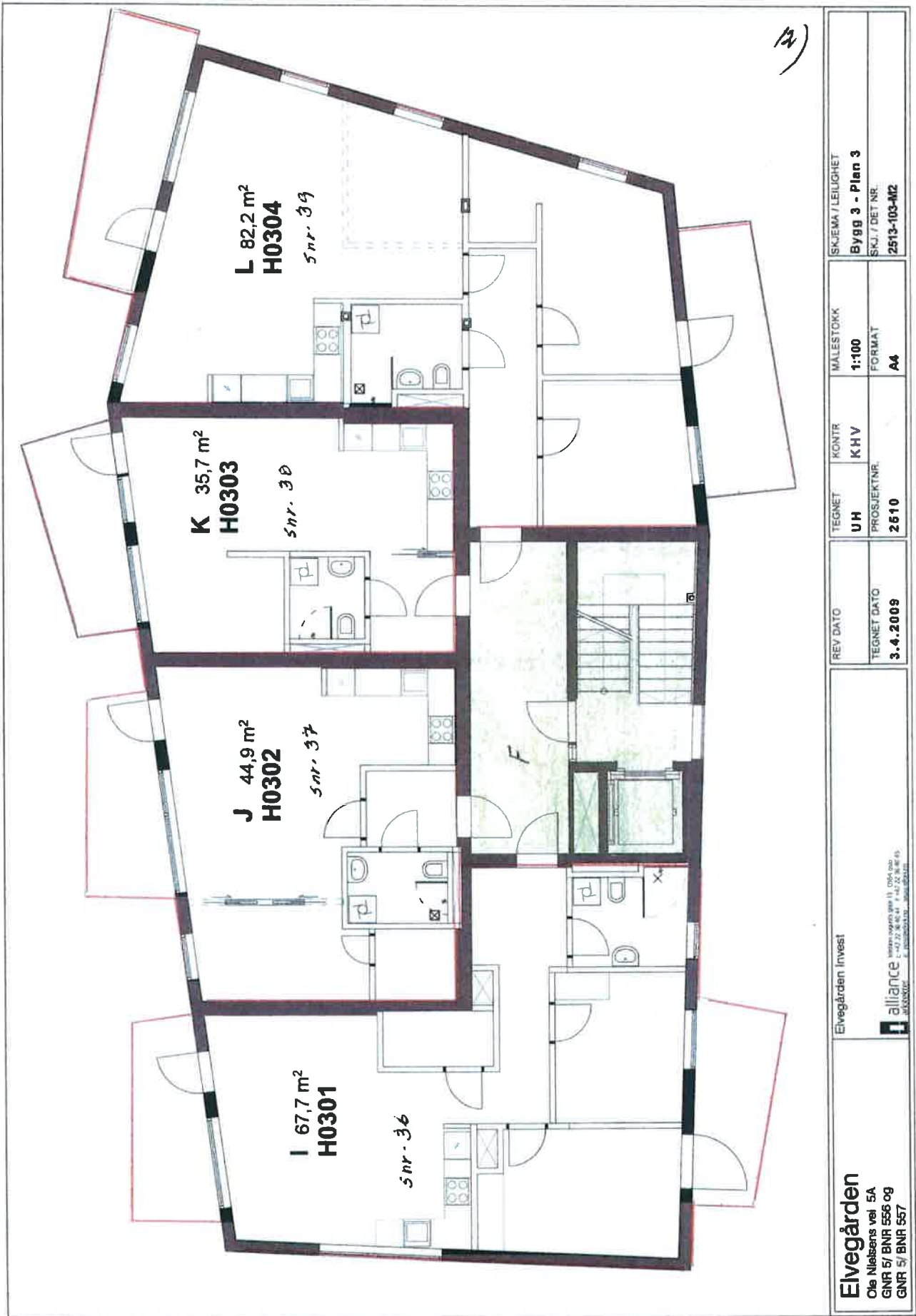
9)

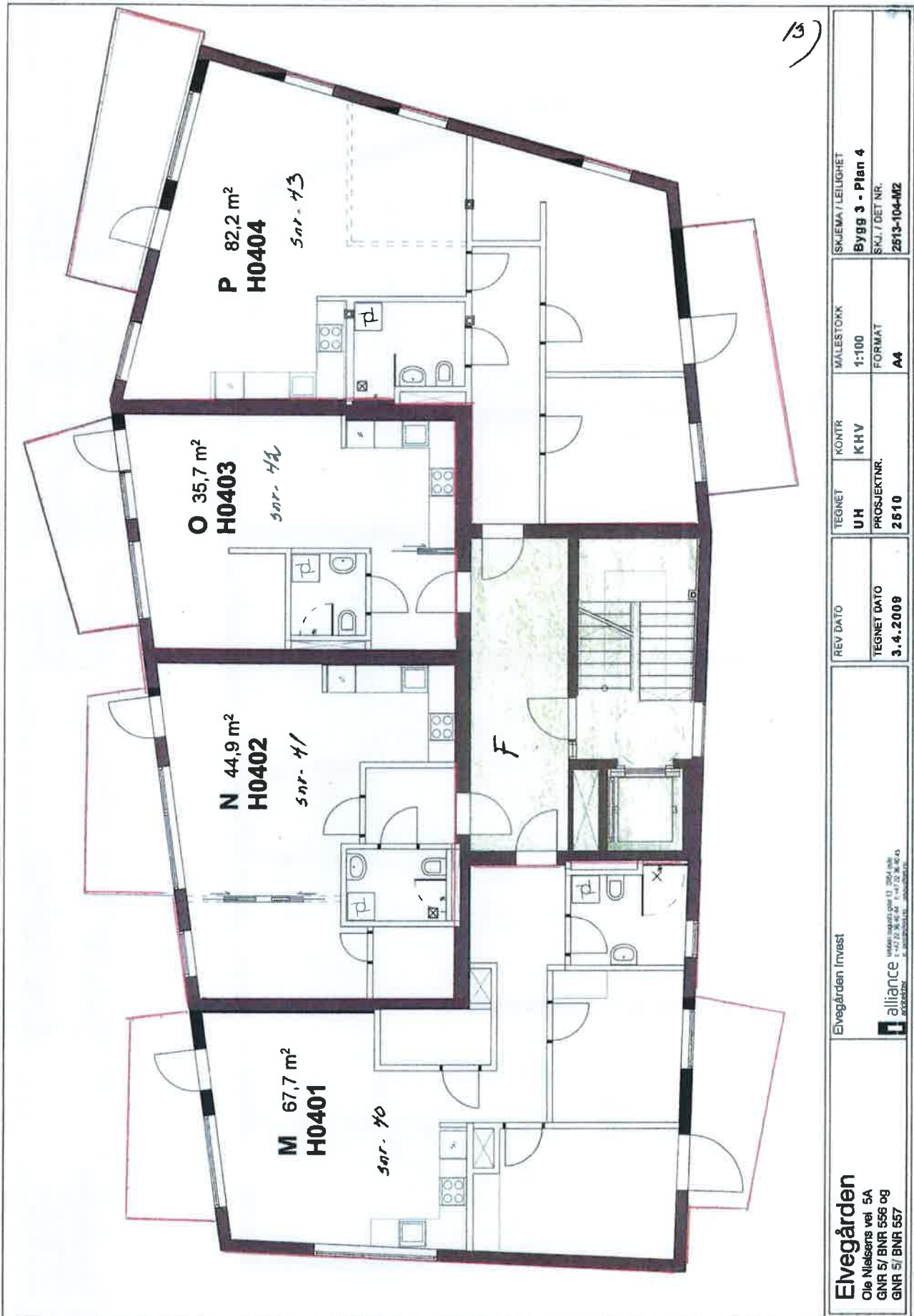
<b>Elvegården</b> Ole Nielsens vel. 5B GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest Høvdens veg 13, 0654 Oslo T: +47 22 38 40 41 F: +47 22 38 40 45 alliance arkitektur		SKJEMA / LEILIGHET <b>Bygg 2 - Plan 5</b> SKJ./DET.NR. 2512-105-M2
	TEGNET <b>UH</b> PROSJEKTNR. <b>2510</b>	KONTR. <b>KHV</b> FORMAT <b>A4</b>	MALESTOKK <b>1:100</b> FORMAT <b>A4</b>
REV.DATO <b>3.4.2009</b>	TEGNET.DATO <b>3.4.2009</b>		

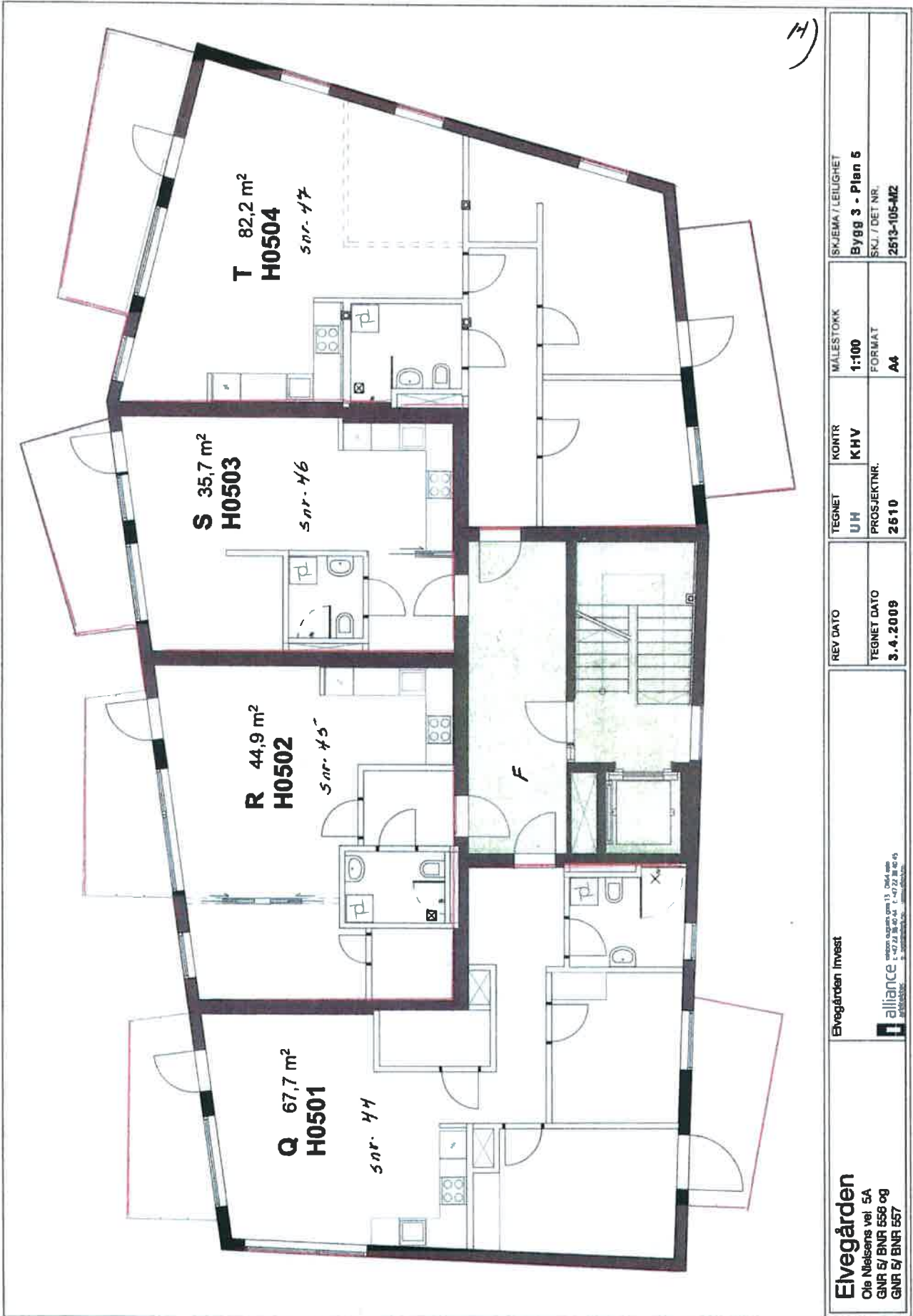


Elvegården Invest		SAJEMA / LEILIGHET	MALESTOKK	Bygg 3 - Plan 1	
Ole Nielsens vei 5A		SKJ./ DET NR.	1:100	2513-101-M2	
GNR 5/ BNR 556 09		TEGNET	KONTR	PROSJEKTNR.	FORMAT
GNR 5/ BNR 557		UH	KHV	2510	A4
alliancc		REV DATO	TEGNET DATO		
Elevvegården Invest			3.4.2009		

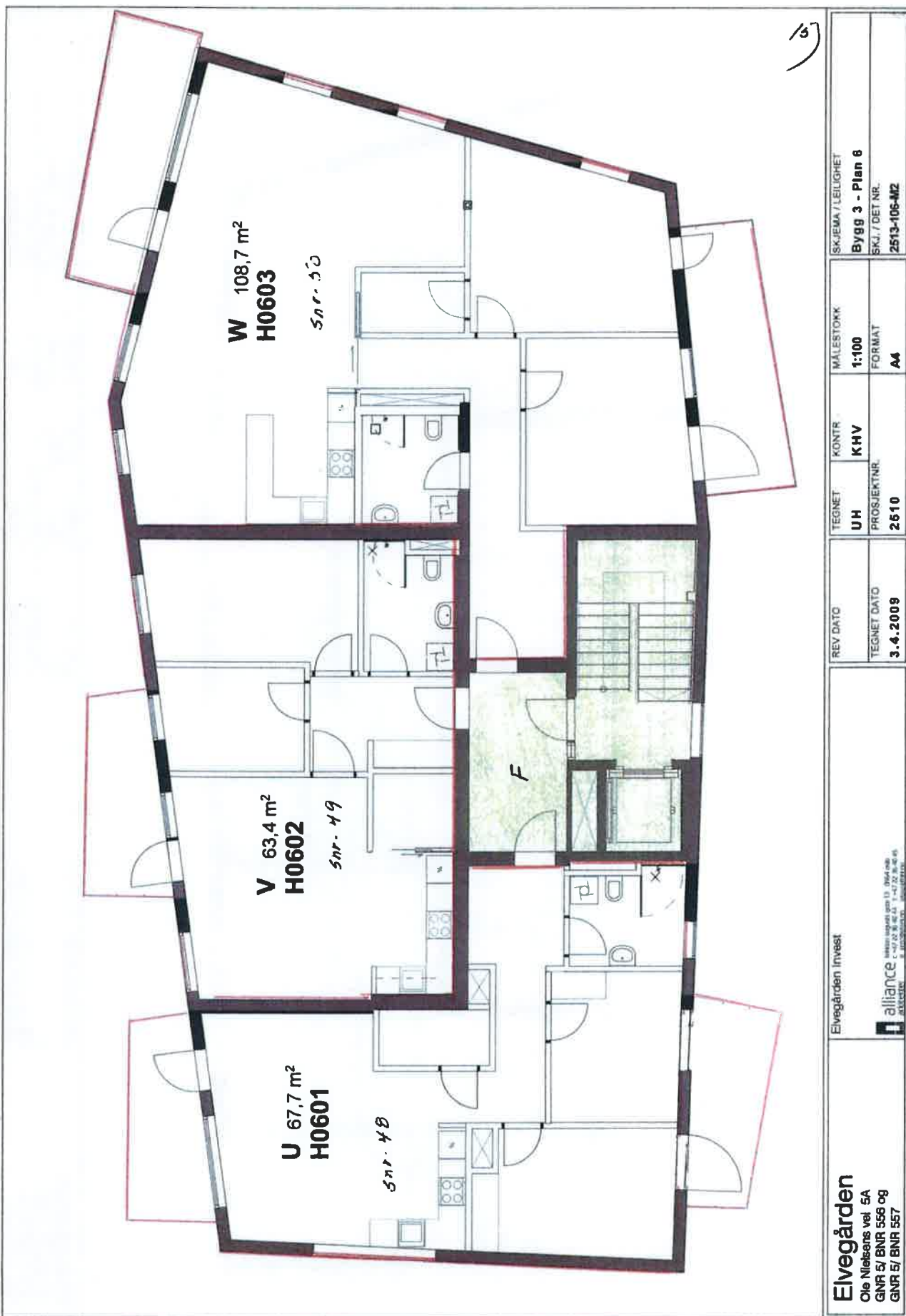




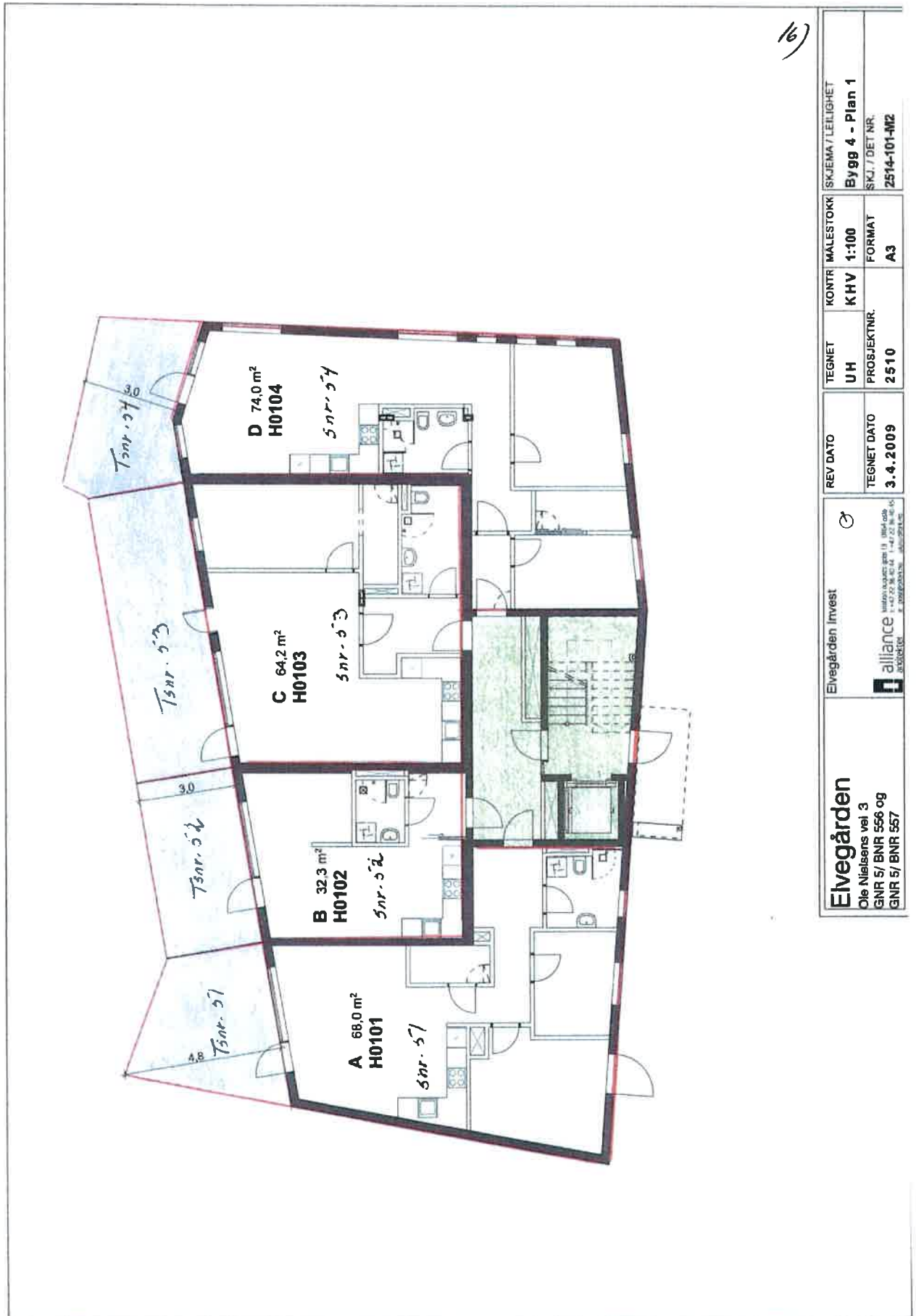




<b>Elvegården</b> Ole Nielsens vei 5A GNR 6/ BNR 556 og GNR 6/ BNR 557	Eivegården Invest alliance <small>entreprenør og arkitekt AS</small> L. 4722 80 00, T. 4722 80 00 04540000		REV DATO TEGNET DATO <b>3.4.2009</b>	TEGNET UH PROSJEKTNR. <b>2510</b>	KONTR KHV	MÅLESTOKK <b>1:100</b> FORMAT <b>A4</b>	SKJEMA / LEILIGHET <b>Bygg 3 - Plan 5</b> SKJ. / DET NR. <b>2513-105-MZ</b>
	(Handwritten mark)						

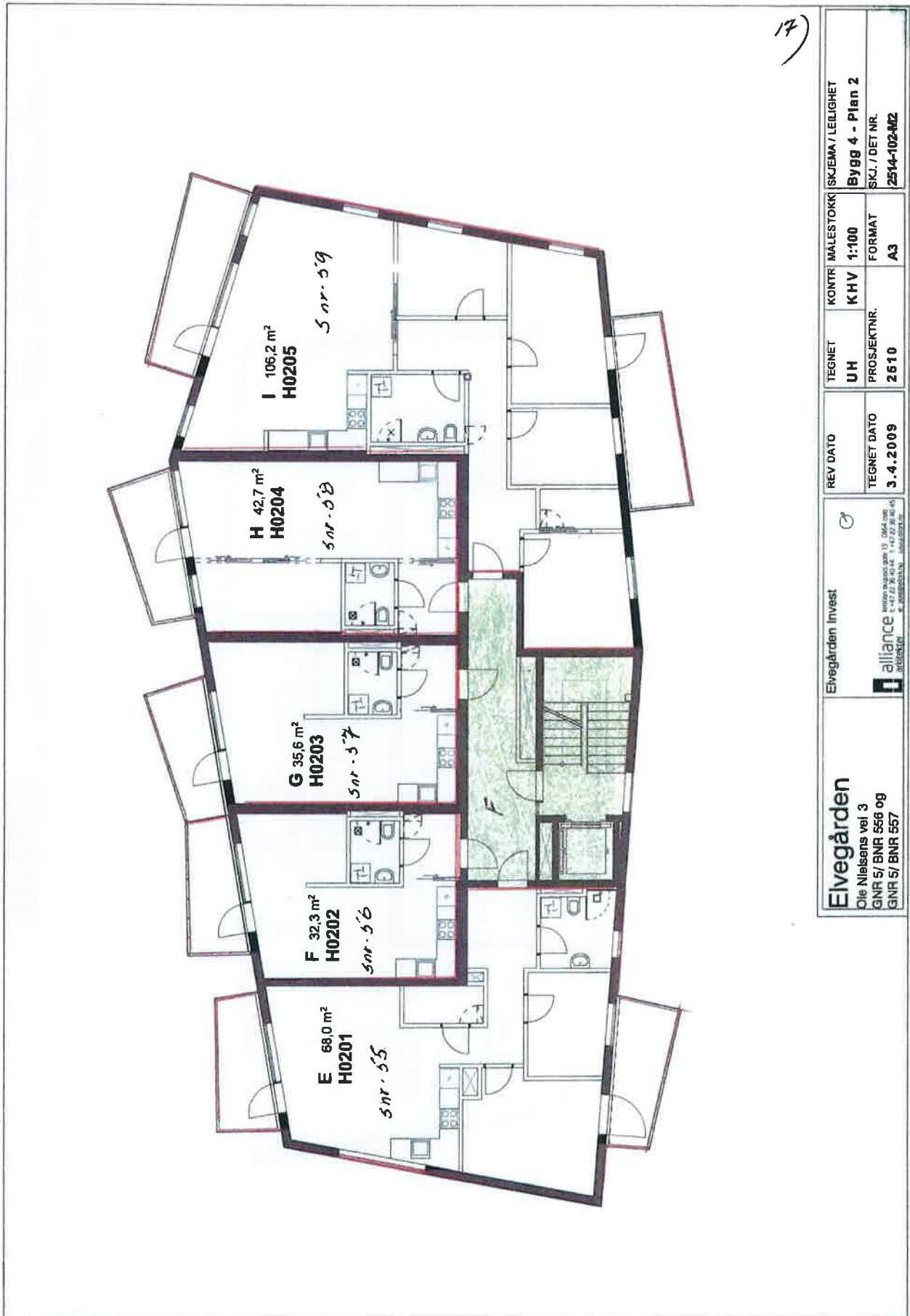


<b>Elvegården</b> Ole Nielsens vei 5A GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557		Elvegården Invest alliance AS <small>allianse AS er et selskap i regi av Elvegården AS</small>		SKJEMA / LEILIGHET <b>Bygg 3 - Plan 6</b> SKJ./DET NR. <b>2513-106-MZ</b>	
REV DATO	TEGNET DATO	TEGNET	KONTR	MALESTOKK	SKJEMA / LEILIGHET
	<b>3.4.2009</b>	<b>UH</b>	<b>KHV</b>	<b>1:100</b>	<b>Bygg 3 - Plan 6</b>
		PROSJEKTNR.	FORMAT		SKJ./DET NR.
		<b>2510</b>	<b>A4</b>		<b>2513-106-MZ</b>



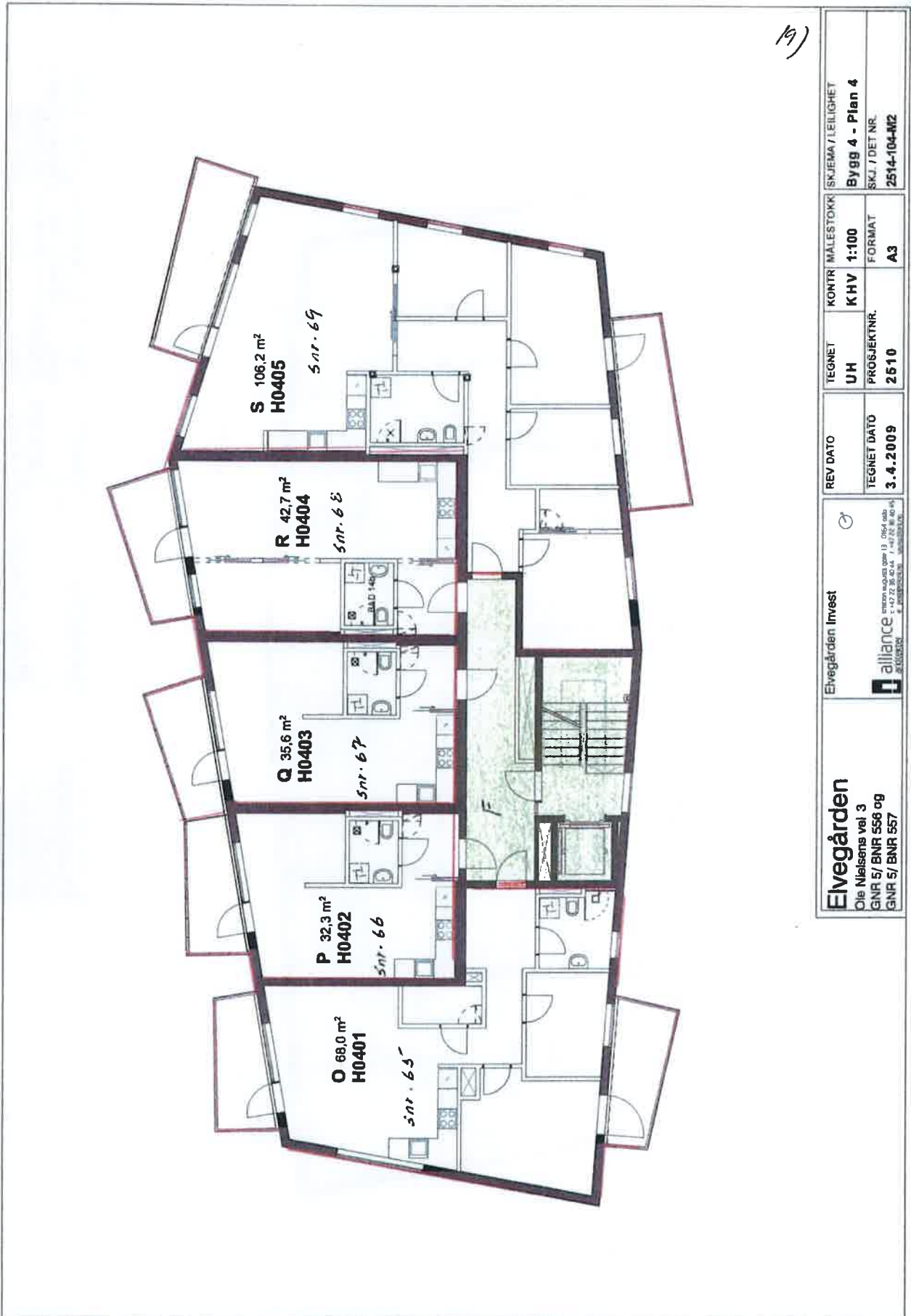
16)

<b>Elvegården</b> Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557		Elvegården Invest alliance <small>alliance invest as                  Høylandsveien 11, 0664 Oslo                  T: +47 22 36 40 44 F: +47 22 36 40 45                  E: invest@alliance.no</small>		SKJEMA / LEILIGHET <b>Bygg 4 - Plan 1</b> SKJ. / DET NR. 2514-101-M2	
TEGNET UH	KONTR KHV	MÅLESTOKK 1:100	TEGNET PROSJEKTNR. 2510	TEGNET DATO 3.4.2009	FORMAT A3

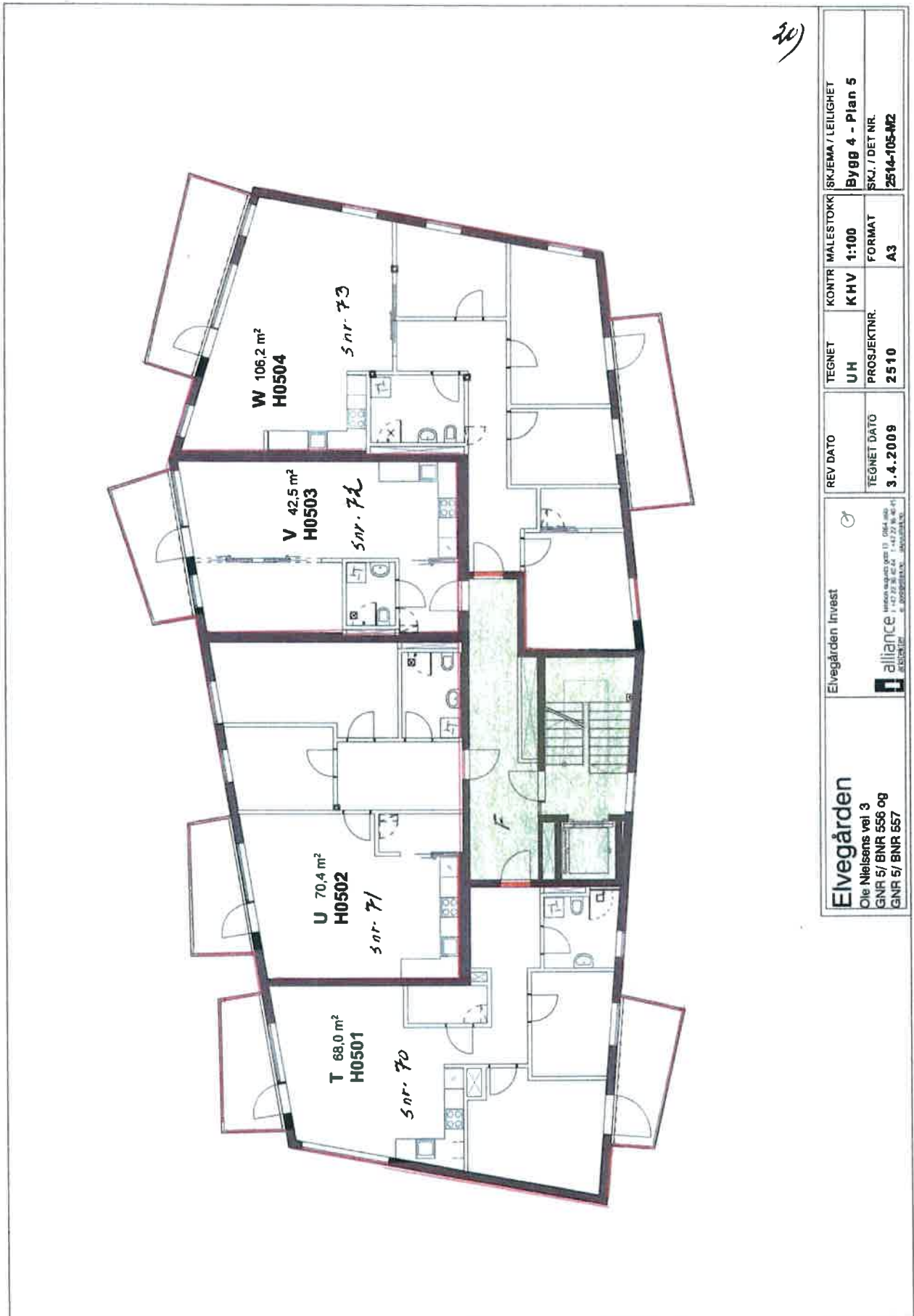


<b>Elvegården</b> Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 558 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest  <small>alliance</small> Havn, Norge, 0400, 2009-11-10, 04, 08 E: +47 22 36 40 40, F: +47 22 36 40 40 J: 020202020, W: alliance.no	REV DATO	TEGNET	KONTR	MALESTOKK	SKJEMA / LEILIGHET
		TEGNET DATO	UH	KHV	1:100	Bygg 4 - Plan 2
		PROSJEKTNR.	2610	FORMAT	A3	SKJ. / DET NR.
						2514-102-M2

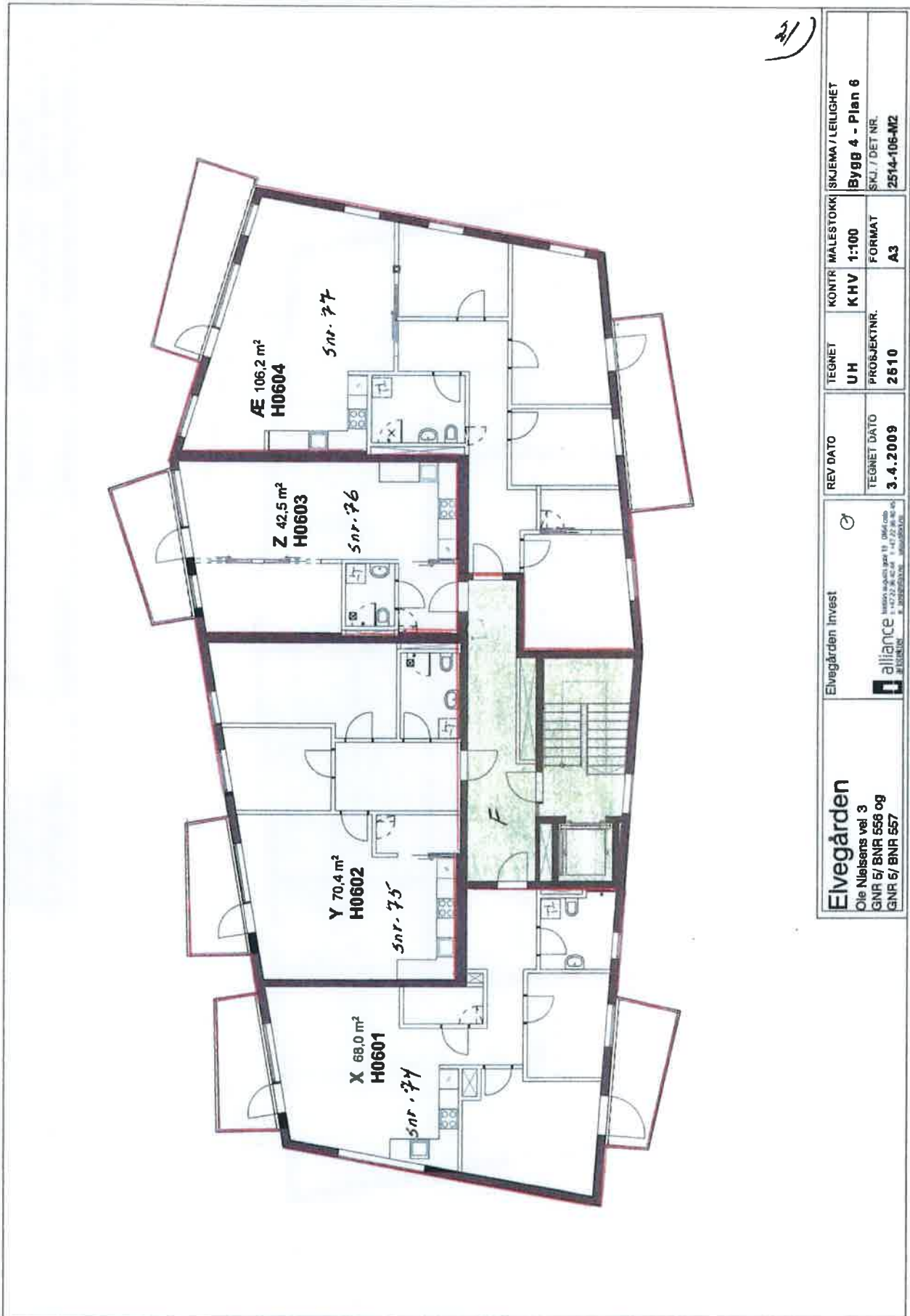




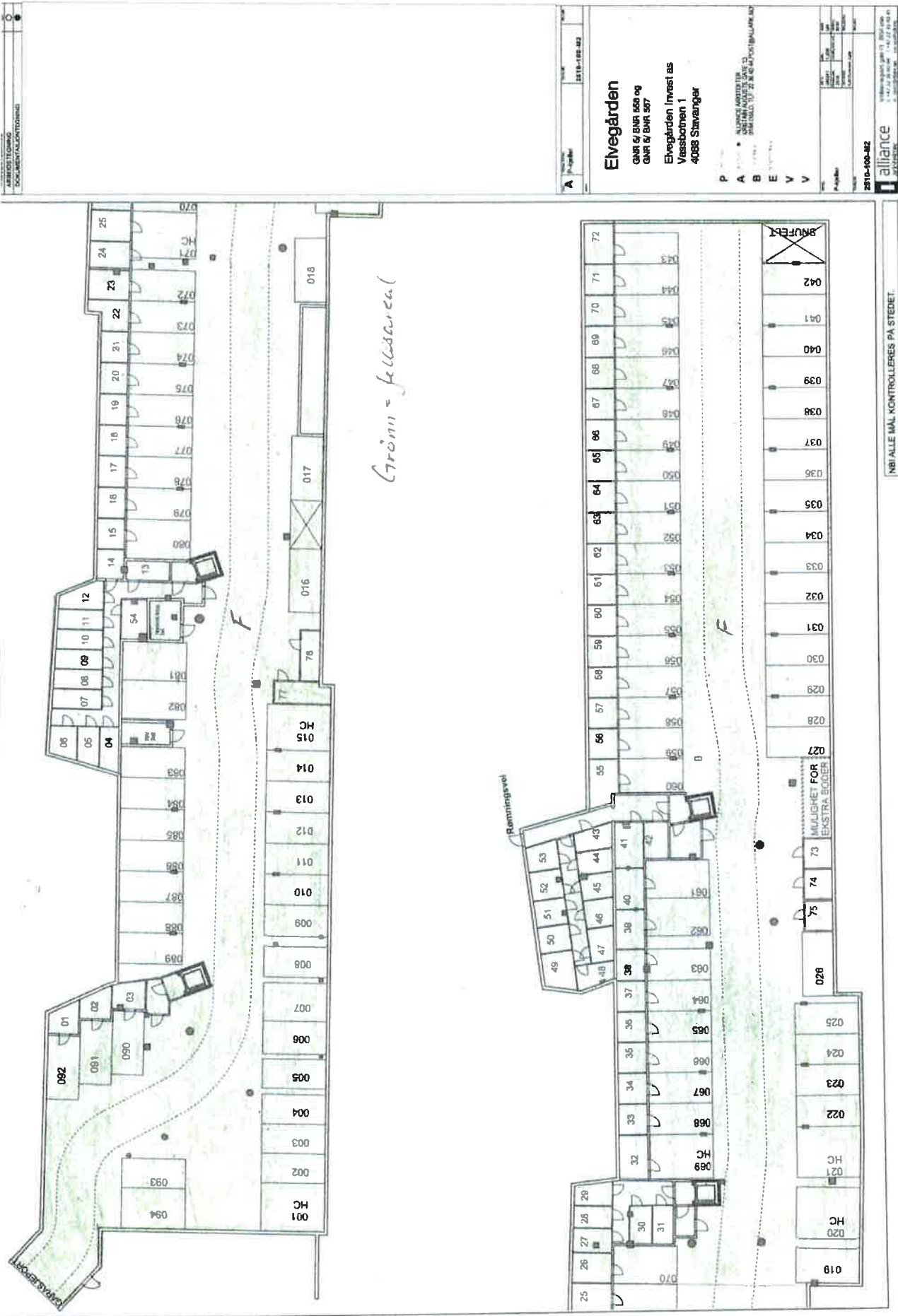
<b>Elvegården</b> Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 558 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest  alliance <small>entreprenør og arkitekt AS</small> +47 22 86 42 44 / +47 22 86 40 44 E: info@alliance.no S: 0202/2020	REV DATO	TEGNET	KONTR	MALESTOKK	SKJEMA / LEILIGHET
		TEGNET DATO	UH	KHV	1:100	Bygg 4 - Plan 4
		3.4.2009	PROSJEKTNR.	FORMAT	SKJ / DET NR.	2514-104-M2
			2510	A3		



<b>Elvegården</b> Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest  <small>alliance</small> Helse og omsorgsdepartementet Postboks 4404 0403 Oslo Tlf: +47 22 36 42 44 Fax: +47 22 36 42 45 E: post@alliance.no	REV DATO	TEGNET	KONTR. MALESTOKK	SKJEMA / LEILIGHET
		TEGNET DATO 3.4.2008	UH PROSJEKTNR. 2510	KHV 1:100 FORMAT A3	Bygg 4 - Plan 5 SKJ. / DET NR. 2514-105-M2



21



**Elvegården**

GNR 6/ BNR 556 og  
 GNR 6/ BNR 557

Evegården Invest as  
 Vassstønnen 1  
 4068 Stavanger

- P
- A
- B
- E
- V
- V

2510-100-42

**alliance**  
 arkitektur

2510-100-42

*del*





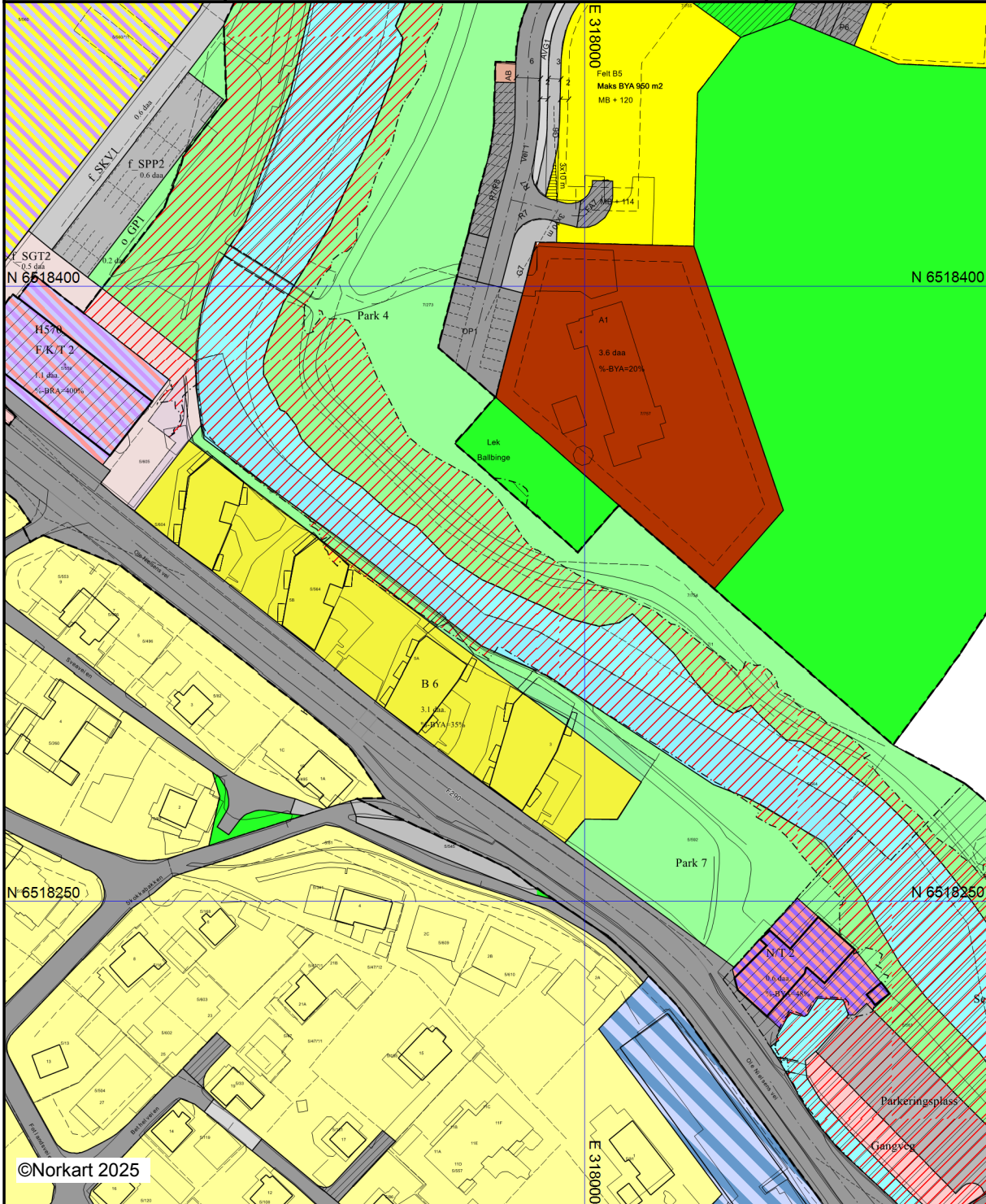
Gjesdal kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 5/564/0/62  
Adresse: Ole Nielsens vei 3  
Utskriftsdato: 18.03.2025  
Målestokk: 1:1500



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

<b>VEG</b>			
	Annet vegareal på bro		Regulert senterlinje
	Annet vegareal		Frisiktslinje
	Autovern på bro		Regulert parkeringsfelt
	Autovern		Bru
	Vegdekkekant på bro		Målelinje/Avstandslinje
	Vegdekkekant		Avkjørsel
	Gangfeltavgrensning	Abc	Påskrift feltnavn
	Vegskulderkant	Abc	Påskrift areal
	Vegbom	Abc	Påskrift utnyttning
		Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985</b>		<b>Bygninger</b>	
	Frittliggende småhusbebyggelse		Takriss
	Blokkbebyggelse		Takoverbygg kant
	Almennyttig barnehage		Trapp inntil bygg, kant
	Annet byggeområde		Veranda
	Kjøreveg	<b>Eiendomsinformasjon</b>	
	Annen veggrunn		Eiendomsgrense
	Gang-/sykkelveg		Eiendomsteig
	Gangveg	Abc	Gårds- og bruksnummer
	Parkeringsplass	<b>Adresser</b>	
	Friområder	Abc	Adressepunkt tekst
	Annet friområde	<b>Stedsnavn og andre tekster</b>	
	Felles avkjørsel	Abc	Navn på samferdsel
	Felles parkeringsplass	Ahc	Vegnummer
	Felles lekeareal for barn		
	Forretning/Kontor		
	Område med flomfare		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>			
	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		
<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008</b>			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Faresonegrense		
	Regulert tomtegrense		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		



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:

<b>Dok.nr.:</b> 6849	<b>Embete:</b> 43	<b>Registrert:</b> 30.8.1996	<b>Rettsstiftelse:</b> HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
-------------------------	----------------------	---------------------------------	--

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b> 1122 GJESDAL	<b>Gnr.</b> 5	<b>Bnr.</b> 564	<b>Fnr.</b> 0	<b>Snr.</b> 1
-----------------------------	------------------	--------------------	------------------	------------------

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](http://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

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:


 AS De Forenede Ullvarefabrikker DFU  
 Ole Nielsensv. 5

4330 ÅLGÅRD

**Skjøte<sup>1)</sup>**
**TINGLYST**  
**30 AUG 1996**

 SANDNES  
 SORENSKRIVEREMPE  
 DAGBOKNR. 6849/96

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festehr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1122	Gjesdal	5	567			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		
Beskaffenhets						
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebyggt <input type="checkbox"/> 2. Ubebyggt						
Bruk av grunn						
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vei	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig						
<input type="checkbox"/> FB Frittligg-enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		
2. Kjøpesum						
Kr NOK 1.300.000,-					Utløst til salg på det frie marked	
					<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon	<input type="checkbox"/> 5 Skifteoppgjør	<input type="checkbox"/> 6 Annet	
<b>Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.</b>						
3. Salgsverdi/avgiftegrunnlag <sup>3)</sup>						
Kr						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>		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) <sup>4)</sup>		Navn			Fast bosatt i Norge	
9,2,9,7,6,6,2,5,3,		To-By A/S			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
					<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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 utskilt 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						



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.

<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon</b>	
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/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<b>8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>5)</sup></b>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	

<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Sted, dato Ålgård, 31.07. 1996	
Utsteders underskrift <sup>6)</sup>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver AS De Forenede Hyllyrefabrikker DFU (Erik Gams Steine)
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift   Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<sup>7)</sup> 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
-------------------------	---

<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>6)</sup></b>	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>	
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	

<b>Noter:</b>
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (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 bli gjort 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:

<b>Dok.nr.:</b> 922	<b>Embete:</b> 43	<b>Registrert:</b> 4.2.1997	<b>Rettsstiftelse:</b> HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RETTIGHETER IFLG. SKJØTE
------------------------	----------------------	--------------------------------	--

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1122 GJESDAL	5	564	0	1

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](http://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

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

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](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retureres til:


 ToBy AS  
 Industrivn. 10

4330 Ålgård

**TINGLYST**  
**04 FEB 1997**
**Skjøte<sup>1)</sup>**

 SANDNES  
 SORENSKRIVEREMBET  
 DAGBOKNR. 922/97




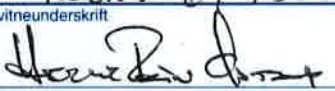
Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1122	Gjesdal	5	567			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Overdragelsen omfatter transport av festeretten		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekrefteelser		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets						
<input checked="" type="checkbox"/> 1. Bebygd <input type="checkbox"/> 2. Ubebygd						
Bruk av grunn						
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off. vel	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig						
<input type="checkbox"/> FB Frittligg enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig	<input type="checkbox"/> RK Rækkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet	<input type="checkbox"/> AN Annet		
2. Kjøpesum						
Kr NOK 2.500.000,-					Utløst til salg på det frie marked	
					<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Omsetningstype						
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg	<input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis)	<input type="checkbox"/> 3 Ekspro-prisjon	<input type="checkbox"/> 4 Tvangs-auksjon	<input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør	<input type="checkbox"/> 8 Annet	
<b>Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.</b>						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>						
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) <sup>4)</sup>	Navn				Ideell andel	
9,2,1,9,7,6,6,2,5,3,	ToBy AS					
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>4)</sup>	Navn		Fast bosatt i Norge		Ideell andel	
9,1,1,9,9,3,5,0,3,	Gjestal Spinneri AS		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
			<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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 utskilt fra. Det samme gjelder til og fra tilfluksrommet. 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 fabrikkbygning for å foreta reparasjoner av og bygningsmessige arbeid på bygningen.

<b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon</b>	
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/erverters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<b>8. Erklæring om sivilstand m.v.</b> <sup>5)</sup>	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> 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?	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>9. Underskrifter og bekreftelser</b>	
Sted, dato Ålgård, 1.2.1997	
Utsteders underskrift <sup>6)</sup>	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 Karsten Tveit	 Øystein Tveit
Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen	
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift
4/2-97	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
<sup>7)</sup> 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	
ROGMV-6, 4330 ÅLGÅRD	
2. vitneunderskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 HELGE REIN ØSTBY	
Adresse	
LUNDEHAUGEN 16 4300 SANDNES	
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

<b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>6)</sup></b>	
<b>1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?</b>	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
<b>2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?</b>	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
<b>3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?</b>	
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

<b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>		
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
<sup>7)</sup> 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		

<b>Noter:</b>
1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysningspapir. Tinglysningsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan linglyses.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (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 samtykkepålegningen 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, lensmannsbejant, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

### Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhet:</b>	Gårdsnr 5, Bruksnr 564, Seksjonsnr 62	<b>Kommune:</b>	1122 Gjesdal
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	101 Sentrum
Veiadresse:	Ole Nielsens vei 3, gatenr 1059	<b>Valgkrets:</b>	1 Ålgård
(fra bruksenhet)	4330 Ålgård	<b>Kirkesogn:</b>	6030502 Ålgård
Oppdatert:	19.10.2012	<b>Tettsted:</b>	4601 Ålgård/Figgjo

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	05.07.2009	<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	35/4 881
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	5 224,0 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning: 02.07.2009	Avgiver	1122/5/564	0,0
	Matrikkelført: 05.07.2009	Mottaker	1122/5/564/0/1	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/2	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/3	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/4	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/5	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/6	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/7	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/8	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/9	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/10	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/11	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/12	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/13	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/14	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/15	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/16	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/17	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/18	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/19	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/20	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/21	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/22	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/23	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/24	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/25	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/26	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/27	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/28	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/29	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/30	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/31	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/32	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/33	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/34	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/35	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/36	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/37	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/38	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/39	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/40	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/41	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/42	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/43	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/44	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/45	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/46	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/47	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/48	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/49	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/50	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/51	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/52	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/53	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/54	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/55	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/56	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/57	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/58	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/59	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/60	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/61	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/62	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/63	0,0
		Mottaker	1122/5/564/0/64	0,0

Mottaker	1122/5/564/0/65	0,0
Mottaker	1122/5/564/0/66	0,0
Mottaker	1122/5/564/0/67	0,0
Mottaker	1122/5/564/0/68	0,0
Mottaker	1122/5/564/0/69	0,0
Mottaker	1122/5/564/0/70	0,0
Mottaker	1122/5/564/0/71	0,0
Mottaker	1122/5/564/0/72	0,0
Mottaker	1122/5/564/0/73	0,0
Mottaker	1122/5/564/0/74	0,0
Mottaker	1122/5/564/0/75	0,0
Mottaker	1122/5/564/0/76	0,0
Mottaker	1122/5/564/0/77	0,0

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ole Nielsens vei 3	H0303	Bolig	45,0	Kjøkken	1	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	03.04.2008
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	1 917,0	Igangset.till.:	06.04.2009
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	15.04.2013
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	1 917,0	Midl. brukstil.:	28.07.2010
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	27
Bygningsnr:	300021773			Antall etasjer:	6

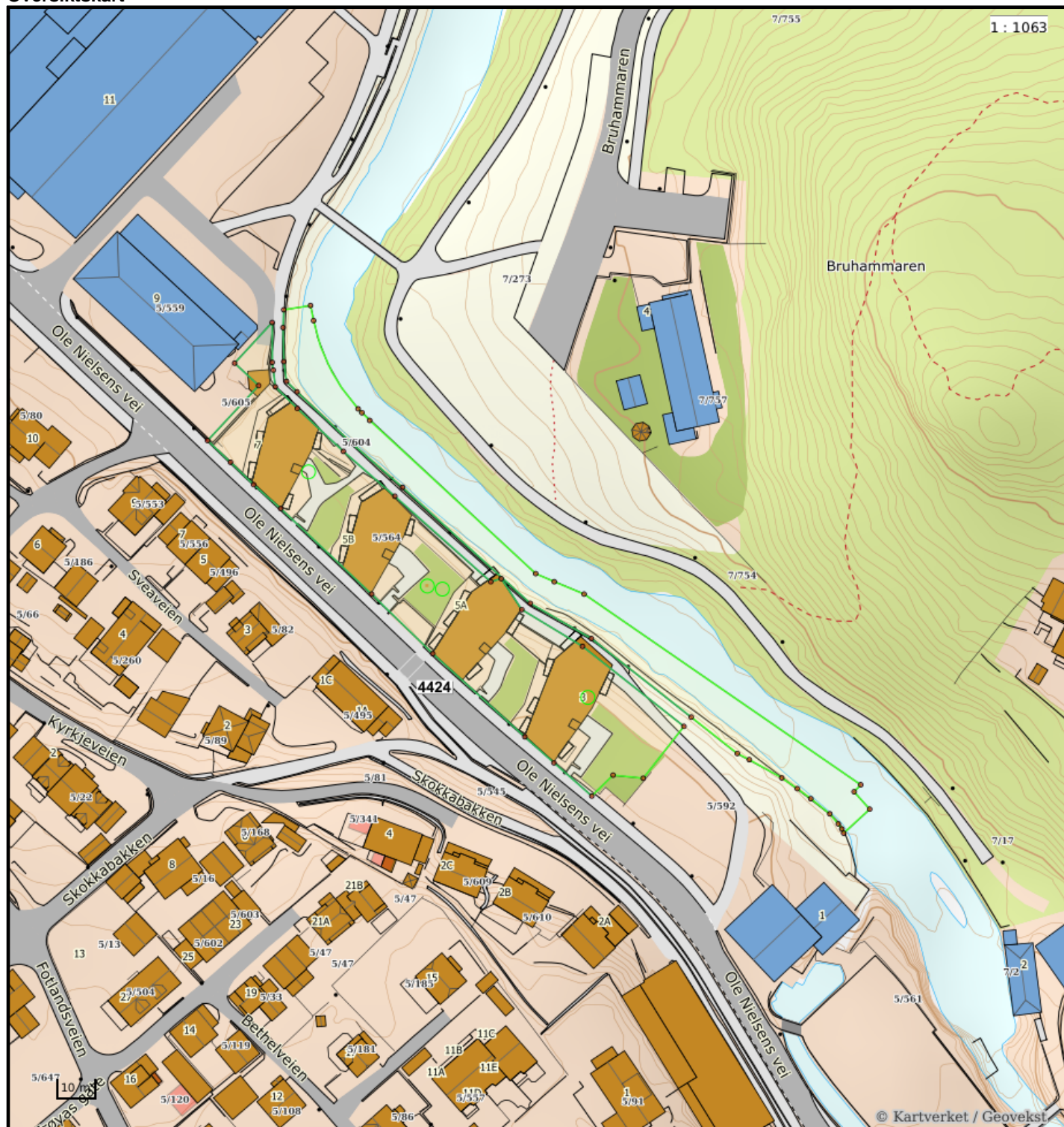
**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H03	5		331,0		331,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

### Oversiktskart



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

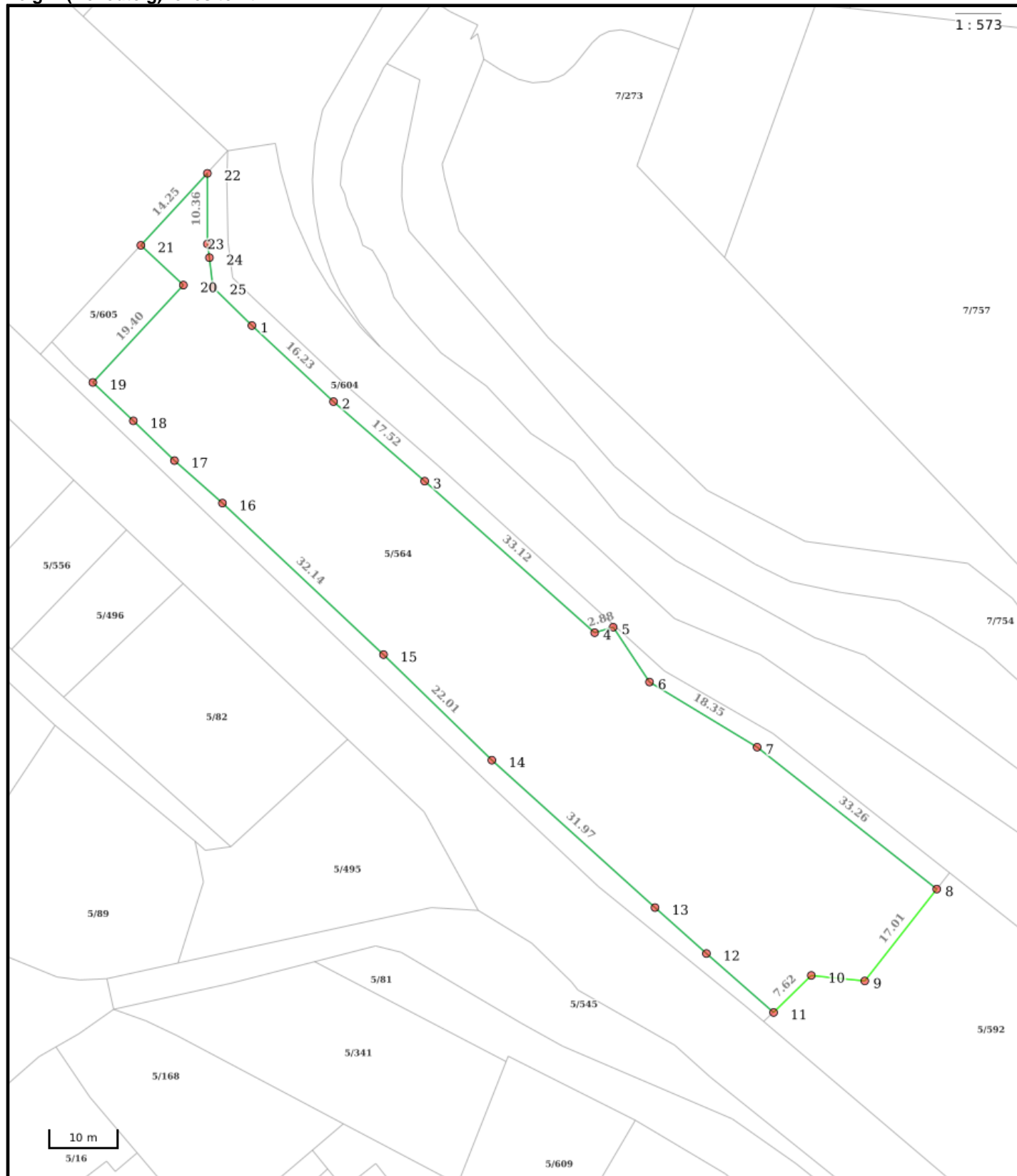
#### Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant
- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
  - △ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

### Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



#### Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

#### Hjelpelinjer

- - Vannkant
- - Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

#### Symboler

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

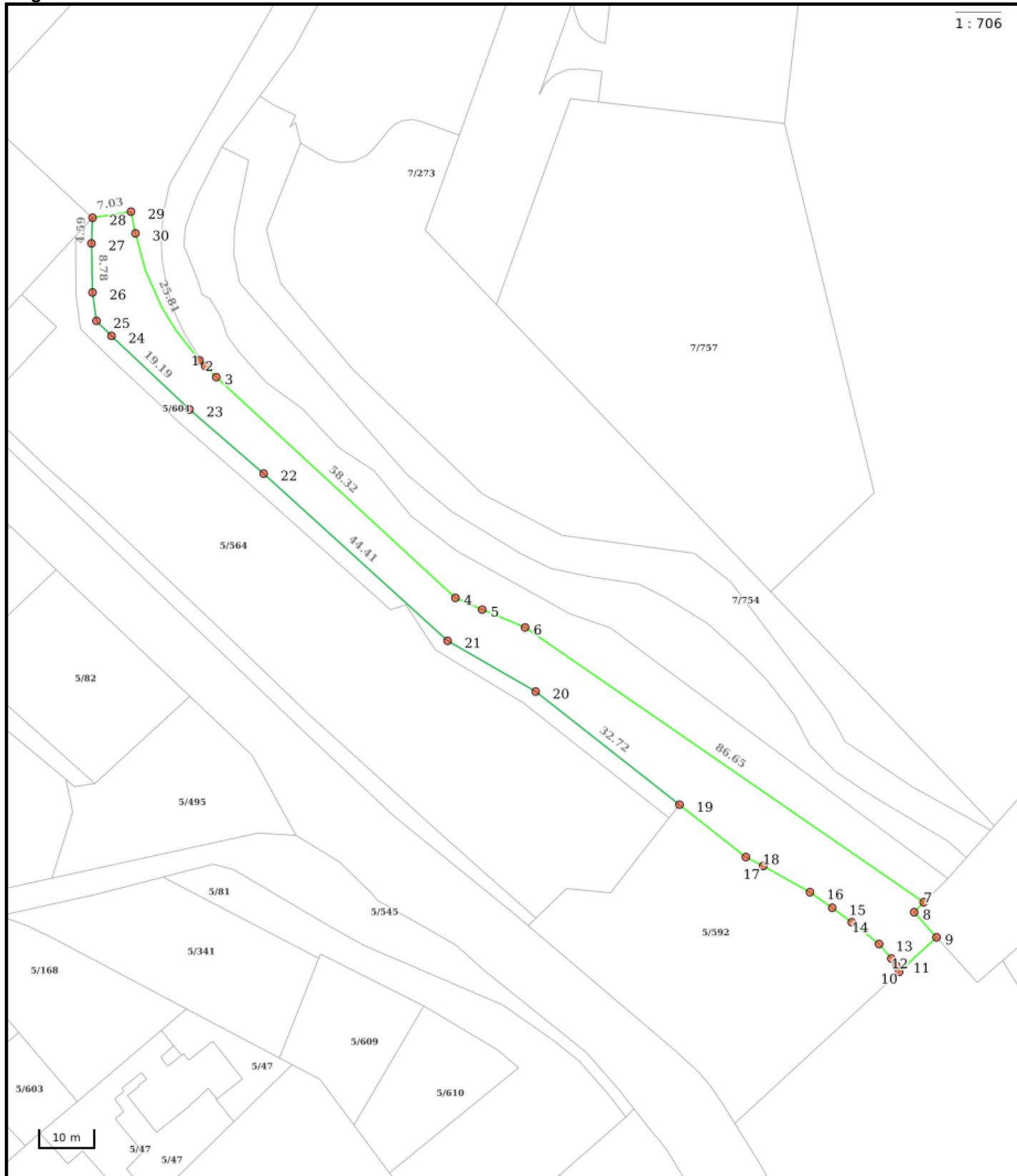
**Areal og koordinater****Areal:** 3 471,00m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 518 356,96	317 910,66	16,23m	Tatt fra plan	30		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 518 346,99	317 923,47	17,52m	Tatt fra plan	30		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 518 336,71	317 937,66	33,12m	Tatt fra plan	30		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 518 316,95	317 964,24	2,88m	Tatt fra plan	30		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 518 318,06	317 966,90	9,57m	Tatt fra plan	30		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 518 310,56	317 972,84	18,35m	Tatt fra plan	30		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 518 302,52	317 989,34	33,26m	Tatt fra plan	30		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 518 284,33	318 017,19	17,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 518 270,05	318 007,95	7,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 518 270,11	318 000,09	7,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 518 264,35	317 995,10	12,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 518 272,01	317 984,65	10,00m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 518 277,97	317 976,62	31,97m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 518 297,21	317 951,09	22,01m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 518 311,01	317 933,94	32,14m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 518 330,92	317 908,71	9,34m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 518 336,45	317 901,18	8,32m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 518 341,65	317 894,69	8,08m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
19	6 518 346,64	317 888,34	19,40m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
20	6 518 361,99	317 900,21	8,51m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 518 367,19	317 893,47	14,25m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 518 378,50	317 902,14	10,36m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 518 368,19	317 903,12	1,94m	Tatt fra plan	30		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 518 366,30	317 903,54	4,40m	Tatt fra plan	30		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 518 362,01	317 904,50	7,97m	Tatt fra plan	30		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(!) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt

1 : 706



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant

- ..... Fiktiv / Teigdeler
- ..... Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
  - ▲ Sefrak kulturminne
- se [ambita.com/sefrak](http://ambita.com/sefrak) for fargeforklaring

**Areal og koordinater****Areal:** 1 753,00m<sup>2</sup>**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>1</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 518 358,28	317 926,26	1,39m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
2	6 518 357,35	317 927,29	2,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
3	6 518 355,63	317 929,42	58,32m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
4	6 518 320,07	317 975,65	5,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 518 318,50	317 980,59	8,29m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 518 316,00	317 988,49	86,65m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 518 273,39	318 063,94	2,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 518 271,47	318 062,34	6,09m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 518 267,33	318 066,80	9,13m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Midt bekk/elv
10	6 518 260,57	318 060,66	1,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 518 261,63	318 060,01	1,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
12	6 518 262,89	318 059,00	3,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
13	6 518 265,21	318 056,67	6,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
14	6 518 268,71	318 051,41	4,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
15	6 518 270,94	318 047,66	4,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 518 273,40	318 043,53	9,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
17	6 518 277,32	318 034,69	3,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
18	6 518 278,55	318 031,46	15,12m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 518 286,84	318 018,81	32,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 518 304,72	317 991,41	18,22m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
21	6 518 312,35	317 974,87	44,41m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 518 339,12	317 939,44	17,50m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 518 349,39	317 925,27	19,19m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 518 361,23	317 910,17	3,84m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
25	6 518 363,67	317 907,20	5,13m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 518 368,68	317 906,08	8,78m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
27	6 518 377,41	317 905,12	4,59m	Tatt fra plan	30		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
28	6 518 381,99	317 904,82	7,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
29	6 518 383,69	317 911,64	3,95m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
30	6 518 379,89	317 912,72	25,81m	Terrengmålt	10	-48,00	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

# Ole Nielsens vei 3

Nabolaget Ålgård sentrum - vurdert av 83 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Skokkabakken	2 min	🚶
Linje 23, X39, 48, 92, N95	0.2 km	
Øksnavadporten stasjon	15 min	🚶
Linje L5	12.6 km	
Stavanger Sola	27 min	🚶
Stavanger stasjon	27 min	🚶
Linje F5, L5	27.5 km	

## Skoler

Ålgård skole (1-7 kl.)	7 min	🚶
343 elever, 21 klasser	0.5 km	
Solås skole (1-7 kl.)	18 min	🚶
483 elever, 35 klasser	1.4 km	
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.)	21 min	🚶
58 elever, 6 klasser	1.9 km	
Bærlund skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
284 elever, 14 klasser	2.5 km	
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	🚶
509 elever, 31 klasser	1.1 km	
Akademiet vgs. Sandnes	16 min	🚶
286 elever	13.2 km	
Gand videregående skole	16 min	🚶
1025 elever, 64 klasser	13.3 km	

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 78/100

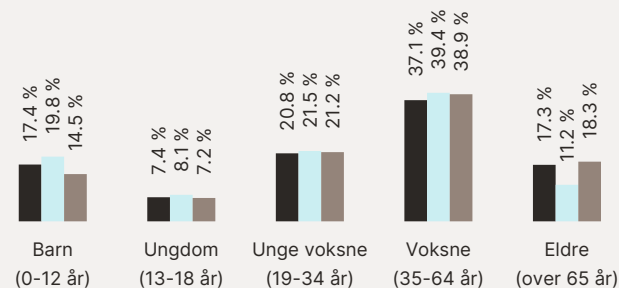


Kvalitet på skolene  
Bra 74/100



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

Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år)	3 min	🚶
63 barn	0.2 km	
Rishagen Fus barnehage (0-5 år)	14 min	🚶
109 barn	1 km	
Flassabekken barnehage (0-5 år)	16 min	🚶
112 barn	1.2 km	


## Dagligvare


Kiwi Magneten	5 min	🚶
Coop Extra Ålgård	10 min	🚶
Post i butikk, søndagsåpent	0.8 km	


## 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

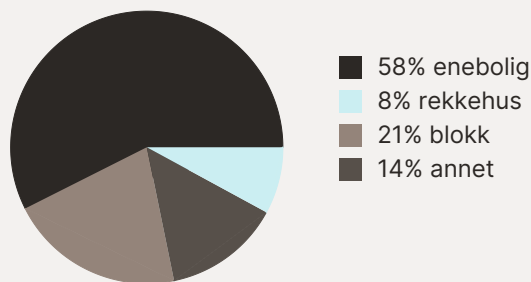
 Sandvolleybane og sandfotballba... 6 min   
Sandvolleyball 0.4 km

 Ålgård skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal... 0.5 km



 Jazzercise Ålgård 5 min 


 EVO Ålgård 12 min 

## Boligmasse

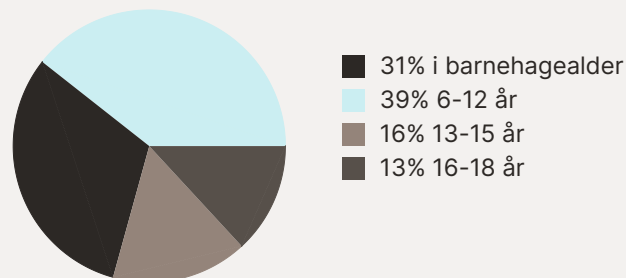


## Varer/Tjenester

 Norwegian Outlet 5 min 

 Vitusapotek Ålgård 7 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn




Flerfamilier



0% 46%

 Ålgård sentrum

 Ålgård/Figgjo

 Norge

## Sivilstand

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

