

aktiv.



Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE

**Sentrumsgaarden/ Evje sentrum.
Borettslagsleilighet med balkong
og garasjeplass.**



Eiendomsmegler

Tommy Svendsen

Mobil 464 32 223

E-post tommy.svendsen@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 517 465,-
Total ink omk.: Kr 1 807 465,-
Felleskostn.: Kr 7 488,-
Selger: Svanhild Berger Fundlid

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2008
BRA-i/BRA Total 59/59 kvm
Tomtstr.: 5550 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 50, bnr. 332
Snr. 11
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1408240194

Sentrumsgaarden/ Evje sentrum. Borettslagsleilighet med balkong og garasjeplass.

Vi har en borettslagsleilighet for salg i Sentrumsgaarden. Leiligheten er fra 2008 og ligger i tredje etasje der det er heis. Her er god standard og det medfølger en garasjeplass.

Leiligheten er på 59 kvm og inneholder: Entre/ gang med god pass til yttertøy. Stor stue med utgang til balkong og det er åpen løsning til kjøkken. Flislagt bad/ wc med dusj og opplegg til vakemaskin. To soverom med god størrelse, samt bod.

Sentrumsgaarden ligger midt i Evje sentrum, så her kan man ikke bo mer sentralt. Her er alt av fasiliteter rett utenfor døra.

Dette er en leilighet med god standard, der man ikke trenger større oppussing. Fra balkongen har man fin utsikt der man ser utover sentrumsområdet, og har solforhold.

Fellesutgifter er på Kr 7 488

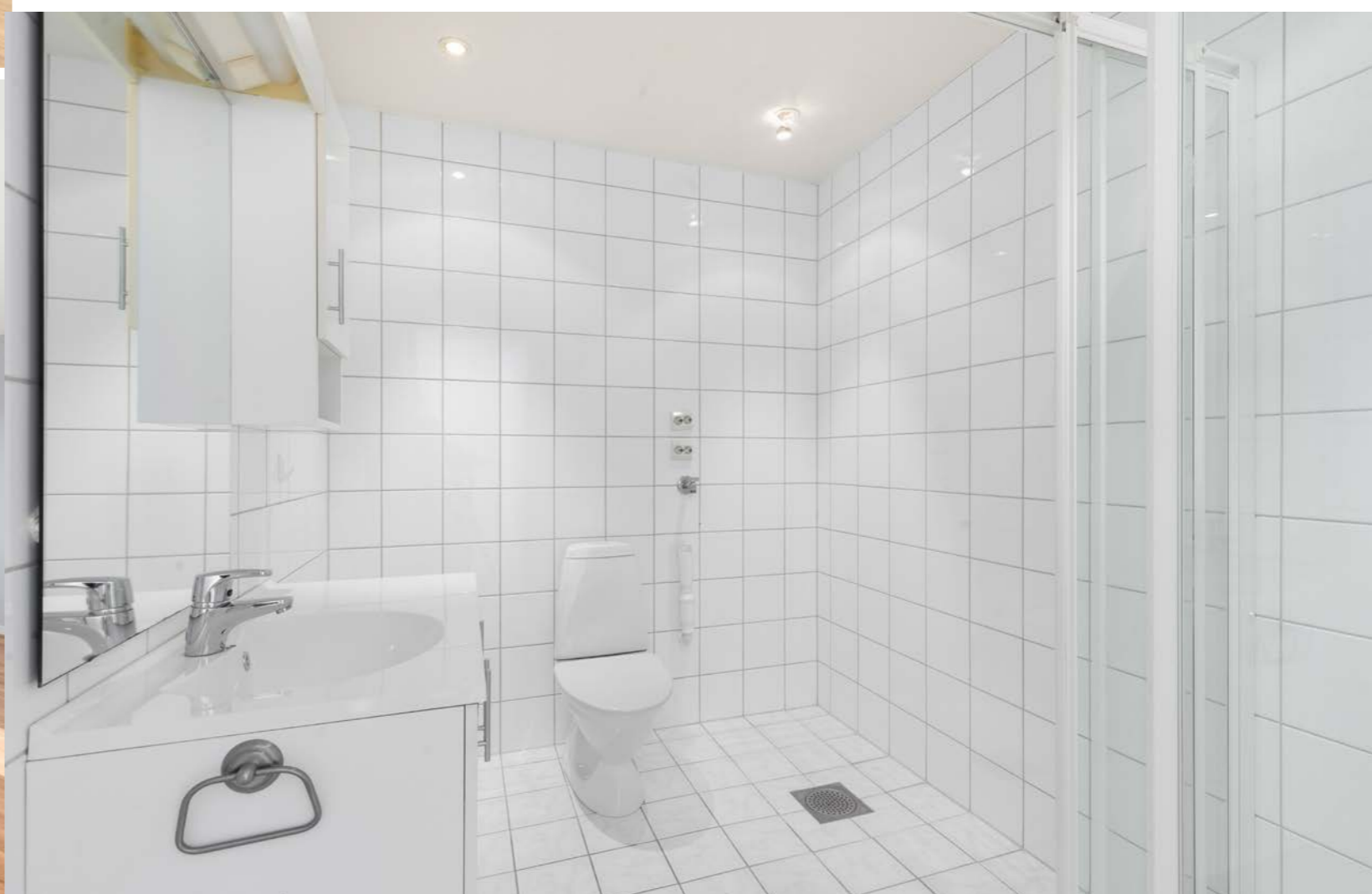
Velkommen til visning.

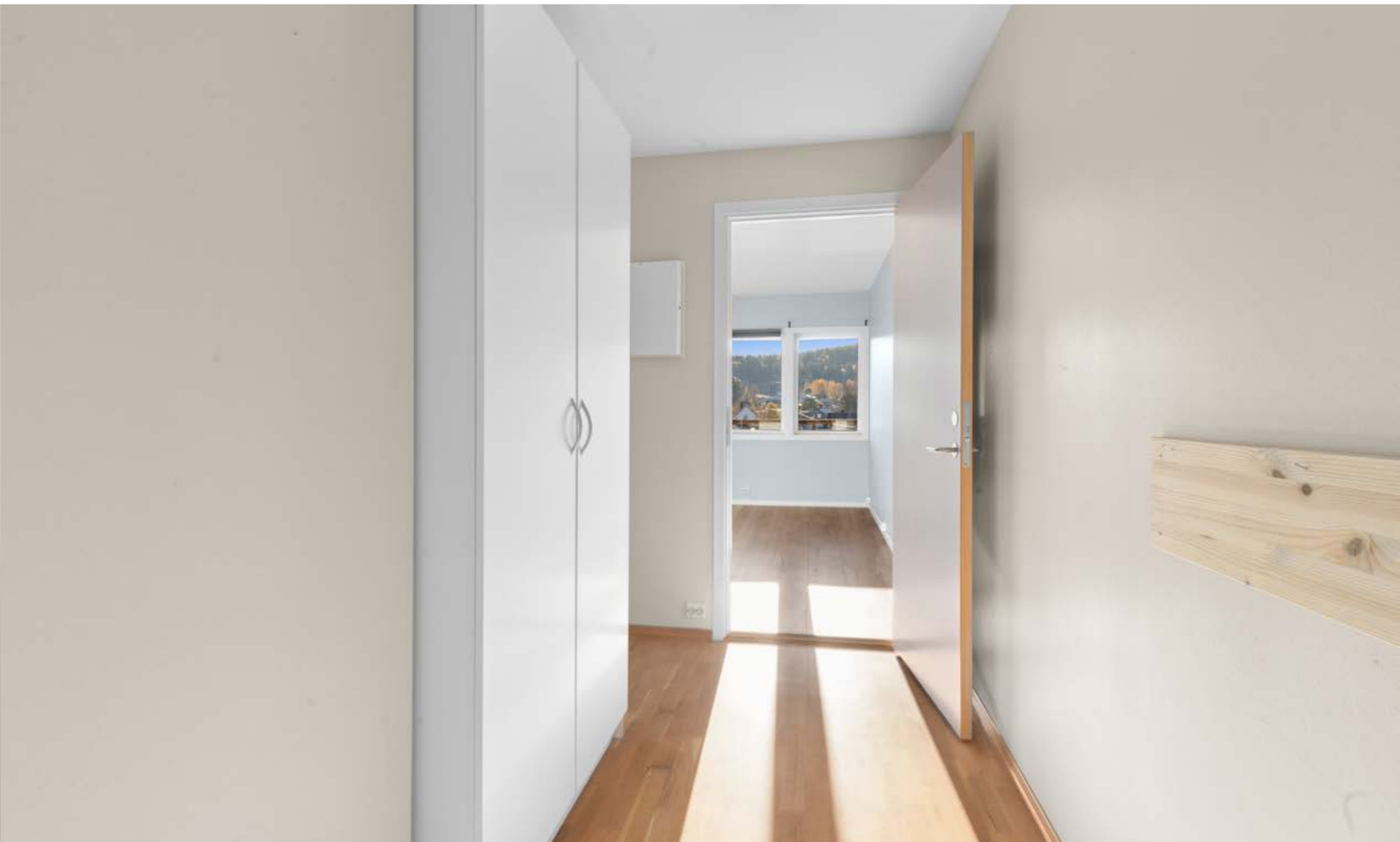


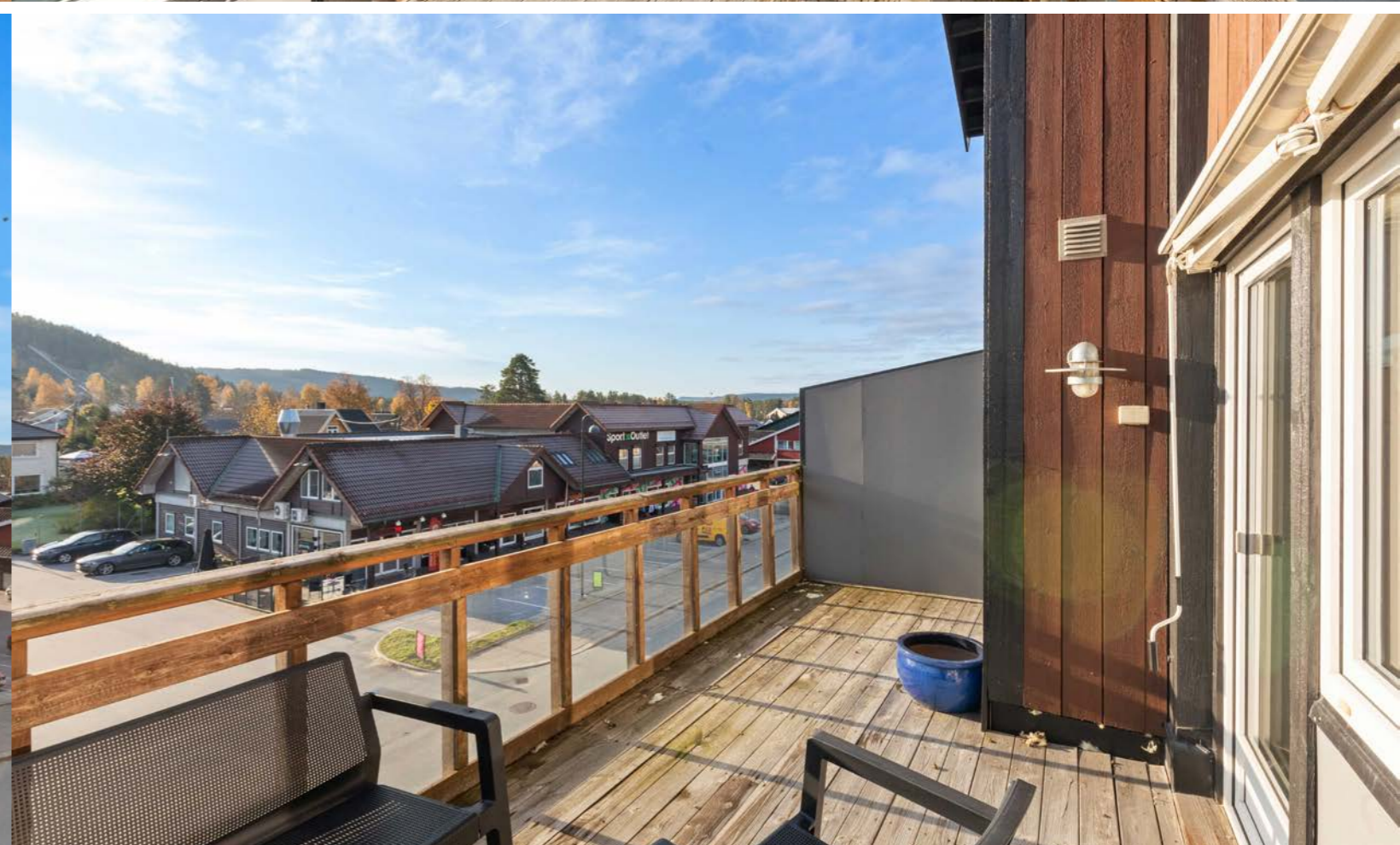
Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	40
Nabolagsprofil	55
Forbrukerinformasjon	184
Budskjema	185













Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 59 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 8 m²

Bruksareal fordelt på etasje

3. etasje

BRA-i: 59 m² Gang, stue/ kjøkken, bad/ vaskerom, 2 soverom og bod.

TBA fordelt på etasje

3. etasje: 8 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5550 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt som er hovedsakelig asfaltert.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i tredje etasje i Sentrumsgaarden. Mer sentralt i Evje sentrum kommer man ikke. Her er gangavstand til det meste i sentrumsområdet.

Adkomst

Sentrumsgaarden ligger midt i Evje sentrum.

Fra Setesdalsvegen, ta inn på Nils Heglands veg som er hovedgata i sentrum.

Bebyggelsen

Sentrumsbebyggelse bestående av butikker, kontorer og leilighetsbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

BARNEHAGER:

Babuschka barnehage: 0.6 km

Oddeskogen barnehage: 1.5 km

Hornnes barnehage: 3.5 km

SKOLER:

Evje barneskule: 1 km

Evje ungdomsskule: 1 km

Setesdal vgs avd. Hornnes: 3.4 km

Skolekrets

Evje

Offentlig kommunikasjon

BUSS:

Evje sentrum 0 km.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i mur og tre.

Innhold

Vi har en borettslagsleilighet for salg i

Sentrumsgaarden. Leiligheten er fra 2008 og ligger i tredje etasje der det er heis. Her er god standard og det medfølger en garasje plass.

Leiligheten er på 59 kvm og inneholder: Entre/ gang med god pass til yttertøy. Stor stue med utgang til balkong og det er åpen løsning til kjøkken. Flislagt bad/ wc med dusj og opplegg til vakemaskin. To soverom med god størrelse, samt bod.

Sentrumsgaarden ligger midt i Evje sentrum, så her kan man ikke bo mer sentralt. Her er alt av fasiliteter rett utenfor døra. Dette er en leilighet med god standard, der man ikke trenger større oppussing. Fra balkongen har man fin utsikt der man ser utover sentrumsområdet, og har solforhold. Fellesutgifter er på Kr 7 488 Velkommen til visning.

Standard

Leiligheten ligger i tredje etasje og har god standard. Det er heis i bygget.

Inneholder:

Entre/ gang:

Malt tak, malte vegger og belegg på gulvet.

Her i entreen er det garderobeskap og knaggrekke for yttertøy.

Stue:

Malt tak, malte vegger og laminat på gulvet.

Stor stue med utgang til balkong. Her er god plass for sofagruppe og spisebord m.m. Oppvarming via varmepumpe.

Kjøkken:

Malt tak, malte vegger og laminat på gulvet.

Kjøkkenet har en praktisk løsning med god oversikt mot stue.

Bad/ wc:

Malt tak, flis på vegger og flislagt gulv med varmekabler.

Lyst, flott bad med dusj, servant og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 1:

Malt tak, malte vegger og parkett på gulvet. Stort hovedsoverom med garderobeskap.

Soverom 2:

Malt tak, malte vegger og parkett på gulvet. Soverommet har god størrelse.

Bod:

Malt tak, malte vegger og belegg på gulvet. Her er varmtvannsberederen plassert.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt:

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på nmembranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Installering av tett dusjkabinett anbefales.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmtvannstank:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Innlagt fiber.

Parkering

Alle leiligheter er tildelt garasje. Denne skal benyttes til enhver tid.

Parkering foran Sentrumsbygget er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

For gjester/besøk er det ingen regler.

Medfølger bod i tilknytning til garasjeplassen.

Diverse

Dyrehold:

Det er tillatt med dyr i borettslaget.

Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe og varmekabler på bad/ wc.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 290 000

Kommunale avgifter

Kr 63 805

Formuesverdi primær år 2022

Kr 453 480

Formuesverdi sekundær år 2022

Kr 1 723 223

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felles utvendig forsikring

Driftskostnader

Kommunale avgifter

TV/ bredbånd

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7488

Andel Fellesgjeld år 2024

Kr 517 465

Fellesgjeld pr. dato

19.09.2024

Avdrag Fellesgjeld

Kr 2 114

Rentekost. fellesgjeld

Kr 2 417

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sentrumsgården Evje Borettslag

Organisasjonsnummer

988409413

Andelsnummer

9

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett.

Forkjøpsretten er utlyst på forhånd.

For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Forretningsfører

Forretningsfører

Sørlandet Boligbyggelag;

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 50, bruksnummer 332, seksjonsnummer 11 i Evje og Hornnes kommune. Andelsnr. 9 i Sentrumsgården Evje Borettslag med orgnr. 988409413

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 27.03.2009

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.03.2009.

Vei, vann og avløp

Eiendommen grenser til offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er avsatt til bolig/ forretning og kontor.

Delareal: 34 m

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Delareal: 5 420 m

Formål: Bolig/forretning/kontor

Delareal: 37 m

Formål: Veg

Delareal: 24 m

Formål: Annen veggrunn - tekniske anlegg

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Kontraksgrunnlag

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/ hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold: Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk.

Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Tommy Svendsen
Eiendomsmegler
tommy.svendsen@aktiv.no
Tlf: 464 32 223

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

Salgsoppgavedato

05.11.2024

Tilstandsrapport

📍 Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE

🏠 EVJE OG HORNNES kommune

gnr. 50, bnr. 332, snr. 11



Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 11.10.2024

Rapportdato: 18.10.2024

Oppdragsnr.: 20127-1750

Referansenummer: RY5785

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Svanhild Berger
Fundlid



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Oppdragsnr.: 20127-1750

Befaringsdato: 11.10.2024

Side: 2 av 16

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Kombinert næring og boligbygg - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tre nyere vinduer av pvc med fast karm i stue kjøkken og et sidehengslet åpnevindu. To sidenengslet trevinduer på soverommene. Normalt vedlikehold må beregnes på vinduer. Slett hoveddør og en balkongdør av pvc med lav brystning. En større terrasse ut i fra stue med glassrekkverk og en skillevegg. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og parkett.
Vegger/himling: Malte slette overflater.
Overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskiller er av betongdekke med overliggende flytende gulv.
Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (næringsseksjon)
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Tre slette skyvedører og to kompakte slette dører til stue og bad.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:
Overflater i fra byggeåret 2008.
Veggene har fliser og en malt slett himling.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt i fra gangen mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminatgulv, malte slette vegger og himling.
Innredning med heltre slette fronter.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap i bod. Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert i fordelerskapet.
Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type bygning. (ikke synlig for vurdering)
Leiligheten har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i stue.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod som har sluk i gulvet.
Sikringskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Leiligheten har røykvarsler (felles varsling i bygget) og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

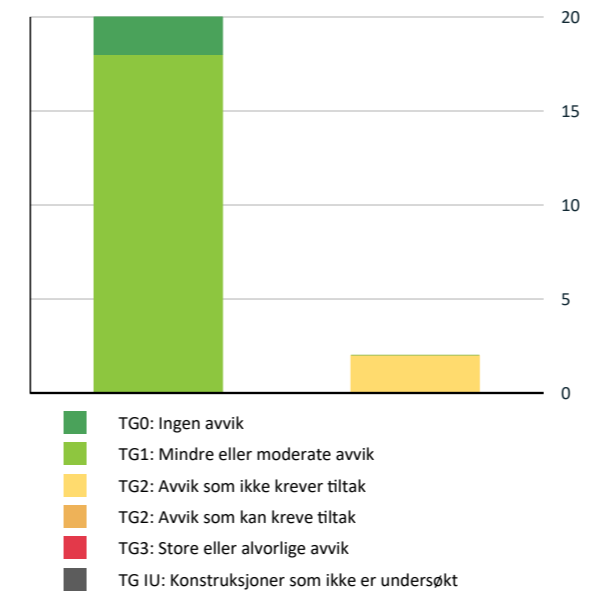
[Gå til side](#)

Kombinert næring og boligbygg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

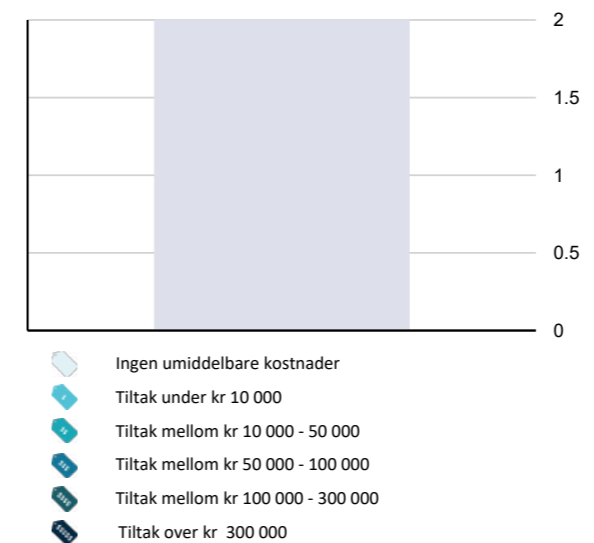
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et sameie er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten. Eier var ikke til stede på befaringen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Kombinert næring og boligbygg

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

KOMBINERT NÆRING OG BOLIGBYGG



Byggeår
2008

Kommentar

Innredning av noe eldre loft til bolig.

Standard

Normal standard på leiligheten ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Tre nyere vinduer av pvc med fast karm i stue kjøkken og et sidehengslet åpnevindu. To sidenengslet trevinduer på soverommene. Normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

TG 1 Dører

Slett hoveddør og en balkongdør av pvc med lav brystning.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

En større terrasse ut i fra stue med glassrekkverk og en skillevegg. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på terrasse med tilhørende deler.



Deler av terrassen.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og parkett.
Vegger/himling: Malte slette overflater.
Overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke med overliggende flytende gulv. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (næringsseksjon)

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Tre slette skyvedører og to kompakte slette dører til stue og bad.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og en malt slett himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

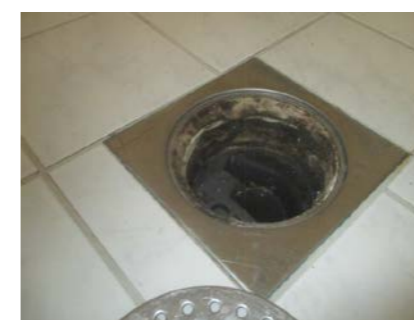
Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk utenfor dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Innredning.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Avtrekk i himling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra gangen mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8 vektprosent.



Hulltaking er foretatt i fra gangen mot dusjhjørne.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, malte slette vegger og himling.
Innredning med heltre slette fronter.



Deler av innredningen.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap i bod. Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert i fordelerskapet.



Fordelerskapet.

TG 1 Avløpsrør

Det er mest sannsynlig avløpsrør av støpejern i denne type bygning.
(ikke synlig for vurdering)

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i bod som har sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Bereder er plassert i bod.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Ingen ting gjort i mitt eierskap.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



Sikringskapet er plassert i gangen.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har røykvarsler (felles varsling i bygget) og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

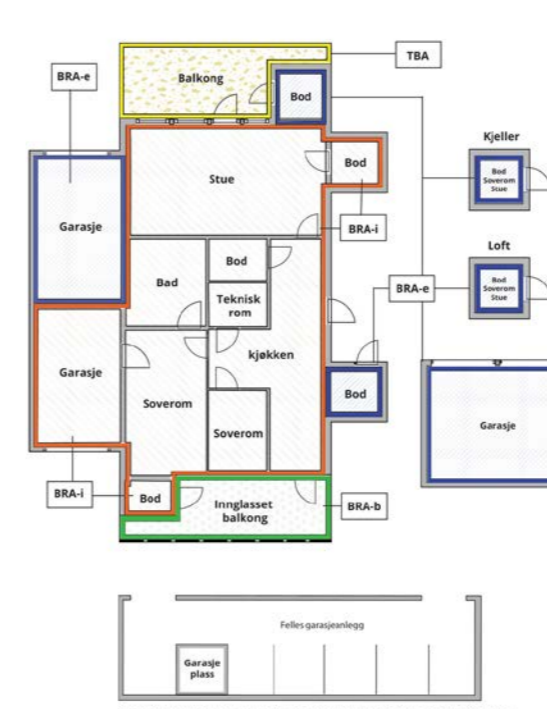
Hva er måleverdig areal?

Arealat i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Kombinert næring og boligbygg

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	59			59	8
SUM	59				8
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Bod		

Kommentar

Eventuelle boder utenfor selve leiligheten er ikke vurdert eller tatt med i arealberegningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Kombinert næring og boligbygg	56	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.10.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	50	332		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
Adresse							
Nils Heglands veg 45							
Hjemmelshaver							
Sentrumsgården Evje Borettslag							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2008	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.09.2024		Gjennomgått	3	Nei
Infoland.no	14.10.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.03.2006	Innredning av loft til bolig.	Gjennomgått	6	Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapport sammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrader: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/Ry5785>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240194	
Selger 1 navn	
Svanhild Berger Fundlid	
Gateadresse	
Nils Heglands veg 45	
Poststed	Postnr
EVJE	4735
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2023	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
1	
Antall måneder	
4	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
3678962	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SBF

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Litt fuging i dusjen.
Arbeid utført av: Ragnar aas
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
- 2.2 Er arbeidet byggemeldt?
 Nei Ja
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar: Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja

Initialer selger: SBF

2

Document reference: 1408240194

Document reference: 1408240194

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er pr i dag en sprekk i et vindu på soverom. Dette blir sjekket ut og gitt tilbakemelding på 03.10. Hvis skaden er en svakhet i vindu dekker sameiet skaden før salg. Er skaden selvgjort vil leilighet bli solgt som den er idag.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

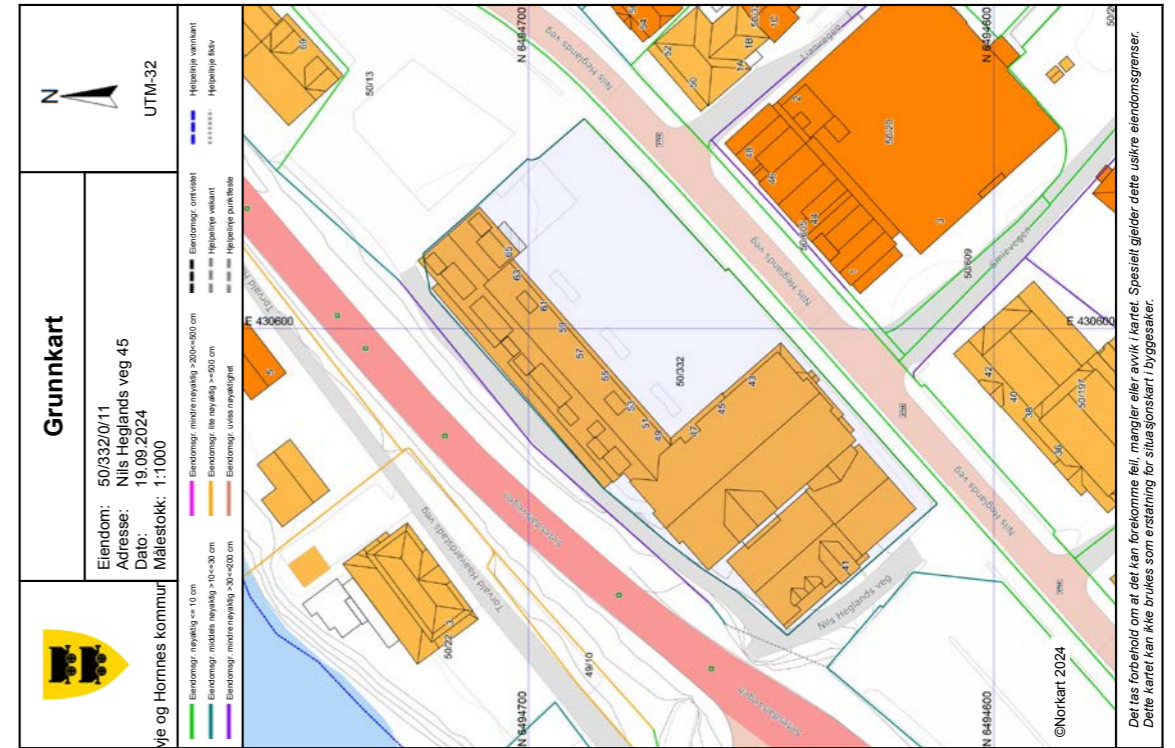
Document reference: 1408240194

Document reference: 1408240194

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svanhild Fundlid	42fd8b4c038e556fbec2ae2 9198f08f5f4be7c56	02.10.2024 11:23:42 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

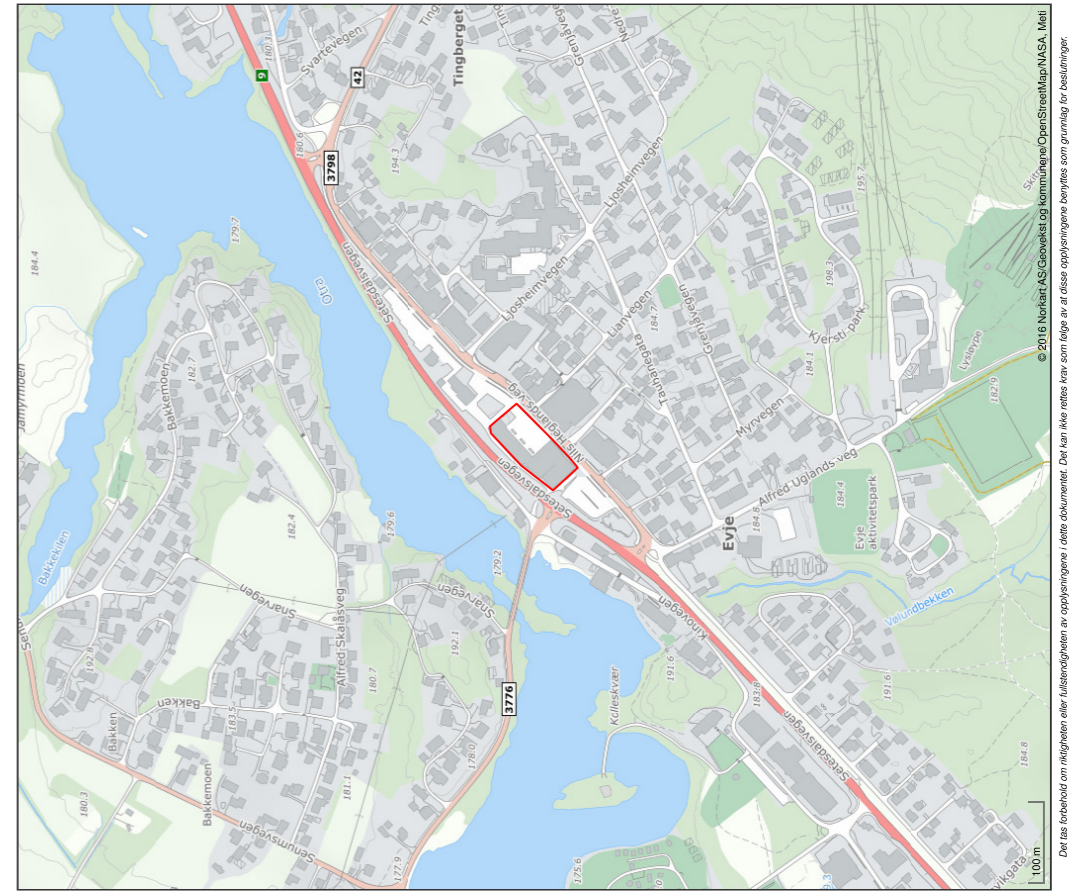
Document reference: 1408240194

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



Oversiktskart for eiendom 4219 - 50/332//

Utskriftsdato: 19.09.2024



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nils Heglands veg 45	H0310	50/332/0/11	60	3	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
FUNDLID SVANHILD BERGER 200588*****	Eiendomsrett 1/1	Nils Heglands veg 45 4735 EVJE	Bosatt

Vegadresse: Nils Heglands veg 45

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4735 EVJE	Kirkesogn	05050204 Evje og Hornnes
Grunnkrets	103 Evje sentrum	Tettsted	3603 Evje
Valgkrets	1 Evje		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
7	8870284	6	Ombygging	Ferdigattest (FA)	27.03.2009

7: Bygningsendring 8870284-6: Ombygging, Ferdigattest 27.03.2009

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	733
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	733
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	733
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	11

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.11.2007	23.02.2009
Midlertidig brukstillatelse	02.06.2008	23.02.2009
Ferdigattest	27.03.2009	14.05.2009

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	11	733	0	733	0	0	0

Borettslag

Navn	SENTRUMSGÅRDEN EVJE BORETTSLAG	Org.nr	988409413
Adresse	v/Sørlandet Boligbyggelag Rådhusgata 14B, 4611 KRISTIANSAND S	Ant. andeler	1

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Seksjon	50/332/0/11	0	



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 19.09.2024

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	332	Festenr.		Seksjonsnr.	11
------------	------	----------	----	----------	-----	----------	--	-------------	----

BruksenhetId	266068588	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0317
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 266068588.			

BruksenhetId	266068587	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0316
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 266068587.			

BruksenhetId	266068586	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0315
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 266068586.			

BruksenhetId	266068585	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0314
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 266068585.			

BruksenhetId	266068584	Bygningstype	Bolig
---------------------	-----------	---------------------	-------

Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0313
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 266068584.			

BruksenhetId	266068583	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0312
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 266068583.			

BruksenhetId	266068582	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0311
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 266068582.			

BruksenhetId	266068581	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0310
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 266068581.			

BruksenhetId	266068580	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0309
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 266068580.			

BruksenhetId	266068579	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0308
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 266068579.			

BruksenhetId	265955618	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0307
Bygningstatus	Ferdigattest	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 265955618.			

BruksenhetId	68216791	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0301
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 53, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68216791.			

BruksenhetId	68216790	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0305
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 53, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68216790.			

BruksenhetId	68216789	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0304
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 53, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68216789.			

BruksenhetId	68216788	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0303
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 53, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68216788.			

BruksenhetId	68216787	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0302
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 53, 4735 EVJE

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68216787.

BruksenhetId	68216786	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0306
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 53, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68216786.			

BruksenhetId	68216782	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0301
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 53, 4735 EVJE
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68216782.			

BruksenhetId	68216781	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	8870284	Bruksenhetsnummer	H0302
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Nils Heglands veg 53, 4735 EVJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68216781

BruksenhetId 68216780	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 8870284	Bruksenhetsnummer H0303
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Nils Heglands veg 53, 4735 EVJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68216780

BruksenhetId 68216779	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 8870284	Bruksenhetsnummer H0304
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Nils Heglands veg 53, 4735 EVJE

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Det er ikke registrert ildsteder på bruksenheten.

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
-		-	

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 68216779

BruksenhetId 68216778	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 8870284	Bruksenhetsnummer H0305
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Nils Heglands veg 53, 4735 EVJE

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68216778.

BruksenhetId 68216777	Bygningstype Bolig
Bygningsnummer 8870284	Bruksenhetsnummer H0306
Bygningstatus Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse Nils Heglands veg 53, 4735 EVJE

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 68216777.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 19.09.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	332	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Nabolagsprofil

Nils Heglands veg 45 - Nabolaget Evje sentrum - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

- Kristiansand Kjevik 1 t 6 min
- Evje sentrum 0 km
Linje 170, 175, 178

Skoler

- Evje barneskule (1-7 kl.) 14 min
226 elever, 16 klasser 1 km
- Evje ungdomsskule (8-10 kl.) 14 min
172 elever, 8 klasser 1 km
- Setesdal vgs avd. Hornnes 5 min
210 elever, 11 klasser 3.4 km

Ladepunkt for el-bil

- Evje 6 min
- Evje 9 min

«Det er trivelig og koselig og det er noe for alle, kort veg til skule og andre aktiviteter. De fleste vinker og sier hei når jeg møter dem»



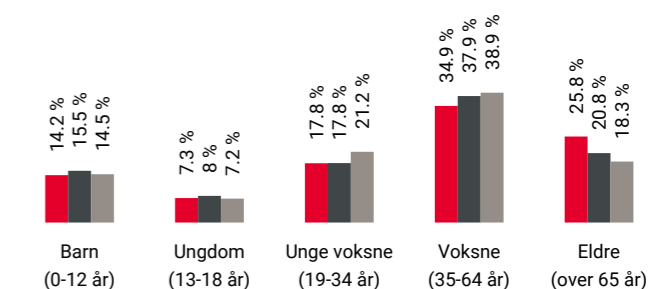
Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Evje sentrum	1 036	607
Evje	2 793	1 411
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


- Babuschka barnehage (1-5 år) 8 min
15 barn 0.6 km
- Oddeskogen barnehage (1-5 år) 20 min
110 barn 1.5 km
- Hornnes barnehage (1-5 år) 5 min
48 barn 3.5 km

Dagligvare


- Kiwi Evje 0.1 km
PostNord
- Coop Extra Evje 2 min

Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

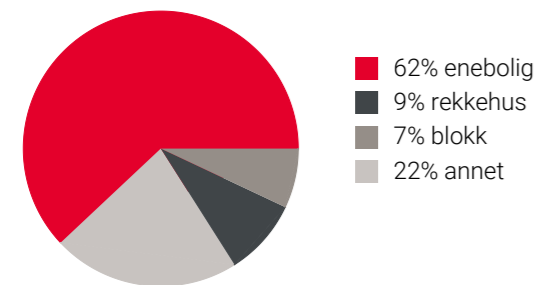
 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 92/100

 **Gateparkering**
Lett 92/100

Sport

-  Evje Stadion 10 min 
Fotball, friidrett, sandvolleyball 0.7 km
-  Evje barneskole 13 min 
Aktivitetshall, ballspill 1 km
-  Treningssenter 23 min 

Boligmasse




«Fin plass, rolig og landlig. Trygt, nærhet til byene Arendal, Kristiansand, Stavanger og til skistedene Hovden og Brokke.»

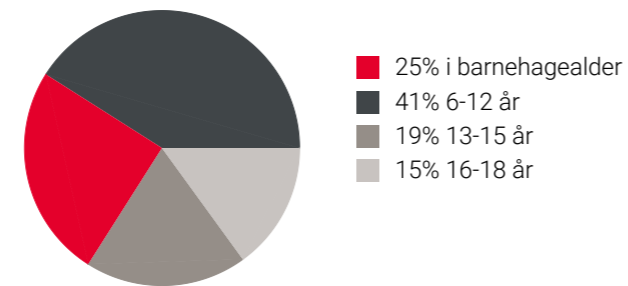
Sitat fra en lokalkjent



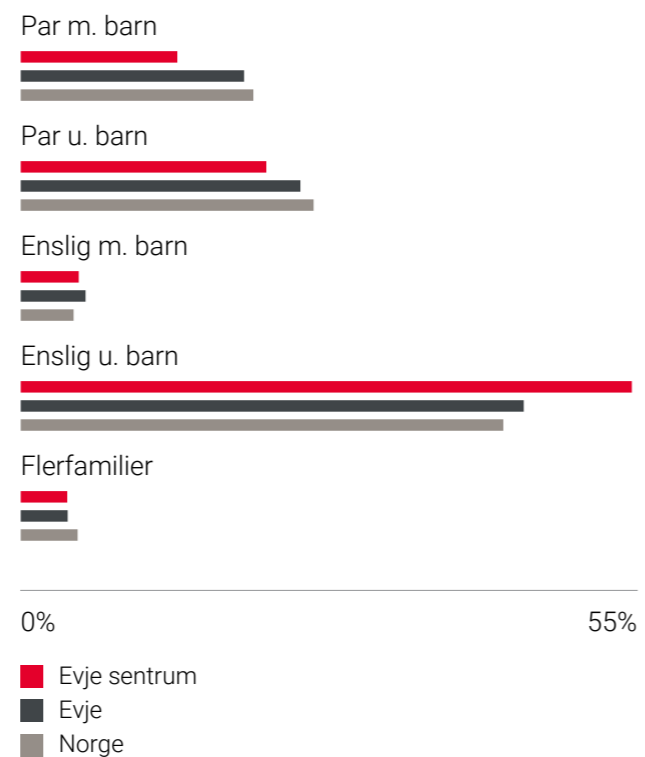
Varer/Tjenester

-  Vitusapotek Evje 0 km
-  Evje Vinmonopol 0 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)

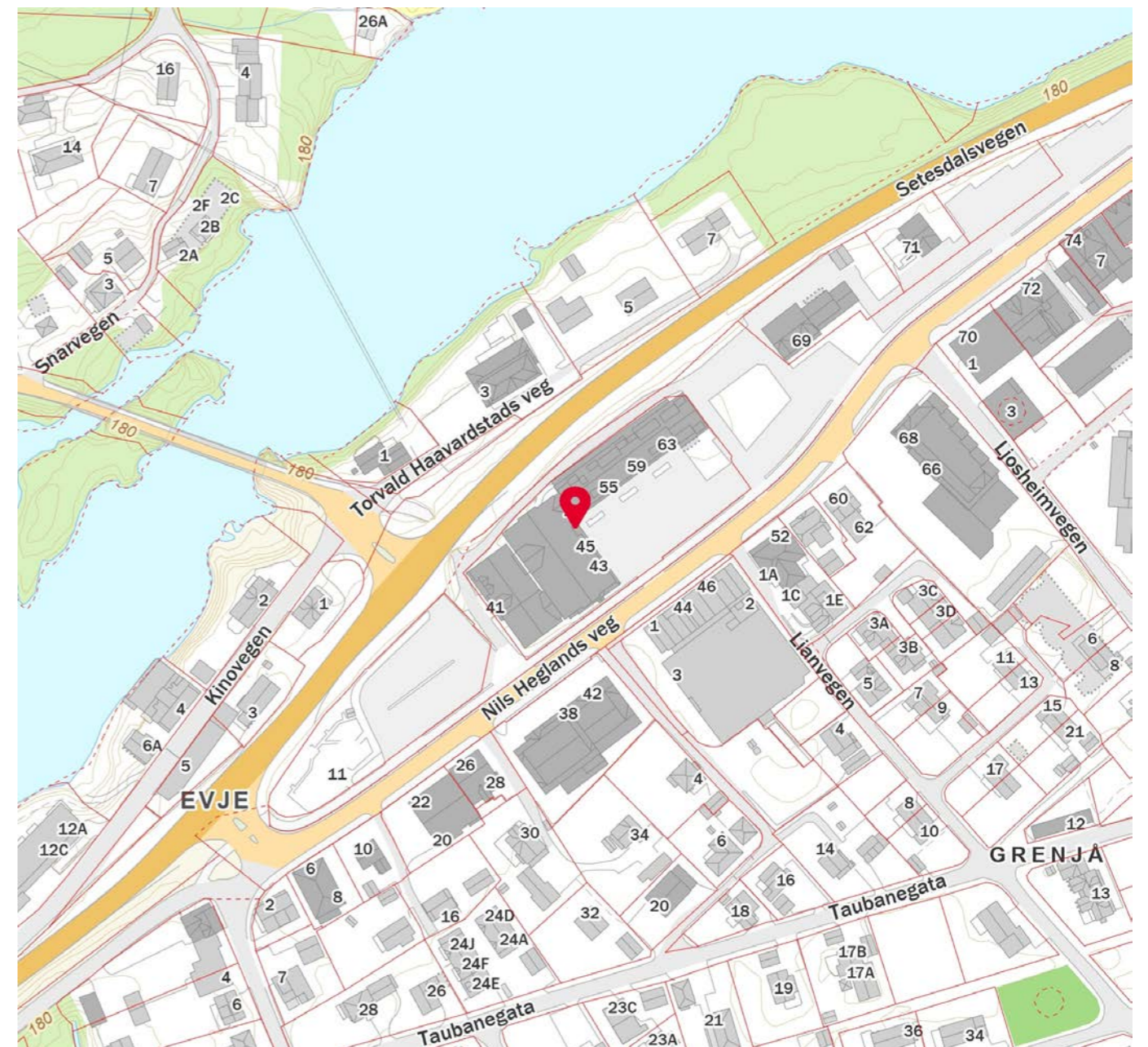
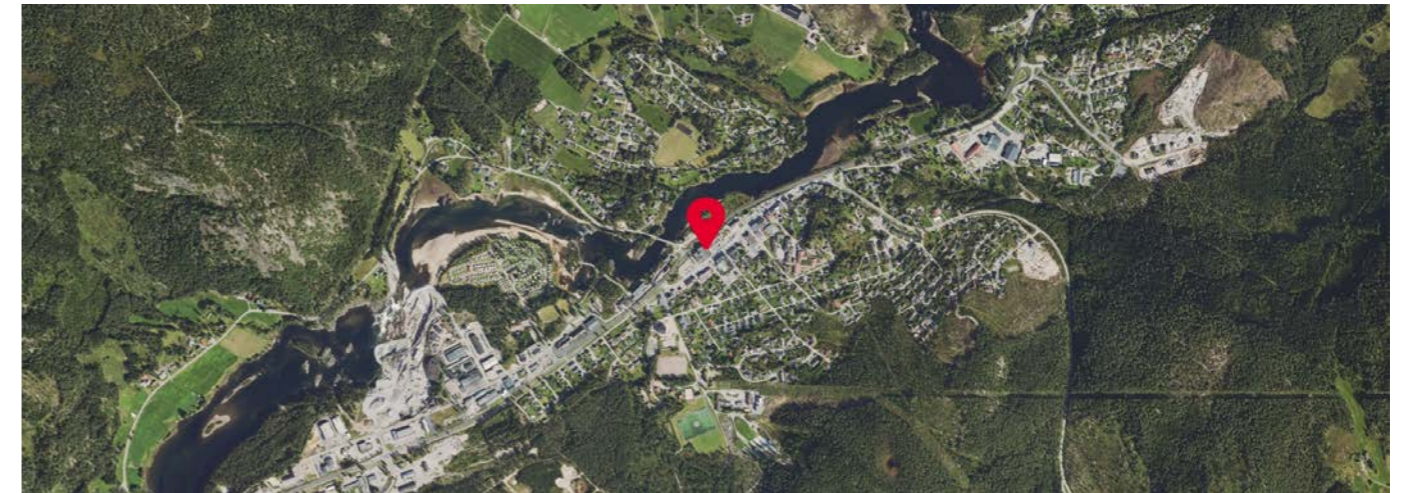


Familiesammensetning



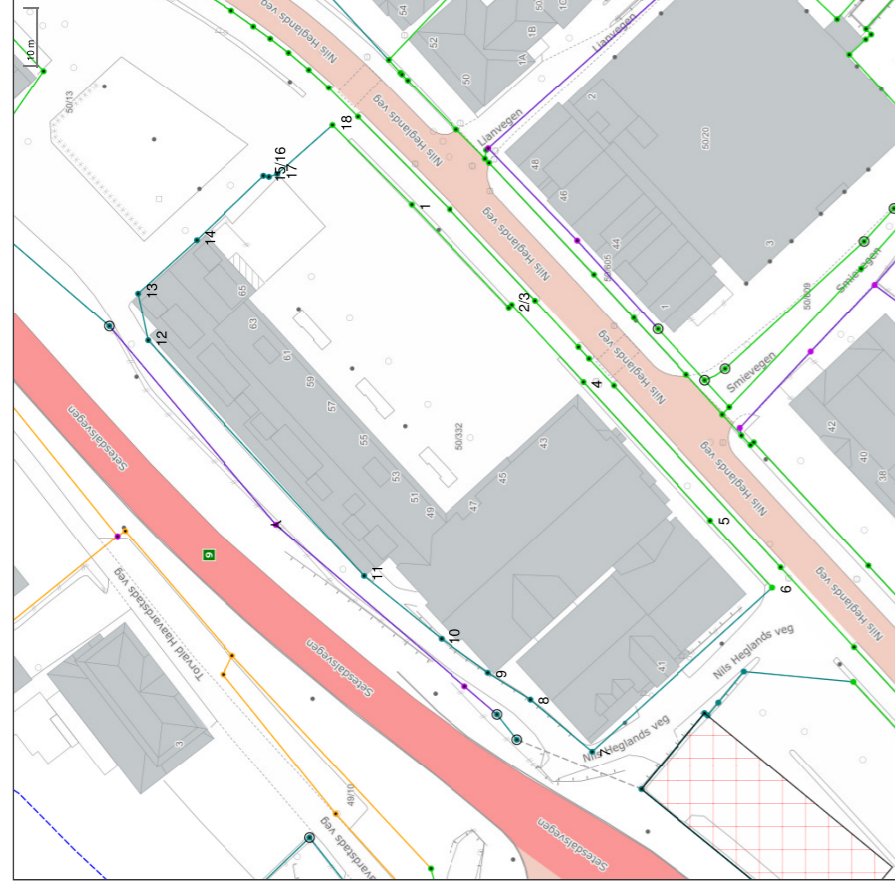
Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





Eiendomskart for eiendom 4219 - 50/332//11



Innkalling til ordinær generalforsamling i SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL.

Tirsdag 14.03.2023 Kl: 17:30
Pernille Kafe

1. Konstituering

Jan Olaf åpner årsmøte og ønsker alle velkommen.

Forklarer kort hvordan møtet skal foregå.

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Jan Olaf Uleberg velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Jan Olaf Uleberg velges til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: Ingeborg Berger velges til å signere sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent uten kommentarer.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker er innmeldt.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensregler

Styret fremmer forslag om følgende forandring av pkt 2 i ordensregler for borettslaget.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager kl 0700 - 2000.

- følgende fjernes: i helg og helligdager kl 1000-1800.

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas.

6. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til styrehonorar:

Formann: kr 20000,-

Styremedlemmer: 2500,- hver.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 25000,-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Jan Olaf Uleberg
Styremedlem, Ingeborg Berger
Styremedlem, Jørg Mykjåland
Varamedlem, Gunnar Greibrokk

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Jan Olaf Uleberg er villig til å fortsette.

Ingen andre forslag.

Forslag til vedtak: Jan Olaf Uleberg er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Jørg Mykjåland er ikke på valg.

Ingeborg Berger er på valg. Ingeborg har sagt seg villig til å fortsette to år til.

Ingen andre forslag.

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Ingeborg Berger valgt for 2 år.

Jørg Mykjåland har 1 år igjen av sin periode.

7.3 Valg av varamedlemmer

Gunnar Greibrokk er på valg.

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Gunnar Greibrokk valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Styret har fungert som valgkomite.

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Styret ble valgt til valgkomite.

Styrets årsmelding for SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL. for 2022

SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL. ligger i Evje Og Hornnes kommune.

Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2022 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet.

Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Jan Olaf Uleberg, Gymnasveien 1
Styremedlem, Ingeborg Berger, Postboks 78
Styremedlem, Jørg Mykjåland, Møkjålandsveien 6
Varamedlem, Gunnar Greibrokk, Stasjonsvegen 1

Styrets arbeid i 2022

2022 har vært et rolig år. Jeg oppfordret dere som bor i borettslaget om å gjøre året «så billig som mulig» og sånn har det vært.

Vi har ikke hatt noen uforutsatte utgifter og har heller ikke hatt behov for å bruke penger på vedlikehold.

Strømutgiftene har selvsagt satt sitt spor på ekstrakostnader i form av økte fellesutgifter. Hvor lenge dette varer har ikke formannen noe svar på dessverre.

Vi har hatt fem styremøter i 2022 og hatt konstruktive samlinger der Ingeborg er styrets daglige oppsynsmann i 3. etasje og gir tilbakemelding så fort noe må tas tak i.

Vi har bare en ting som gjenstår å oppgradere og det er å få satt inn smekklås i dørene i hver ende av hoved-gangen i 3. etasje.

Det er blitt nye eiere av rutebilstasjonstomta og denne vil bli utviklet til et næringsbygg med utvidelse av vårt eksisterende garasjeanlegg. Dette ser jeg på som meget positivt for vår del og håpet er at parkerings hallen kan bli en trivelig og bedre tilgjengelig parkeringsplass. Det er ikke avholdt noen drøftingsmøter ifh til dette, men info vil bli gitt når vi kommer så langt.

Formann har i flere omganger meldt fra om økte fellesutgifter for 2023.

Styret ble enige om å ikke øke fellesutgiftene mer en helt nødvendig, men at vi må følge med fortløpende utover i 2023 for å se om vi må gjøre nye grep.

Da vil jeg ønske dere alle et riktig godt 2023 og takker for tilliten.

Med vennlig hilsen formann

Jan Olaf Uleberg

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Det er vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver.

Styret tenker at vedlikehold som oppstår gjøres fortløpende i den grad vi har økonomi til det. Større vedlikehold vil i stor grad bli en del av sameiets oppgaver som vi da dekker inn via fellesutgifter.

Årsmeldingen er godkjent av styret 12.01.2023

Resultatrapport klient 465 SENTRUMSGj RDEN EVJ E BRL.

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		412 596	392 160	412 560	453 852
Inndekning av renter		127 130	88 514	92 926	143 916
Inndekning av ord. avdrag		195 324	204 218	204 099	186 962
Innbetalt kabel TV		96 696	90 576	97 716	102 500
Sum inntekter		831 746	775 468	807 301	887 230
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 313	7 375	7 500	9 500
Styrehonorar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
Forretningsfjernerhonorar		25 815	25 194	26 200	25 500
Kontingent boligbyggelag		3 400	3 400	3 400	4 250
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	2 650	2 650	3 525	3 525
Vedlikehold/serviceavtaler	4	5 125	418	113	0
Kabel-tv		96 698	90 577	97 716	102 500
Kommunale avgifter		60 387	63 755	62 500	68 000
Renhold, fellesareal		40 000	39 715	31 000	38 000
Andre driftsutgifter	5	236 145	257 936	253 322	281 600
Sum driftskostnader		505 532	516 020	510 276	557 875
Driftsresultat		326 214	259 448	297 025	329 355
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		675	251	0	0
Rentekostnad		125 908	89 178	92 926	143 916
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-125 233	-88 926	-92 926	-143 916
j rsresultat	6, 7	200 981	170 522	204 099	185 439
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-200 981	-170 522	204 099	185 439
Sum disponering av resultat		-200 981	-170 522	204 099	185 439

Balanserapport klient 465 SENTRUMSGj RDEN EVJ E BRL.

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	24 270 000	24 270 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		24 270 000	24 270 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 153	6 173
Andre fordringer	10	24 975	23 444
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		127 042	94 268
Sum omløpsmidler	6	162 170	123 886
SUM EIENDELER		24 432 170	24 393 886

SENTRUMSGj RDEN EVJ E BRL.

Balanserapport klient 465 SENTRUMSGj RDEN EVJ E BRL.

	Note	Beholdning pr. 31.12.22	Beholdning pr. 01.01.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		85 000	85 000
Annen egenkapital		9 257 676	9 257 676
i rets resultat		200 981	0
Sum egenkapital	7	9 543 657	9 342 676
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev P n	9, 11	3 808 838	4 004 683
Borettsinnskudd	9, 11	10 991 000	10 991 000
Sum langsiktig gjeld		14 799 838	14 995 683
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	132
Gjeld til forretningsfjører		0	70
Leverandørgjeld		11 626	18 157
P ³ lypne renter		2 049	1 784
Annen kortsiktig gjeld		75 000	35 384
Sum kortsiktig gjeld	6	88 674	55 527
Sum gjeld		14 888 512	15 051 210
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 432 170	24 393 886

Sted: _____, dato: _____

Jan Olaf Uleberg
StyrelederIngeborg Berger
StyremedlemJørg Mykjølund
Styremedlem

SENTRUMSGj RDEN EVJ E BRL.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Regnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Langsiktig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og fjres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2022	2021
6700 REVISJON	10 313	7 375
Sum	10 313	7 375

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2022	2021
5330 STYREHONORAR	25 000	25 000
Sum	25 000	25 000

Note 3 - Personalkostnader

	2022	2021
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 650	2 650
Sum	2 650	2 650

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn i 2022 til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2022	2021
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	5 125	0
6609 KJØP AV MALING	0	418
Sum	5 125	418

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2022	2021
6302 FELLESKOSTNADER	228 137	252 525
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	499	2 147
7440 KONTINGENT NBBL	1 122	1 122
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	4 148	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 239	2 143
Sum	236 145	257 936

Konto 6302 gjelder borettslagets andel av felleskostnader i sameiet Sentrumsbygget Evje i 2022.

Note 6 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler IB	68 359	101 973
i rets resultat	200 981	170 522
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-195 845	-204 136
B. i rets endringer i disponible midler	5 136	-33 614
C. Disponible midler UB	73 495	68 359
Omløpsmidler	162 170	123 886
- Kortsiktig gjeld	88 674	55 527
Disponible midler 31.12	73 495	68 359

Note 7 - Egenkapital

	2022	2021
Innskutt kapital	85 000	85 000
Annen egenkapital 01.01	9 257 676	9 087 154
i rets resultat	200 981	170 522
Sum egenkapital 31.12	9 543 657	9 342 676

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 270 000
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 270 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 270 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	14 799 838	14 995 683
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	5 398 801	5 676 399
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	24 270 000	24 270 000

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består hovedsaklig av periodiserte kostnader 2022/2023 på kr 24 975,-

Note 11 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
L ³ nenummer:	28018536643
L ³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	4,35 %
Betingelser:	Flyt. rente nom. 4,30%
Beregnet innfridd:	25.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	13 279 000
L ³ nesaldo 01.01:	4 004 683
Avdrag i perioden:	195 845
L ³ nesaldo 31.12:	3 808 838
Andelssaldo 01.01:	5 676 399
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	277 599
Andelssaldo 31.12:	5 398 801
Sum pantegjeld for låne:	9 207 639

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne n 28018536643	6	554 719	3 328 314
	1	480 525	480 525

L³ n nr 2801.85.36643 var avdragsfritt frem til september 2013. Avdrag kreves inn forskuddsvis fra eierne, innkreving av avdrag startet derfor fra juli 2013.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet låne net er helt eller delvis betalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksterne långiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter eksterne långiver inntil låne net er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over låne n øverst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med låne n, s³ er denne delen av tabellen fjert som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. N³ r pantet reduseres som følge av at låne net nedbetales med ordinære avdrag, s³ reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantegjeld for låne n: Dette omfatter både pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelåne net) nedbetales ved ordinære avdrag. N³ r ordinære avdrag har begynt, vil s³ ledes pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL..

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL.

Styreleder	Jan Olaf Uleberg (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Ingeborg Berger (sign.)	14.02.2023
Styremedlem	Jørg Mykjåland (sign.)	15.02.2023



KPMG AS
Vestre Strandgate 67
4612 Kristiansand

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

Til generalforsamlingen i Sentrumsgården Evje Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sentrumsgården Evje Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

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

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 som

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alla	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand, 02. mars 2023
KMPG AS


Øystein Andreas Kvåse
Statsautorisert revisor

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL. Tirsdag 14.03.2023 kl. 17:30
- Pernille Kafe.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Jan Olaf Uleberg velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Jan Olaf Uleberg velges til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Ingeborg Berger velges til å signere sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Ingen stemmer å telle.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker er innmeldt.

Vedtak:

Ingen saker innmeldt.

5. Saker fra styret

5.1 Endring av husordensregler

Styret fremmer forslag om følgende forandring av pkt 2 i ordensregler for borettslaget.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager, mandag - fredag, kl 0700 - 2000.

- følgende fjernes: i helg og helligdager kl 1000-1800.

Vedtak:

Forslaget vedtas.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til styrehonorar:

Formann: kr 20000,-

Styremedlemmer: 2500,- hver.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 25000,- Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Styreleder er på valg.

Jan Olaf Uleberg er villig til å fortsette.

Ingen andre forslag.

Vedtak:

Jan Olaf Uleberg er valgt til styreleder for 2 år.

Protokoll for SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Olaf Uleberg (sign.)	14.03.2023
Sekretær	Jan Olaf Uleberg (sign.)	14.03.2023
Protokollvitne	Ingeborg Berger (sign.)	15.03.2023

7.2 Valg av styremedlemmer

Jørg Mykjåland er ikke på valg.

Ingeborg Berger er på valg. Ingeborg har sagt seg villig til å fortsette to år til.

Ingen andre forslag.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Ingeborg Berger valgt for 2 år.

Jørg Mykjåland har 1 år igjen av sin periode.

7.3 Valg av varamedlemmer

Gunnar Greibrokk er på valg.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Gunnar Greibrokk valgt for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Styret har fungert som valgkomite.

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Styret ble valgt til valgkomite.

Innkalling til ordinær generalforsamling i SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL.

Onsdag 20.03.2024 Kl: 18:00
Møtested: Pernille Kafe

1. Konstituering

Formann ønsker velkommen, bekrefter at valgt styre er tilstede, at årsmøte fortløpende vil velge møteleder, referent, protokollvitner og få godkjenning av dagsorden og innkalling.

1.1 Valg av møteleder

Styrets innstilling: Styret foreslår at Jan Olaf Uleberg velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Styrets innstilling: Styret foreslår at Jan Olaf Uleberg velges til protokoll fører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Møteleder spør om det er kommentarer til innkalling og dagsorden.

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen

5. Saker fra styret

5.1 Sikkerhet for borettslaget

1. Det har i senere tid vært ungdommer inne i bygget og ødelagt ting, hatt tyggis/lim i dørlåser, ripet opp dør, knust glass ved inngangsdør.

Styret ønsker å diskutere med årsmøtet om vi skal gå videre med å avgrense tilgangen til 3. etasje enda mer.

Dette kan påføre eiere en noe høyere fellesutgift over en tidsperiode.

Forslag til vedtak: 1. Sette opp dør mellom 2. og 3. etasje i hovedoppgangen. Det må også da undersøkes om en kan legge inn kode for bruk av heis fra 2. til 3. etasje.

Ca pris på dette håper formann å ha klart til årsmøtet.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Forslag til vedtak: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til

kr. 25000.-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Jan Olaf Uleberg
Styremedlem, Jørg Mykjåland
Styremedlem, Ingeborg Berger
Varamedlem, Gunnar Greibrokk

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år, Jan Olaf Uleberg har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Ingeborg Berger har 1 år igjen.

Christian Hageland Rot velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Gunnar Greibrokk velges for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Styret i borettslaget fungerer som valgkomite.

Styrets årsmelding for SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL. 2023

SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL. ligger i Evje Og Hornnes kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2023 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Styreleder, Jan Olaf Uleberg, Gymnasveien 1
Styremedlem, Jørg Mykjåland, Møkjålandsveien 6
Styremedlem, Ingeborg Berger, Nils Heglands veg 53
Varamedlem, Gunnar Greibrokk, Stasjonsvegen 1

Styrets arbeid i 2023

Styrets arbeid i 2023 har vært enkelt. Vi har hatt 4 styremøter og har i grunnen bare oppdatert hverandre og tatt tak småsaker og ordnet opp i disse.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2023

Borettslaget har ikke hatt noe vedlikehold av egen eiendom i året som gikk.

Alt som tilhører borettslaget av eiendom er i så god stand at vi foreløpig ikke trenger å planlegge for merutgifter der.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

Sentrumsgården borettslag er en del av Sameiet Sentrumsgården.

Sameiet sentrumsgården har satt i gang en prosess med oppgradering av bygningsmassen utvendig.

Maling/beising av bygget utvendig er startet, men i påvente av godkjenning/utredning og igangsettelse av å skifte vinduer og ytterdører i bygget så utsettes avslutningen av dette inntil videre.

Siden Sentrumsgården Borettslag er en del av Sameiet Sentrumsgården så er vi ikke involvert i selve prosessen her, men betaler vår andel av fellesutgifter ifm alt av utgifter som tilkommer når slike prosjekter settes igang.

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.01.2024

Resultatrapport klient 465 SENTRUMSG; R DEN EVJE BRL.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		453 876	412 596	453 852	503 769
Inndekning av renter		196 452	127 130	143 916	214 421
Inndekning av ord. avdrag		171 128	195 324	186 962	165 785
Innbetalt kabel TV		105 265	96 696	102 500	112 000
Sum inntekter		926 721	831 746	887 230	995 975
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	10 125	10 313	9 500	11 000
Styre honorar	2	25 000	25 000	25 000	25 000
Forretningsfører honorar		25 815	25 815	25 500	27 000
Kontingent boligbyggelag		4 250	3 400	4 250	4 250
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	2 650	2 650	3 525	3 525
Vedlikehold/serviceavtaler	4	3 147	5 125	0	3 294
Kabel-tv		105 986	96 698	102 500	112 000
Kommunale avgifter		63 806	60 387	68 000	69 000
Renhold, fellesareal		42 588	40 000	38 000	41 000
Andre driftsutgifter	5	267 994	236 145	281 600	319 700
Sum driftskostnader		551 362	505 532	557 875	615 769
Driftsresultat		375 360	326 214	329 355	380 206
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		4 524	675	0	0
Rentekostnad		197 199	125 908	143 916	214 421
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-192 674	-125 233	-143 916	-214 421
i rsresultat	6, 7	182 685	200 981	185 439	165 785
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-182 685	-200 981	185 439	165 785
Sum disponering av resultat		-182 685	-200 981	185 439	165 785

Balanserapport klient 465 SENTRUMSG; RDEN EVJ E BRL.

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 9	24 270 000	24 270 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		24 270 000	24 270 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 680	10 153
Andre fordringer	10	34 758	24 975
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		127 825	127 042
Sum omløpsmidler	6	169 263	162 170
SUM EIENDELER		24 439 263	24 432 170

SENTRUMSG; RDEN EVJ E BRL.

Balanserapport klient 465 SENTRUMSG; RDEN EVJ E BRL.

	Note	Beholdning pr. 31.12.23	Beholdning pr. 01.01.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		85 000	85 000
Annen egenkapital		9 458 657	9 458 657
i rets resultat		182 685	0
Sum egenkapital	7	9 726 343	9 543 657
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev l ³ n	9, 11	3 637 299	3 808 838
Borettsinnskudd	9, 11	10 991 000	10 991 000
Sum langsiktig gjeld		14 628 299	14 799 838
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		735	11 626
P ³ l ³ ppne renter		3 886	2 049
Annen kortsiktig gjeld		80 000	75 000
Sum kortsiktig gjeld	6	84 621	88 674
Sum gjeld		14 712 920	14 888 512
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 439 263	24 432 170

Sted: _____, dato: _____

Jan Olaf Uleberg
StyrelederIngeborg Berger
StyremedlemJørg Mykj³ land
Styremedlem

SENTRUMSG; RDEN EVJ E BRL.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Regnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2023	2022
6700 REVISJON	10 125	10 313
Sum	10 125	10 313

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2023	2022
5330 STYREHONORAR	25 000	25 000
Sum	25 000	25 000

Note 3 - Personalkostnader

	2023	2022
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 650	2 650
Sum	2 650	2 650

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn i 2023 til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 4 - Vedlikehold

	2023	2022
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	1 647	5 125
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	1 500	0
Sum	3 147	5 125

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Andre driftsutgifter

	2023	2022
6302 FELLESKOSTNADER	261 204	228 137
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	0	499
7440 KONTINGENT NBBL	1 122	1 122
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	765	4 148
7720 GENERALFORSAMLING	2 774	0
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 129	2 239
Sum	267 994	236 145

Konto 6302 gjelder borettslagets andel av felleskostnader i Sameiet Sentrumsbygget Evje i 2023.

Note 6 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler IB	73 495	68 359
i rets resultat	182 685	200 981
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-171 539	-195 845
B. i rets endringer i disponible midler	11 146	5 136
C. Disponible midler UB	84 642	73 495
Omløpsmidler	169 263	162 170
- Kortsiktig gjeld	84 621	88 674
Disponible midler 31.12	84 642	73 495

Note 7 - Egenkapital

	2023	2022
Innskutt kapital	85 000	85 000
Annen egenkapital 01.01	9 458 657	9 257 676
i rets resultat	182 685	200 981
Sum egenkapital 31.12	9 726 343	9 543 657

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 270 000
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 270 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 270 000
Anskaffelsesår :	2008
Antatt levetid i år :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 9 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	14 628 299	14 799 838
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	5 155 654	5 398 801
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	24 270 000	24 270 000

Note 10 - Andre fordringer

Andre fordringer består hovedsaklig av periodiserte kostnader 2023/2024 kr. 27 610,-.

Note 11 - Pantgjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
L ³ nenummer:	28018536643
L ³ netype:	Annuitet
Opptaksår:	2008
Rentesats:	5,50 %
Betingelser:	Flyt. rente nom. 5,45%
Beregnet innfridd:	25.03.2038
Opprinnelig lånebeløp:	13 279 000
L ³ nesaldo 01.01:	3 808 838
Avdrag i perioden:	171 539
L ³ nesaldo 31.12:	3 637 299
Andelssaldo 01.01:	5 398 801
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	243 146
Andelssaldo 31.12:	5 155 654
Sum pantgjeld for lånen:	8 792 953

Pantgjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld låne nr 28018536643	6	529 736	3 178 416
	1	458 884	458 884

L³ n nr 2801.85.36643 var avdragsfritt frem til september 2013. Avdrag kreves inn forskuddsvis fra eieme, innkreving av avdrag startet derfor fra juli 2013.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelse for å dekke renter og avdrag tilknyttet låne net er helt eller delvis betalt.

Andelseier treer inn i de samme betingelser som ekstern låne girer, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter ekstern låne girer inntil låne net er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over låne nr i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med låne nr, s³ er denne delen av tabellen frørt som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. N³ r pantet reduseres som følge av at låne net nedbetales med ordinær avdrag, s³ reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantgjeld for låne nr: Dette omfatter både de pantgjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier treer inn i låne girers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (pantelåne net) nedbetales ved ordinær avdrag. N³ r ordinær avdrag har begynt, vil s³ ledes pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Resultat og balanse med noter for SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL..

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL.

Styreleder	Jan Olaf Uleberg (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Jørg Mykjåland (sign.)	27.02.2024
Styremedlem	Ingeborg Berger (sign.)	27.02.2024



KPMG AS
Vestre Strandgate 67
4612 Kristiansand

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

Til generalforsamlingen i Sentrumsgården Evje Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sentrumsgården Evje Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

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

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 avgje en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand
KPMG AS

Jon Christian Brømnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Jon Christian Brømnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

Serienummer: 9578-5999-4-2304470

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-28 16:10:51 UTC



Penneo document key: NBQLW-10AUQ-LJETIK-WBHEM-4Z3C5-7YAKK

Penneo Dokumentnøkkel: NBQLW-10AUQ-LJETIK-WBHEM-4Z3C5-7YAKK

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

FULLMAKT

NAVN: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den ____ / ____ - ____

NAVN: _____

ADRESSE: _____

Leilighetsnummer. _____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen



NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn: _____

Adresse: _____

Leilighetens nummer: _____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL. Onsdag 20.03.2024 kl. 18:00
- Pernille Kafe.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styret foreslår at Jan Olaf Uleberg velges som møteleder.

Jan Olaf Valgt.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Styret foreslår at Jan Olaf Uleberg velges til protokoll fører.

Jan Olaf valgt.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Ingeborg Berger valgt.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Tilstede på årsmøtet: 13 stk.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Møteleder spør om det er kommentarer til innkalling og dagsorden.

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering og godkjent av årsmøtet.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen

Vedtak:

Ingen innkomne saker.

5. Saker fra styret

5.1 Sikkerhet for borettslaget

1. Det har i senere tid vært ungdommer inne i bygget og ødelagt ting, hatt tyggis/lim i dørlåser, ripet opp dør, knust glass ved inngangsdør.

Styret ønsker å diskutere med årsmøtet om vi skal gå videre med å avgrense tilgangen til 3. etasje enda mer.

Dette kan påføre eiere en noe høyere fellesutgift over en tidsperiode.

Vedtak:

1. Sette opp dør mellom 2. og 3. etasje i hovedoppgangen. Det må også da undersøkes om en kan legge inn kode for bruk av heis fra 2. til 3. etasje.

Ca pris på dette håper formann å ha klart til årsmøtet.

Dette forslaget kan vi ikke gjennomføre så eierene må selv vurdere om de vil låse dørene inn til sine respektive korridorer.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til

kr. 25000.-

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Styrehonorar godkjent av årsmøtet.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Jan Olaf Uleberg har 1 år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Følgende styremedlemmer er valgt:

Ingeborg Berger har 1 år igjen.

Christian Hageland Rot velges for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Følgende varamedlemmer er valgt:

Gunnar Greibrokk velges for 1 år.

7.4 Valg av valgkomite

Vedtak:

Følgende ble valgt til valgkomite:

Styret i borettslaget fungerer som valgkomite.

Protokoll for SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Olaf Uleberg (sign.)	20.03.2024
Protokollvitne	Ingeborg Berger (sign.)	20.03.2024

Innkalling til ordinær generalforsamling i SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL.

Onsdag 30.03.2022 Kl: 16:30
Pernille Cafe

1. Konstituering

Vi er hele styret tilstede og nok andelseiere tilstede til å kunne vedta saker på årsmøtet.

Vi avholder da en lovlig Generalforsamling.

1.1 Valg av møteleder

Formann - Jan Olaf Uleberg velges til møteleder.

Styrets innstilling: Jan Olaf Uleberg velges til protokollfører.

1.2 Valg av protokollfører

Formann - Jan Olaf Uleberg velges til protokollfører.

Styrets innstilling: Jan Olaf Uleberg velges til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Foreslår at Jørg Mykjåland signerer sammen med formann.

Styrets innstilling: Jørg Mykjåland signerer sammen med formann.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. Årsmelding

3. Regnskap og budsjett

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker fra eierne.

5. Saker fra styret

5.1 Åpningstider - inngangsdører

Det er ytret ønsket fra en eier om at to inngangsdører holdes stengt lørdager.

Dør ved siden av bokhandel og Sjarm.

Dør ved Pernille følger kafeens åpningstider.

Styrets innstilling: At formann tar forslaget videre til styret i Sameiet Sentrumsgården.

5.2 Pengebruk i 2022

Styret ser gjennom regnskap og budsjett for 2021-2022 at det ikke er rom for investeringer eller oppgradering av noe art i året som nå ligger foran oss. Vi må prøve å bygge opp en større buffer. Hvis vi ikke greier det, blir en konsekvens at fellesutgifter må økes noe mer.

Økte fellesutgifter til sameiet er en av årsakene.

Styrets innstilling: Sak godtas av generalforsamlingen.

6. Styrehonorar

Vedtast normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Styrehonorar er foreslått satt til kr 25000.-

Kr 20000.- til formann

Kr 2500.- til hvert styremedlem.

Styrets innstilling: Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 25000.-
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Nåværende styre:

Leder, Jan Olaf Uleberg
Styremedlem, Jørg Mykjåland
Styremedlem, Ingeborg Berger
Varamedlem, Gunnar Greibrokk

For å få registrert det nye styret i Brønnøysund er det viktig at under hvert punkt må det fremkomme alle som etter valget innehar denne rollen, enten de var på valg i år eller ikke.

7.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Jørg Mykjåland, på valg

Styremedlem: Ingeborg Berger, ikke på valg, 1 år igjen av perioden

Forslag til vedtak: Valg av styremedlemmer:

Styremedlem: Jørg Mykjåland, valgt for 2 år

Styremedlem: Ingeborg Berger, ikke på valg, 1 år igjen av perioden

7.2 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Styreleder Jan Olaf Uleberg, ikke på valg, 1 år igjen av perioden

7.3 Valg av varamedlemmer

Forslag til vedtak: Varamedlem: Gunnar Greibrokk, velges for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Styret er valgkomite

Forslag til vedtak: Følgende blir foreslått valgt til valgkomite:

Jan Olaf Uleberg

Jørg Mykjåland

Ingeborg Berger

Styrets årsmelding for SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL. for 2021

ÅRSMELDING

SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL. ligger i Evje Og Hornnes kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvise oversikt over boligselskapets drift i 2021 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av: Leder, Jan Olaf Uleberg, Gymnasveien 1
Styremedlem, Jørg Mykjåland, Møkjålandsveien 6
Styremedlem, Ingeborg Berger, Postboks 78
Varamedlem, Gunnar Greibrokk, Stasjonsvegen 1

Styrets arbeid i 2021

Vi hadde 3 styremøter i 2021. Gjennom hele året så har vi ikke hatt noen store saker.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2021

Vi har fått orden på åpning/lukking av hoved innganger. Garasjen og søppelbod til beboerne ble spylt grundig. Noe som var sårt trengende. Det er satt på automatiske branndør-lukkere på begge hoveddørene inn til hver fløy i 3 etasje. Ellers bare mindre ting som fortløpende har blitt ordnet opp i.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne bytte av lysarmaturer i sør fløyen. Nord fløyen har byttet. Garasje trenger nok oppgradering, men hele tomte over garasje er nettopp solgt og det vil mye mulig på litt sikt bli gjort en del forandringer både over og under jorda her.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.02.2022

Resultatrapport klient 465 SENTRUMSGj RDEN EVJE BRL.

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		392 160	392 160	392 160	412 560
Inndekning av renter		88 514	103 743	87 567	92 926
Inndekning av ord. avdrag		204 218	193 447	203 836	204 099
Innbetalt kabel TV		90 576	81 396	88 041	97 716
Sum inntekter		775 468	770 746	771 604	807 301
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	2	7 375	7 188	7 405	7 500
Styrehonorar	3	25 000	25 000	25 000	25 000
Forretningsfjrrerhonorar		25 194	25 072	26 200	26 200
Kontingent boligbyggelag		3 400	3 400	3 600	3 400
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	4	2 650	2 650	3 525	3 525
Vedlikehold/serviceavtaler	5	418	188 659	61 958	113
Kabel-tv		90 577	82 175	88 041	97 716
Kommunale avgifter		63 755	57 916	53 250	62 500
Renhold, fellesareal		39 715	88 021	32 750	31 000
Andre driftsutgifter	6	257 936	68 728	178 472	253 322
Sum driftskostnader		516 020	548 808	480 201	510 276
Driftsresultat		259 448	221 938	291 403	297 025
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		251	1 137	0	0
Rentekostnad		89 178	104 106	87 567	92 926
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-88 926	-102 969	-87 567	-92 926
j rsresultat	1, 10	170 522	118 969	203 836	204 099
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-170 522	-118 969	203 836	204 099
Sum disponering av resultat		-170 522	-118 969	203 836	204 099

Balanserapport klient 465 SENTRUMSGj RDEN EVJ E BRL.

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 11	24 270 000	24 270 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		24 270 000	24 270 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 173	0
Andre fordringer	8	23 444	22 358
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		94 268	114 128
Sum omløpsmidler	1	123 886	136 486
SUM EIENDELER		24 393 886	24 406 486

SENTRUMSGj RDEN EVJ E BRL.

Balanserapport klient 465 SENTRUMSGj RDEN EVJ E BRL.

	Note	Beholdning pr. 31.12.21	Beholdning pr. 01.01.2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		85 000	85 000
Annen egenkapital		9 087 154	9 087 154
i rets resultat		170 522	0
Sum egenkapital	10	9 342 676	9 172 154
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev P n	9, 11	4 004 683	4 208 819
Borettsinnskudd	9, 11	10 991 000	10 991 000
Sum langsiktig gjeld		14 995 683	15 199 819
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		132	882
Gjeld til forretningsfjører		70	0
Leverandørgjeld		18 157	375
P ³ lypne renter		1 784	1 675
Annen kortsiktig gjeld	12	35 384	31 582
Sum kortsiktig gjeld	1	55 527	34 513
Sum gjeld		15 051 210	15 234 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		24 393 886	24 406 486

Sted: _____, dato: _____

Jan Olaf Uleberg
LederIngeborg Berger
StyremedlemJ nrg Mykj³ land
Styremedlem

SENTRUMSGj RDEN EVJ E BRL.

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Regnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Langsiktig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede. Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Individuell nedbetaling av gjeld

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Det er ikke anledning til å innfri under perioder der renta er bundet. Individuell nedbetaling fra andelseierne behandles etter egenkapitalmetoden.

Egenkapitalmetoden innebærer at individuelle nedbetalinger andelseierne skal inntektsføres i laget i det året nedbetalingen finner sted, og fjres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets lånegiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært har fått sikkerhet ved inntrederett i pantebrevet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen.

Note 1 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler IB	101 973	176 088
i rets resultat	170 522	118 969
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-204 136	-193 084
B. i rets endringer i disponible midler	-33 614	-74 115
C. Disponible midler UB	68 359	101 973
Omløpsmidler	123 886	136 486
- Kortsiktig gjeld	55 527	34 513
Disponible midler 31.12	68 359	101 973

Note 2 - Revisjonshonorar

	2021	2020
6700 REVISJON	7 375	7 188
Sum	7 375	7 188

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl. mva.

Note 3 - Styrehonorar

	2021	2020
5330 STYREHONORAR	25 000	25 000
Sum	25 000	25 000

Note 4 - Personalkostnader

	2021	2020
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	2 650	2 650
Sum	2 650	2 650

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Det har ikke vært utbetalt lønn i 2021 til styremedlemmer ut over styrehonorar.

Note 5 - Vedlikehold

	2021	2020
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	0	170 143
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	0	1 674
6609 KJØP AV MALING	418	0
6646 PER. VEDLIKEHOLD VINDUER/DØRER	0	16 842
Sum	418	188 659

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2021	2020
6302 FELLESKOSTNADER	252 525	0
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	2 147	65 324
7440 KONTINGENT NBBL	1 122	1 122
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 143	2 282
Sum	257 936	68 728

Konto 6302 gjelder borettslagets andel av felleskostnader i Sameiet Sentrumsbygget Evje i 2021.

Note 7 - Anleggsmidler

	Bygning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	24 270 000
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	24 270 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	24 270 000
Anskaffelses ³ r :	2008
Antatt levetid i ³ r :	

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 8 - Andre fordringer

Andre fordringer best³ r hovedsaklig av periodiserte kostnader 2021/2022 p³ kr 23 409,-

Note 9 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Sør
L ³ nenummer:	28018536643
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2008
Rentesats:	2.40 %
Betingelser:	Flyt. rente nom. 2,35%
Beregnet innfridd:	25.03.2038
Opprinnelig l ³ nebeln ³ :	13 279 000
L ³ nesaldo 01.01:	4 208 819
Avdrag i perioden:	204 136
L ³ nesaldo 31.12:	4 004 683
Andelssaldo 01.01:	5 965 750
Innbetalt IN i perioden:	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	289 351
Andelssaldo 31.12:	5 676 399
Sum pantegjeld for l ³ n:	9 681 082

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 28018536643	6	583 242	3 499 452
	1	505 233	505 233

L³ n nr 2801.85.36643 var avdragsfritt frem til september 2013. Avdrag kreves inn forskuddsvis fra eierne, innkreving av avdrag startet derfor fra juli 2013.

Borettslaget har avtale om individualisering av fellesgjeld. Dette betyr at andelseiers fremtidige forpliktelser for³ dekke renter og avdrag tilknyttet l³ net er helt eller delvis betalt. Andelseier trer inn i de samme betingelser som eksterne l³ ngiver, med pant som er sidestilt eller direkte etterfølgende etter eksterne l³ ngiver inntil l³ net er nedbetalt.

Forklaring til tabelloppstilling over l³ n n³verst i noten:

De fem nederste linjene i tabellen gjelder individuelt nedbetalt gjeld. Og selv om det henger direkte sammen med l³ n, s³ er denne delen av tabellen fjrt som egenkapital i regnskapet fra og med 2012.

Andelssaldo: Gjelder den del av egenkapitalen som kommer fra individuell nedbetaling, og som er pantsikret. N³ r pantet reduseres som følge av at l³ net nedbetales med ordin³re avdrag, s³ reduseres pantet og dermed andelssaldoen. Sum pantegjeld for l³ n: Dette omfatter b³ de pantegjeld og pantsikret andel av egenkapitalen.

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Note 10 - Egenkapital

	2021	2020
Innskutt kapital	85 000	85 000
Annen egenkapital 01.01	9 087 154	8 968 185
i rets resultat	170 522	118 969
Sum egenkapital 31.12	9 342 676	9 172 154

Note 11 - Pantstillelser

	2021	2020
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	14 995 683	15 199 819
Pantsikret egenkapital: individuell nedbetaling	5 676 399	5 965 750
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	24 270 000	24 270 000

Individuelt nedbetalt gjeld, som inngår i egenkapitalen, er pantsikret ved at andelseier trer inn i långivers pant. Pantsikkerheten trappes ned i takt med at hovedstol (panteløst) nedbetales ved ordinære avdrag. Når ordinære avdrag har begynt, vil således pantsikret andel av egenkapitalen være lavere enn det som er betalt ned individuelt.

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld består i hovedsak av kr 35 000 avsatt til renhold av fellesarealer for 2021.

Resultat og balanse med noter for SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL.

Styreleder	Jan Olaf Uleberg (sign.)	25.02.2022
Styremedlem	Ingeborg Berger (sign.)	25.02.2022
Styremedlem	Jørg Mykjåland (sign.)	25.02.2022



Til generalforsamlingen i Sentrumsgården Evje Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sentrumsgården Evje Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Kristiansand, 28. februar 2022
KPMG AS

Øystein Andreas Kvåse
Statsautorisert revisor

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL. Onsdag 30.03.2022 kl. 16:30
- Pernille Cafe.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Formann - Jan Olaf Uleberg velges til møteleder.

Vedtak:

Jan Olaf Uleberg velges til protokollfører.

1.2 Valg av protokollfører

Formann - Jan Olaf Uleberg velges til protokollfører.

Vedtak:

Jan Olaf Uleberg velges til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Foreslår at Jørg Mykjåland signerer sammen med formann.

Vedtak:

Jørg Mykjåland signerer sammen med formann.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:

Ingen stemmer å telle.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:

Styrets årsmelding ble tatt til orientering

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til etterretning.

4. Saker innmeldt fra eierne

Ingen saker fra eierne.

Vedtak:

Ingen saker fra eierene

5. Saker fra styret

5.1 Åpningstider - inngangsdører

Det er ytret ønske fra en eier om at to inngangsdører holdes stengt lørdager.

Dør ved siden av bokhandel og Sjarm.

Dør ved Pernille følger kafeens åpningstider.

Vedtak:

Saken ble enstemmig for å holde inngangsdørene stengt lørdager også.

Formann tar forslaget med videre til styret i Sameiet Sentrumsgården.

5.2 Pengebruk i 2022

Styret ser gjennom regnskap og budsjett for 2021-2022 at det ikke er rom for investeringer eller oppgradering av noe art i året som nå ligger foran oss. Vi må prøve å bygge opp en større buffer. Hvis vi ikke greier det, blir en konsekvens at fellesutgifter må økes noe mer.

Økte fellesutgifter til sameiet er en av årsakene.

Vedtak:

Sak godtatt av generalforsamlingen.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag. GF/årsmøtet bestemmer om det skal fastsettes ett beløp pr styremedlem eller en samlet sum som styret selv kan fordele. Normal praksis er at det avgående styret fastsetter fordelingen, selv om fordelingen gjøres etter at de er gått av.

Styrehonorar er foreslått satt til kr 25000.-

Kr 20000.- til formann

Kr 2500.- til hvert styremedlem.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 25000.- Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

Protokoll for SENTRUMSGÅRDEN EVJE BRL.

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Jan Olaf Uleberg (sign.)	30.03.2022
Sekretær	Jan Olaf Uleberg (sign.)	30.03.2022
Protokollvitne	Jan Olaf Uleberg (sign.)	30.03.2022
Protokollvitne	Jørg Mykjåland (sign.)	30.03.2022

7.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlem: Jørg Mykjåland, på valg

Styremedlem: Ingeborg Berger, ikke på valg, 1 år igjen av perioden

Vedtak:

Valg av styremedlemmer:

Styremedlem: Jørg Mykjåland, valgt for 2 år

Styremedlem: Ingeborg Berger, ikke på valg, 1 år igjen av perioden

7.2 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder Jan Olaf Uleberg, ikke på valg, 1 år igjen av perioden

7.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Varamedlem: Gunnar Greibrokk, velges for 1 år

7.4 Valg av valgkomite

Styret er valgkomite

Vedtak:

Følgende blir foreslått valgt til valgkomite:

Jan Olaf Uleberg

Jørg Mykjåland

Ingeborg Berger

**OPPLYSNINGER VED SALG AV ANDELER OG SEKSJONER MED
FORRETNINGSFØRSEL TILKNYTTET SØRLANDET
BOLIGBYGGELAG**

Til Megler

For alle typer boliger:

Eierskiftegebyr: kr. 6 385,- (inkl. mva.). Eierskifte meldes fortrinnsvis via meglers fagsystem (Webmegler eller Vitec).

Overdragelsen vil ikke finne sted i våre systemer før overtagelsesprotokoll er mottatt.

NB! Kjøper vil få tilsendt nye giroer for felleskostnader gjeldende fra og med overtagelsesdato. Det skal ikke gjøres avregninger mellom kjøper og selger, og kjøper skal IKKE bruke selgers giroer til betaling av felleskostnader.

Særskilt for tilknyttede borettslagsboliger.

Forhåndsavklaring forkjøpsrett: kr. 7 981,- (inkl. mva.)

Hvis forkjøpsrett benyttes på prøvinger med fastpris påløper gebyr på kr. 7 981,- inkl. mva. Vi oppfordrer til at dette også tas med i oppgjøret.

Ved forhåndsavklaring må boligen selges senest innen 3 måneder **fra datoen boligbyggelaget mottar meldingen** for at utlysningen fortsatt skal gjelde (ref § 4-15, 1. ledd i Lov om borettslag). Det påløper ingen ytterligere kostnader ved å utlyse boligen på ny forhåndsavklaring før fristen utløper.

NB! Kjøper(ne) må være medlem i Sørlandet Boligbyggelag før overdragelse kan finne sted. Innmelding gjøres her: <https://bli-medlem.bbl.no/sobo/>

For utlysning av forkjøpsrett må dette rapporteres Sørlandet Boligbyggelag innen mandag kl. 14.00 for å bli annonsert på vår nettside påfølgende tirsdag (Endringer kan forekomme i forbindelse med helligdager/fridager). Bestilling av forkjøpsrett gjøres fortrinnsvis via meglers fagsystem (Webmegler eller Vitec).

VEDTEKTER

for Sentrumsgården Evje Borettslag, org.nr. 988 409 413, tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag vedtatt på ordinær generalforsamling 31.mars 2006, sist endret 2. mai 2017.

1-1 Formål

Sentrumsgården Evje Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Evje kommune og har forretningskontor i Kristiansand kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100.-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer(enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommunen og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller at det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3 - 1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp - eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3 -2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3 - 2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3 - 3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boretts og bruksoverlating

4 - 1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendig på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukerne av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4 - 2 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir sakelig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5 - 1 Andelseiernes vedlikeholdsplikter

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikter omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skader påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikter

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Dersom laget har eget garasjeanlegg – vedlikehold og fellesutgifter

- (1) Utgifter vedrørende garasjeanlegget fordeles likt på eierne av garasjeplassene. Til dekning av disse utgifter, vil det bli innkrevd et månedlig akontobeløp.

6. Pålegg om salg og fravikelse.

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr.100.

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak som:

1. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr. borettslagslovens § 3-2 andre ledd.
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

(2) Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møte og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

NBBL-dok. nr. 2.06
Sist endret av generalforsamlingen 14.03.2023

Borettslagslovens § 5-11, 4. ledd.
Ordensregler kan utformes på en rekke måter; som rene skal-regler eller som hyggelige oppfordringer til hvordan man skal leve det gode liv litt tett innpå hverandre. Hvilke reguleringer man ønsker å ha vil være opp til det enkelte borettslag selv å bestemme, og det er godt egnet for en drøfting og vedtakelse av andelseierne i fellesskap. Husk at nye ordensregler kan fastsettes av styret, men er en ordensregel først fastsatt av generalforsamlingen, er det bare generalforsamlingen som kan endre den. Det er videre kun alminnelige ordensregler som kan gis. Foreliggende forslag med sine alternativer og behov for utfylling bør være et godt utgangspunkt.

ORDENSREGLER FOR SENTRUMSGÅRDEN BORETTSLAG 23.09.20

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom borettslaget har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2300-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2300, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager, mandag-fredag klokken 0700-2000.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen og fellesgang ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.

- **Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.**
- **Andelseier skal søke styret hvis boligen skal overlates til andre eller leies ut til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg.**
- **Ved søknad om ny bruker/utleie skal det informeres om ny bruker/leietakers navn, mobilnr og eventuelt e-postadr.**
- **Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.**

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler plasseres på angitte plasser. For tiden er det lov å sette sykler under trapp ved hovedinngang.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører i 3. etg bør alltid være låst med tanke på beboerens sikkerhet.

5. Parkering

Alle leiligheter er tildelt garasje. Denne skal benyttes til enhver tid. Parkering foran Sentrumsbygget er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. For gjester/besøk er det ingen regler.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

7. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Dvs at styret kan komme med pålegg og iverksette sanksjoner.

Med vennlig hilsen
Styret i Sentrumsgården Borettslag

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 19.09.24 Side 1 av 2

SENTRUMSGj RDE N EVJ E BRL.	V ³ r ref.:	465/9	Fjdselsdato eier:	20.05.1988
Nils Heglands veg 45	Type:	Borettslag		
4735 EVJ E	Eiere:	Svanhild Berger Fundlid		
Organisasjonsnr: 988 409 413	Andelsnr:	9		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	7 488		
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Avdrag fellesl ³ n	2 114	
	Renter fellesl ³ n	2 417	
	Driftskostnader	2 383	
Tilleggsytelser:	Tv / Bredd ³ nd	574	

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	517 465	Gjeld siste ³ rsoppg.:	529 735
Klient ajourf. l ³ n:	8 589 276,66	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	3 637 298

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 28018536643, Sparebanken SjrAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 19.09.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 19.09.2024: 3 553 046

Andel av saldo: 517 465

Fjrste termin: 25.12.2012Fjrste avdrag: 25.09.2013 (siste termin 25.03.2038)

Brl. har IN avtale p³ andel fellesgjeld. Ved fastrente er det ikke mulig ³ innbetale.**4: SNrskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Jan Olaf Uleberg

Adresse: Gymnasveien 1

Postnr/-sted: 4737 HORNNES

Telefon: Mob.: 48192295

E-post: janolaf57@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 19.09.2024

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2023

Annen formue:	6 304	Gjeld:	529 735	Andre inntekter:	273
		Utgifter:	28 575		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendomG³ rds/bruksnr: 50/332

Feste/eiet tomt: Eiet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Boten Robota

Dato utkjrt: 19.09.24 Side 2 av 2

SENTRUMSGj RDE N EVJ E BRL.	V ³ r ref.:	465/9	Fjdselsdato eier:	20.05.1988
Nils Heglands veg 45	Type:	Borettslag		
4735 EVJ E	Eiere:	Svanhild Berger Fundlid		
Organisasjonsnr: 988 409 413				

8: Bygning/eiendom

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR EVJE SENTRUM, PLANID 201115.

Dato: 23.10.2010
Dato for siste revisjon etter ME PS 115/14: 21.11.2014
Dato for kommunestyrets vedtak PS 3/13 : 24.01.2013

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også lov om Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.06.2008 (pbl) med forskrifter.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

- 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG** (pbl § 12-5)
Boligbebyggelse - B1 – B7
Institusjon II
Kirke/ annen religionsutøvelse - KR 1
Hotell/ overnatting H1
Bolig/ forretning/ kontor – B/F/K 1 – B/F/K 7
- 2. SAMFERDSELSANLEGG** (pbl § 12-5)
Veg
Gang/ sykkelveg
Annen veggrunn
Parkeringsplasser
- 3. LANDBRUKS-, NATUR og FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT** (pbl § 12-5)
Friluftsområde
- 4. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG** (pbl § 12-5)
Friluftsområde

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er det lagt inn følgende hensynssoner:

- 1. FARESONER**
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- 2. BEVARING**

III

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende felles bestemmelser

§ 1 Fellesbestemmelser

- a) Kommunens utvalg for plan- og byggesaker fatter bestemmelse på detaljeringsgrad for situasjonsplan for hvert enkelt utbyggingsprosjekt innenfor planområdet, og godkjenner denne. Minimumsinholdet i en slik plan er tomtegrenser (eksisterende og evt. nye), bygningers plassering, høyde og etasjetall på bygninger, varelevering, parkeringsplasser og interne veier. I tillegg skal det leveres støyberegning for det aktuelle tiltaket.
- b) Innenfor hele planområdet tillates fri etablering av vann og avløpsanlegg etter behov. For nødvendig fremføring av strøm, telelinjer, fiber e.l. gjelder tilsvarende. Disse skal legges som jordkabel innenfor planområdet.
- c) Nye bygg, gater, veier, møteplasser, fortau og sykkelgater skal være universell utformet. Offentlige områder skal profileres ut fra kommunens gruvehistorie og byggetradisjon/ materialbruk.
- d) Bygninger/ eiendommer som gjennom denne reguleringsplanen blir omregulert til annet bruk enn i dag, kan fortsette sin eksisterende bruk/ virksomhet inntil det søkes gjort endringer på byggene/ eiendommene som er søknadspliktige etter pbl.
- e) Etter at denne planen med bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

IV

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygg innenfor planområdet:

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Fellesbestemmelser for områder avsatt til bebyggelse og anlegg

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, der det i plankartet er vist i plankartet. Der det ikke er vist i plankartet, er det gitt egne bestemmelser for avstand til nabogrense i bestemmelsene.
- b) Nye bygg skal oppføres med trepanel, og ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40°. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan godkjennes.
- c) Oppgitt gesimshøyde og mønehøyde skal regnes ut fra gjennomsnittlig høyde på tomte/ området før opparbeidelse begynner.

- d) Det skal oppfordres til å bygge på en miljøvennlig måte og med energisparende tiltak.
- e) Større fasader skal arkitektonisk brytes ned slik at volumet fremstår i mer småskala form.
- f) Areal for plassering av søppeldunker skal inntegnes i forbindelse med byggemelding.

§ 2.2.0 Utfyllende bestemmelser for boligområdene B1 og B2

- a) Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og utendørs boder.
- b) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.
- c) Bebyggelsen kan utføres som leilighetsbygg, rekkehus, eller frittliggende eneboliger. %T-BYA for hver enkelt eiendom, eller de eiendommer som sammen inngår et felles utbyggingsprosjekt skal være max 35 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA.
- d) Det skal være minimum 25 kvm uteareal pr boenhet på egen eiendom, eller de eiendommer som inngår i et felles utbyggingsprosjekt.
- e) Bygninger med boligdel kan oppføres med en gesimshøyde maks 6.5 meter og mønehøyde på maks 9,0 meter. Arker og kvister kan ha gesimshøyde maks 8,0 meter. Takoppløft kan være maks 1/3 av husets mønelengde. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med en gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde maks 5,5 meter.
- f) Rekkehus og eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. For eneboliger med utleieenhet skal det ytterligere være 1 parkeringsplass pr. utleieenhet på egen tomt.
- g) Leilighetsbygg skal ha 1.5 parkeringsplass pr boenhet på egen eiendom, eller de eiendommer som inngår i et felles utbyggingsprosjekt.

§ 2.2.1 Utfyllende bestemmelser for boligområdene B5 – B7

- a) Før ny bebyggelse oppføres i disse områdene må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl §12-3. Eksisterende bygg kan utvikles innenfor følgende bestemmelser, dog uten at de endrer karakter;
- b) Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og utendørs boder.
- c) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.

- d) Bygninger med boligdel kan oppføres med en gesimshøyde 6.5 meter og mønehøyde 9 meter. Arker og kvister kan ha gesimshøyde maks 8,0 meter. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med en gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde maks 5,5 meter
- e) Eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. For eneboliger med utleieenhet skal det ytterligere være 1 parkeringsplass pr. utleieenhet på egen tomt.

§ 2.3 Utfyllende bestemmelser for institusjon II

- a) Området skal benyttes til sykehjem, aldersboliger og bofellesskap for PUH i nødvendig grad og utstrekning.
- b) Bygninger kan oppføres med gesimshøyde 8,0 meter og mønehøyde max 10 meter
- c) %T-BYA for hver enkelt eiendom, eller de eiendommer som sammen inngår et felles utbyggingsprosjekt skal være max 35 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA
- d) Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsareal til gjeldende aktivitet innenfor regulert område.
- e) Arealutnyttelse utover dette skal opparbeides parkmessig og være tilgjengelig for allmennheten.

§ 2.4 Utfyllende bestemmelser for kirke/ annen religionsutøvelse KR

- a) Området skal benyttes til nytt sentrumsnært bedehus i nødvendig grad og utstrekning.
- b) Bygninger kan oppføres med gesimshøyde 7,0 meter og mønehøyde 10 meter.
- c) %T-BYA for eiendommen skal være max 30 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA
- d) Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsareal til gjeldende aktivitet innenfor regulert område.
- e) Arealutnyttelse utover dette skal opparbeides parkmessig og være tilgjengelig for allmennheten.

§ 2.5 Utfyllende bestemmelser for hotell/ overnatting H1

- a) Området skal benyttes til hotell, overnatting og serveringsvirksomhet.
- b) Før ny bebyggelse oppføres eller utvides i dette området må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl § 12-3.
- c) Ved et eventuelt større utbyggingsprosjekt skal hovedhuset på gnr 50 bnr 9 søkes bevart og integrert i prosjektet.
- d) I en detaljplan skal ny bebyggelse maksimalt utgjøre 1000 m² BRA

§ 2.6.1 Utfyllende bestemmelser for bolig/ forretning/ kontor B/F/K

- a) I dette området ønsker man blandet formål. Første etasje skal benyttes til næringsvirksomhet – forretning eller kontor. Første etasje skal bygges med minimum 3.5 meters høyde. Andre etasje til næring bolig/ forretning og/eller bolig. En eventuell tredje etasje benyttes til bolig
- b) Før ny bebyggelse oppføres eller utvides i delområde B/F/K 2,3, 4 og 5 må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl § 12-3.
- c) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.
- d) Større fasader skal arkitektonisk brytes ned slik at volumet fremstår i mer småskala form.
- e) For boliger skal det minimum avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. 0,5 av kravet på 1,5 plasser pr. bolig defineres som gjesteparkering som kan skje på bakkeplan. Av kravet på 1,5 plasser skal 1,0 plass tilrettelegges under bakken. For næringsvirksomhet skal det minimum avsettes 1 parkeringsplass pr 50 kvm bruksareal for forretning/kontor. For lagerareal regnes 1 parkeringsplass pr 100 m² bruksareal. Av parkeringskravet til næringsvirksomhet regnes 20% som plasser for ansatte som skal tilrettelegges under bakken. 80% av parkeringsbehovet for næringsvirksomhet kan skje på bakkeplan
- f) For delområdene gjelder følgende særbestemmelser:

Delområde	% T-BYA	Maks Gesimshøyde (cote m.o.h)	Maks. Mønehøyde (cote m.o.h)
B/F/K1	35	191,1	194,5
B/F/K2	50		
B/F/K3			
B/F/K4			

B/F/K6	90	191,6	195,5
B/F/K7	100	195,7	198,7

De gesims og mønehøyder som ikke er angitt skal avklares i forbindelse med detaljplan.

I delområde B/F/K 5 tillates innpasset nytt butikk/kontorareal med samlet maksimalt bruksareal på 15000 m². Utnyttingsgrad for de enkelte eiendommene avklares i detaljplan.

g) Adkomst til næringsbebyggelse i felt B/F/K 5 må løses via Nils Heglands veg.

§ 3 Samferdselsanlegg

§ 3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

- a) Nye samferdselsanlegg skal plasseres og bygges med den størrelse/ bredde som vist på plankart. Dette gjelder også ved større rehabilitering av eksisterende samferdselsanlegg. Utenfor regulert område med formål samferdselsanlegg kan det tillates nødvendig skjæring/ fylling. Disse skal da sås til og gis en parkmessig utforming. Bygging skal skje etter godkjente byggeplaner og utenomhusplaner.
- b) Eiendom gnr 50 bnr 217 kan benytte gang/ sykkelveg som adkomst til eiendommen.
- c) Areal innen frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegareal.
- d) Nye avkjøringer og internveger som blir nødvendige, og som ikke er vist på plankart, skal få sin utforming og størrelse bestemt gjennom utbyggingsavtale med Evje og Hornnes kommune.

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 4.1 Friluftsområde

- a) Områdene skal benyttes til interne turveier.
- b) I områdene er det tillatt oppført bebyggelse og andre tekniske installasjoner som typisk beriker bruken av området.



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser hensynssoner innenfor planområdet:

§ 5 Fareområde

§ 5.1 Høyspentkabel

- a) Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for område B 7 skal ”hensynssone fare” videreføres og gis utfyllende bestemmelser.

§ 5.2. Bevaringsområde – Dølen Hotel

- a) Bestående bebyggelse skal i hovedsak bevares. Riving av hus kan bare skje etter at kommunen har gitt tillatelse.
- b) Ombygging kan tillates når det skjer innenfor rammen av hva den opprinnelige bygningens særpreg tillater. Tilbygg og påbygg kan tillates når det for øvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygningen.
- c) Kommunen kan kreve at en bygning blir tilbakeført til opprinnelig utseende etter skade ved rehabilitering og istandsetting.
- d) Nybygg kan tillates når det utformes og plasseres i harmoni med de opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.
- e) Bygninger skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle utforming av vedkommende bygning.
- f) Ved utskifting av tak kan kommunen kreve taktekkning med svart eller rød tegl- stein. Valming kan i enkelte tilfeller tillates når de harmonerer med takformene til tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulttak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.
- g) Takterrasser tillates ikke hvor de er synlige fra gate eller offentlig område. Utsparinger i taket skal trekkes vekk fra gavlvegger og gesimser.
- h) Arkers størrelse og form skal tilpasses bygningenes arkitektur. Takvindu på lett synlige takflater skal begrenses mest mulig og fortrinnsvis gis utseende og plassering som tradisjonelle takluker.
- i) Vinduene skal beholde sin originale utforming. Løse utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.
- j) Eksteriørmessige endringer skal forelegges fylkeskonservatoren i Aust-Agder for uttalelse før behandling.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

- a) Før bestående bussterminal i område B/F/K2 kan bebygges eller nyttes til andre formål skal det være etablert bussterminal annetsteds.
- b) Ved utvikling av boligområde B5-B7 skal bestående avkjørsler til gnr 50 bnr 84, gnr 50 bnr 135, gnr 50 bnr 188 og gnr 50 bnr 319-320 stenges og omlegges til ny atkomstvei gjennom boligfeltet.
- c) Før bygging av rundkjøring i Arendalskrysset skal det utarbeides en detaljreguleringsplan for området.

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	332	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023


Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Avløp	24 704,39 kr
Renovasjon	23 860,00 kr
Vann	15 241,39 kr
Sum	63 805,78 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Abonnem.gebyr vann	1 stk	2 190,00 kr	1/1	0 %	2 190,00 kr	1 642,50 kr
Å konto vann	720 m3	19,69 kr	1/1	0 %	14 175,00 kr	10 631,25 kr
Abonnem.gebyr avløp	1 stk	4 230,00 kr	1/1	0 %	4 230,00 kr	3 172,50 kr
Å konto avløp	720 m3	34,31 kr	1/1	0 %	24 705,00 kr	18 528,75 kr
Std Renovasjon	1 stk	4 010,00 kr	1/1	0 %	4 010,00 kr	3 007,50 kr
Større dunk 360 l matavf.	1 stk	1 395,00 kr	1/1	0 %	1 395,00 kr	1 046,25 kr
Større dunk 360 l papir	1 stk	1 395,00 kr	1/1	0 %	1 395,00 kr	1 046,25 kr
Større dunk 660 l restavfall	2 stk	5 415,00 kr	1/1	0 %	10 830,00 kr	8 122,50 kr
Større dunk 660 l papir	2 stk	3 115,00 kr	1/1	0 %	6 230,00 kr	4 672,50 kr
				Sum	69 160,00 kr	51 870,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

	Evje og Hornnes kommune	Utskriftsdato: 20.09.2024
	Org.nr.: 964 966 109 Telefon: 37 93 23 00 E-post: post@e-h.kommune.no	

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	332	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse:	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE								

Restanser og legalpant

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Sameiet blir fakturert for alle seksjonene, så viderefakturerer de eier av de forskjellige seksjonene. Hva som blir fakturert på denne seksjonen må du få fra SENTRUMSGÅRDEN EVJE BORETTSLAG
Dette er samlet for borettslaget som så viderefakturerer. Kommunale restanser kr. 17.290,-, gjelder 3.kvt, og forfaller 05.10.24. Når denne er betalt er alt ajour pr. 30.09.2024.
Kommunale avgifter 2024:
Abonnementsgebyr vann kr. 1.752,- + mva
Abonnementsgebyr avløp kr. 3.384,- + mva
Forbruk vann kr. 15,75 pr. m3 + mva
Forbruk avløp kr. 27,45 pr. m3 + mva
Std. Renovasjon kr. 3.208,- + mva
360 l matavfallsdunk kr. 1.116,- + mva.
360 l papiravfallsdunk kr. 1.116,- + mva.
660 l restavfallsdunk 2 stk kr. 4.332,- + mva pr. stk
660 l papiravfallsdunk 2 stk kr. 2.492,- + mva. pr. stk

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.



Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	4219	Gårdsnr.	50	Bruksnr.	332	Festenr.		Seksjonsnr.	11
Adresse	Nils Heglands veg 45, 4735 EVJE								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701	
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	27.02.2020	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf	
Delarealer	Delareal	5 550 m ²
	KPHensynsonenavn	201115
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201115
Navn	Områdeplan Evje sentrum

Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.01.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1031/141121-bestemmelser-201115.pdf
Delarealer	<p>Delareal 34 m² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn AVT</p> <p>Delareal 5 420 m² Formål Bolig/forretning/kontor Feltnavn B/F/K3</p> <p>Delareal 37 m² Formål Veg Feltnavn o_V1</p> <p>Delareal 24 m² Formål Annen veggrunn - tekniske anlegg Feltnavn VT</p>
Id	202301
Navn	Detaljregulering for Nils Heglands veg 11
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.04.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/2155/202301_Rp_NHV11_Planbestemmelser_2024-04-25.pdf
Delarealer	<p>Delareal 21 m² RPHensynsonenavn H140_3 RPSikring Frisikt</p> <p>Delareal 36 m² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn AVG</p>



Evje og Hornnes kommune

Forvaltning

Basis Arkitekter AS

Vestre Strandgate 42
4612 KRISTIANSAND S

Vår ref:
2005/450 -15

Saksbeh:
Olav Morten Heggland, ☎ 37 93 23 34
E.post: oheggland@e-h.kommune.no

Arkivkode:
50/332

Dato:
27.03.2009

Anmodning om ferdigattest - Sentrumsgaarden, Evje, etter pbl. Av 14. juni 1985 nr 77 med endringer, sist ved lov av 28.juni 1996 nr. 55, §93

Tillatelse er gitt 01.11.07, i sak 2005/450 ,midlertidig brukstillatelse for tiltaket er gitt. Ferdigrapport er mottatt.

Byggested: Gnr 50 , bnr 332 ,
Tiltakshaver: Eiendom Spar Sør AS, v/Terje Vasland, 4735 Evje,
Ansvarlig søker: Basis Arkitekter A/S, Vestre Strandgate 42, 4612 Kristiansand S,

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl §93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Olav Morten Heggland
Olav Morten Heggland
ingeniør

Postadresse:
Postboks 85
4733 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 48

Bankgiro: 2901 07 40264
Postgiro: 0802 56 36 105
Org.nr: 964 966 109

0M4
05/450

BASIS
EVJE OG HORNNES KOMMUNE

Reg. nr. 05/450-14 Saksbeh. amhv
2. MAR 2009

Ark.kode P

Evje og Hornnes kommune
Evjemoen

4735 Evje

Deres ref.2005/450

Vår ref. a.s.a 46/09

Kristiansand S., 24.03.09

ANMODNING OM FERDIGATTEST – "SENTRUMSGAARDEN" EVJE.

På vegne av Eiendom Spar Sør AS v/Terje Vasland anmoder vi om ferdigattest for tiltak på eiendom 50/332, Sentrumsbygget Evje sentrum.

Vi viser til søknad av 29.10.07 og til vedtak/godkjenning av 01.11.07.
Det vises også til midlertidig brukstillatelse av 02.06.08.

Søknaden gjelder 2. byggetrinn.

Vedlagt følger søknadspapirer med vedlegg.

Med hilsen
for
BASIS arkitekter AS


Andreas S. Anderssen

Ferdigmelding

Kommunens saksnr. Side
av

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	50	332				
	Adresse EVJE SENTRUM				Postnr. 4735	Poststed EVJE

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
 FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
 ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

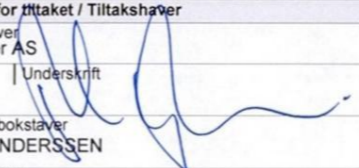
Energiforsyning	
Oppvarming	Energikilde
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (varnbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi <input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen
<input type="checkbox"/> Ikke relevant	

Vedlegg (gjelder kun søknad)			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
BASIS arkitekter AS

Dato 24.03.09 Underskrift 

Gjentas med blokkbokstaver
ANDREAS S. ANDERSSEN

© NBR nr. 5167 Juli-2003

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
Evje og Hornnes

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Vedlegg nr. **G-** kommunens saksnr.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	50	322				
Adresse		Postnr.	Poststed			
Sentrumsbygget		4735	Evje			

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr.		
Evje Bygg as	921 333 919		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Verksvegen 28	4735	Evje	
Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
379 30 181	379 33 386	Kåre Tjessem	90 61 78 19

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT. Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	11.09.07	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	---------	----------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekklistene og tegningene.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentes med blokkbokstaver
31.01.09	<i>Kåre Tjessem</i>	KÅRE TJESSEM



Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
Evje og Hornnes Kommune
Evjemoen
4735 Evje

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Vedlegg nr. **G-** kommunens saksnr.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	50	322				
Adresse		Postnr.	Poststed			
Sentrumsbygget (11 nye leiligheter)		4735	Evje			

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr.		
Evje Elektriske A/S	979127669		
Adresse	Postnr.	Poststed	
Postboks 278	4735	Evje	
Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
37931390	37931392	Dreng Krossen	91711712

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT i kontroll av installasjon av brannalarm

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	14.09.07	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato	27.09.06
---	---------	----------	---	---------	----------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Egenkontrollkjema, Koblingsmanualer fra leverandør, sluttrapport i fra systemleverandør.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

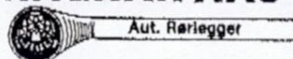
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Ajourføring av O-plan utføres i løpet av uke 23

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentes med blokkbokstaver
28.05.08	<i>Dreng Krossen</i>	Dreng Krossen

RAGNAR AAS A/S**KONTROLLERKLÆRING**

Det fylles ut en kontrollklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

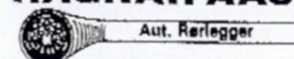
Til kommune:	Evje og Hornnes kommune	Vedlegg nr.: G- G 2
		Kommunens saksnr.:
	4735 Evje	Kontrollerklæring for <i>prosjektering</i> sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse. Kontrollerklæring for <i>utførelse</i> sendes inn som vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder: Leiligheter i Sentrumsbygget				
Eiendom / byggested:	Gnr.: 50	Bnr.: 332	Festnr.:	Seksjonsnr.:
	Adresse: Sentrum		Postnr.: 4735	Poststed: Evje
Foretak				
Foretak: Ragnar Aas A/S		Organisasjonsnr.: 945530006		
Adresse:		Postnr.: 4735	Poststed: Evje	
Tlf.: 37930185	Mobil: 95155496	Fax.: 37931495	E-post: paal@ragnaraas.no	
Kontaktperson: Pål Aas				

Ansvarlig kontrolleres fagområder knyttet til tiltaket:
Innvednig sanitæranlegg med tilhørende rørsystemer, kl 1

Bekreftelser:			
Det bekreftes at kontrollen er utført i h.h.t. søknad om ansvarsrett og system:	av dato	12.09.07	evnt. kontrollplan for viktige og kritiske områder (NB: Ikke obligatorisk dokument)
Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter			
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger:	Tegninger, sjekklister og bilder		

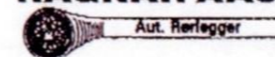
NB: Pbl inneholder i h.h.t. SAK § 21 ingen hjemmel for kommunen til å kreve bestemte meldingsblanketter. Det er ikke skjemaplikt i Norge.

RAGNAR AAS A/S

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:	
<input type="checkbox"/> Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)	
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	
<input type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse	
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår:	
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest	

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i Plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.	
Foretakets navn: Ragnar Aas A/S	Underskrift: Pål Aas
Sted: Evje	Dato: 17.02.09
Gjentas med blokkbokstaver: PÅL AAS	
AUT. RØRLEGGER RAGNAR AAS A/S SLADDAUGEN, 4735 EVJE	

NB: Pbl inneholder i h.h.t. SAK § 21 ingen hjemmel for kommunen til å kreve bestemte meldingsblanketter. Det er ikke skjemaplikt i Norge.

RAGNAR AAS A/S**KONTROLLERKLÆRING**

Det fylles ut en kontrollklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

Til kommune:	Evje og Hornnes kommune	Vedlegg nr.:	G- G 2
		Kommunens saksnr.:	
		Kontrollklæring for <i>prosjektering</i> sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsetningsstillatelse.	
	4735 Evje	Kontrollklæring for <i>utførelse</i> sendes inn som vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	

Erklæringen gjelder: Sentrumsbygget del 2			
Eiendom / byggested:	Gnr.: 50	Bnr.: 332	Festnr.:
	Adresse:		Seksjonsnr.:
		Postnr.: 4735	Poststed: Evje
Foretak			
Foretak:	Ragnar Aas A/S	Organisasjonsnr.:	945530006
Adresse:		Postnr.: 4735	Poststed: Evje
Tlf.: 37930185	Mobil: 95155496	Fax.: 37931495	E-post: paal@ragnaraas.no
Kontaktperson: Pål Aas			

Ansvarlig kontrolleres fagområder knyttet til tiltaket:
Innvendig sanitærnett med tilhørende rørsystemer, kl. 1

Bekreftelser:			
Det bekreftes at kontrollen er utført i h.h.t. søknad om ansvarsrett og system:	av dato	evnt.kontrollplan for viktige og kritiske områder (NB: Ikke obligatorisk dokument)	av dato
	12.09.07		

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter	
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger:	Tegninger, sjekklister og bilder

NB: Pbl inneholder i h.h.t. SAK § 21 ingen hjemmel for kommunen til å kreve bestemte meldingsblanketter. Det er ikke skjemaplikt i Norge.

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Vedlegg nr. G- Kommunens saksnr.

Til kommune
Evje og Hornnes kommune
4735 Evje

Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsetningsstillatelse

Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder					
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.
	50	322			
	Adresse		Postnr.	Poststed	
	Sentrumsbygget		4735	EVJE	

Foretak			
Foretak	Evje Bygg AS		Organisasjonsnr.
			921 333 919
Adresse	Postnr.	Poststed	
Verksvegen 28	4735	EVJE	
Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
37 93 01 81	37 93 33 86	Kåre Tjessem	906 17 819

Ansvarlig kontrolleres ansvarsområder knyttet til tiltaket
Ansvarlig utførende for bygninger og innstallasjoner, tiltaksklasse 2.
Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og innstallasjoner, tiltaksklasse 2.

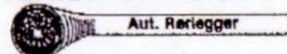
Bekreftelser	
Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 11.09.07 og kontrollplan for viktige og kritiske områder av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekklister og tegninger

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering
<input type="checkbox"/> Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsetningsstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Leilighet 309 og 310. samt fellesareal.: Ferdige. Leiligheter 306, 307, 308, 311, 312, 313, 314, 315. og 316.: Arbeide vedrørende verandaer, fasader og diverse mindre innvendige arbeider gjenstår
<input type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
11.09.07	<i>Kåre Tjessem</i>	Kåre Tjessem

RAGNAR AAS A/S

Ansvarlig kontrollere for prosjektering:	
<input type="checkbox"/> Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)	
Ansvarlig kontrollere for utførelse:	
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse	
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår:	Leilighet 309 og 310 er ferdige Resten av leilighetene ferdigstilles 15.06.08
<input type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest	

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i Plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.	
Foretakets navn: Ragnar Aas A/S	Underskrift:
Sted: Evje	Dato: 28.05.08
Gjentas med blokkbokstaver: PÅL AAS	

NB: Pbl inneholder i h.h.t. SAK § 21 ingen hjemmel for kommunen til å kreve bestemte meldingsblanketter. Det er ikke skjemaplikt i Norge.

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollere foretak

Til kommune
Evje og Hornnes Kommune
Evjemoen
4735 Evje

- Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse
- Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

Erklæringen gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr 50	Bnr 322	Festnr	Seleksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Sentrumsbygget (11 nye leiligheter)				Postnr 4735	Poststed Evje

Foretak	
Foretak	Organisasjonsnr
Evje Elektriske A/S	979127669
Adresse	Postnr
Postboks 278	4735
	Poststed
	Evje
Telefon	Telefaks
37931390	37931392
Kontaktperson	Mobiltelefon
Dreng Krossen	91711712

Ansvarlig kontrollere: ansvarsområder knyttet til tiltaket
KUT 1 Kontroll av installasjon av brannalarm

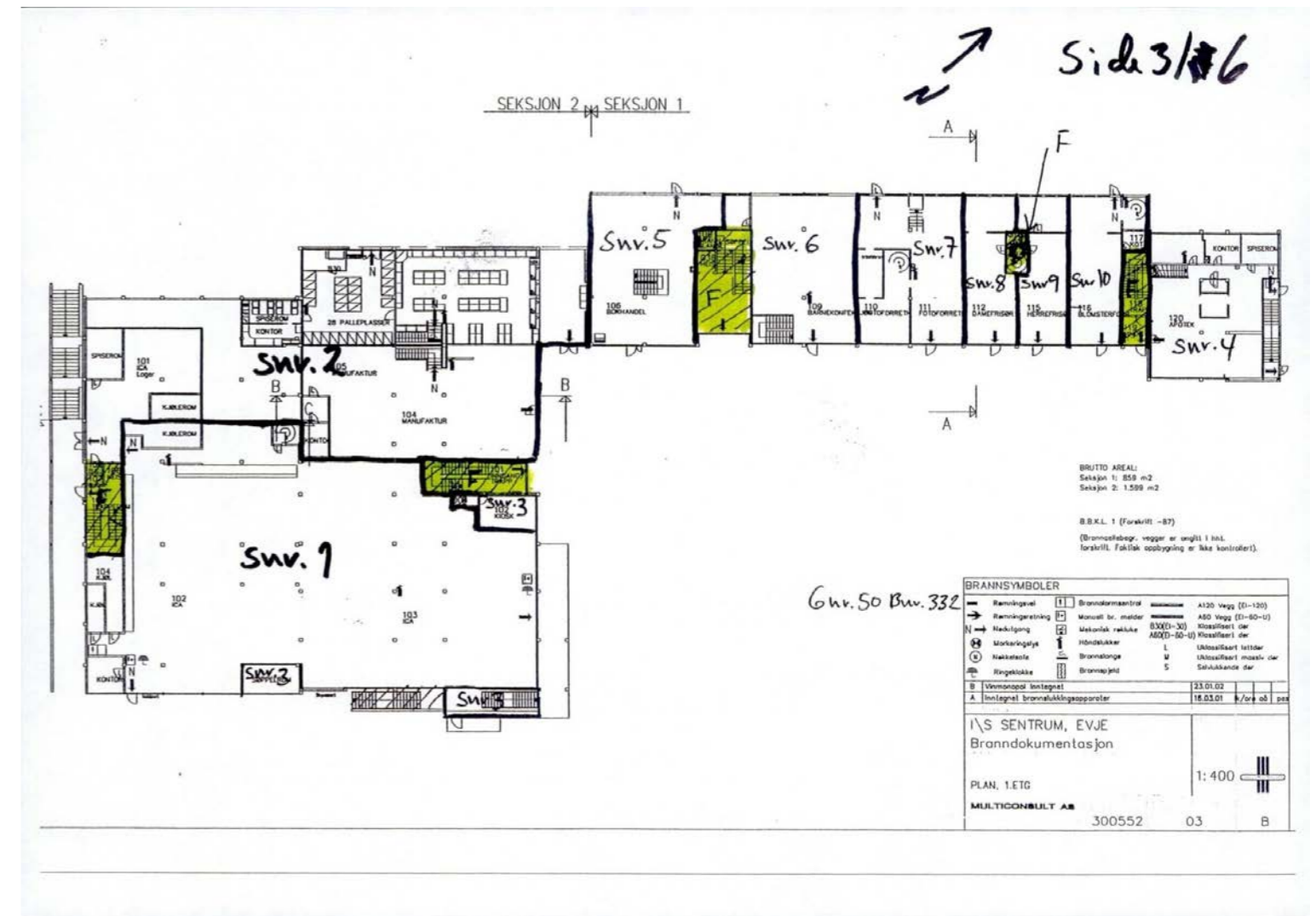
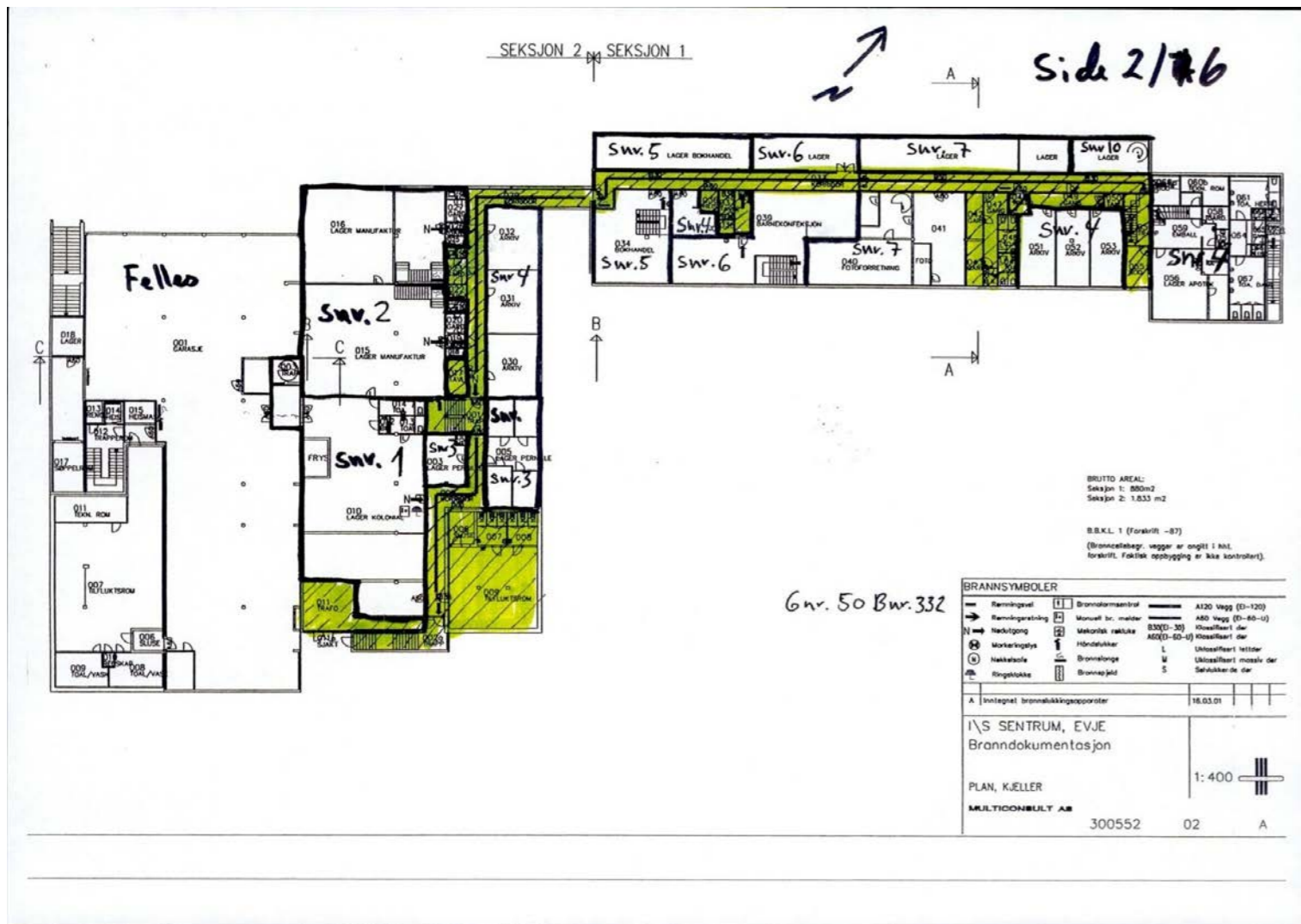
Bekreftelser			
Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 14.09.07	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato 27.09.06

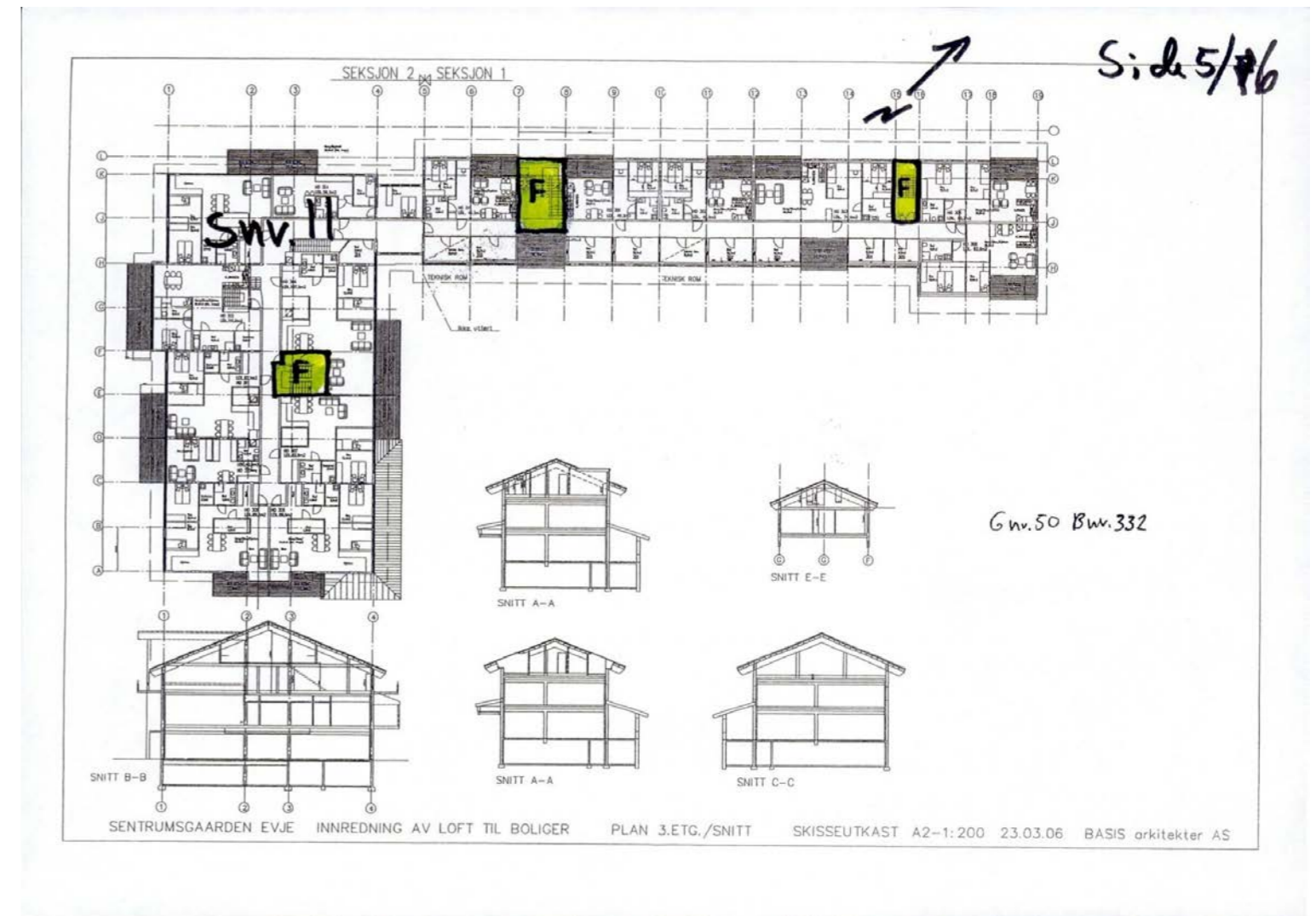
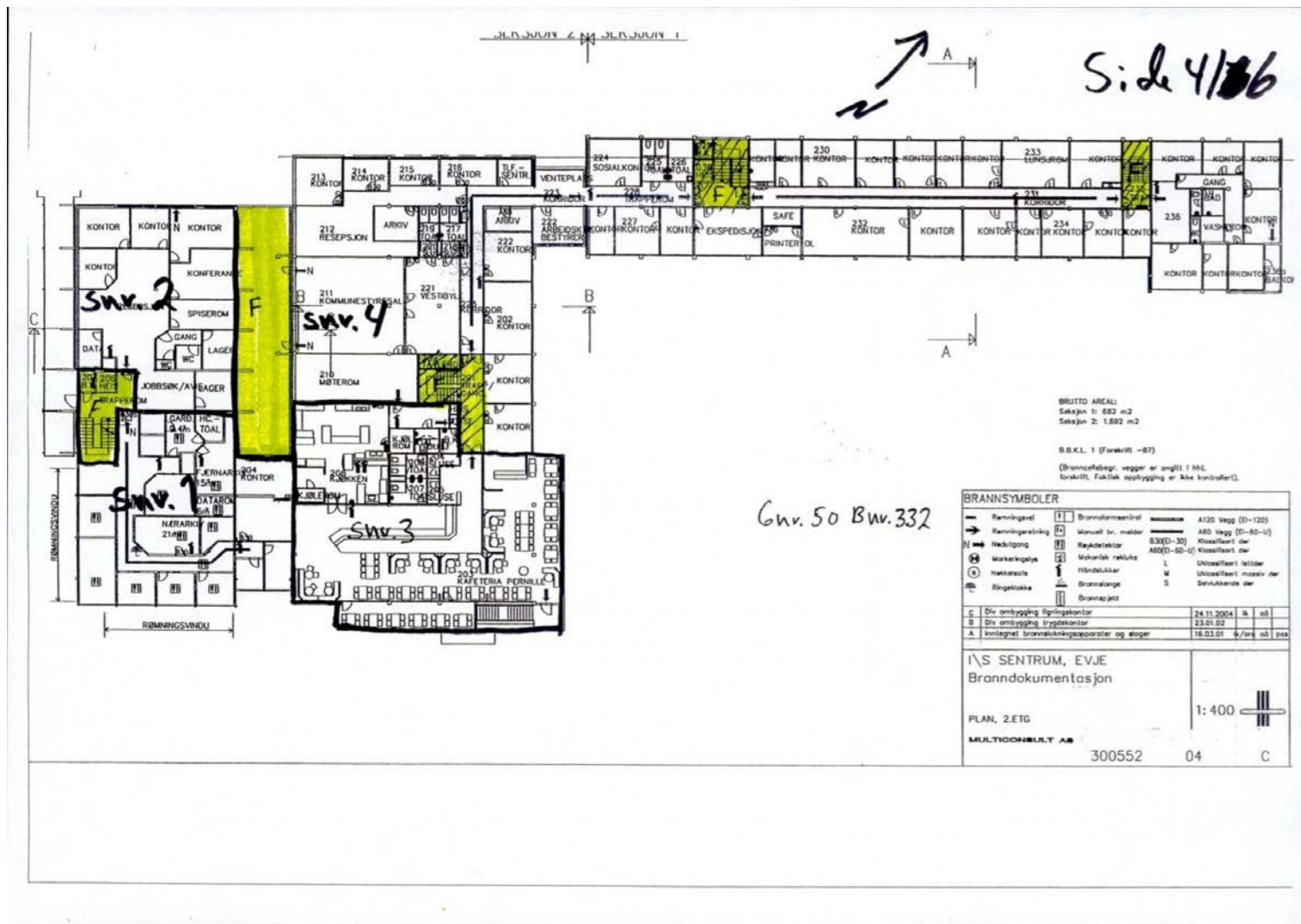
Det bekreftes at det foreligger kontroll dokumenter.

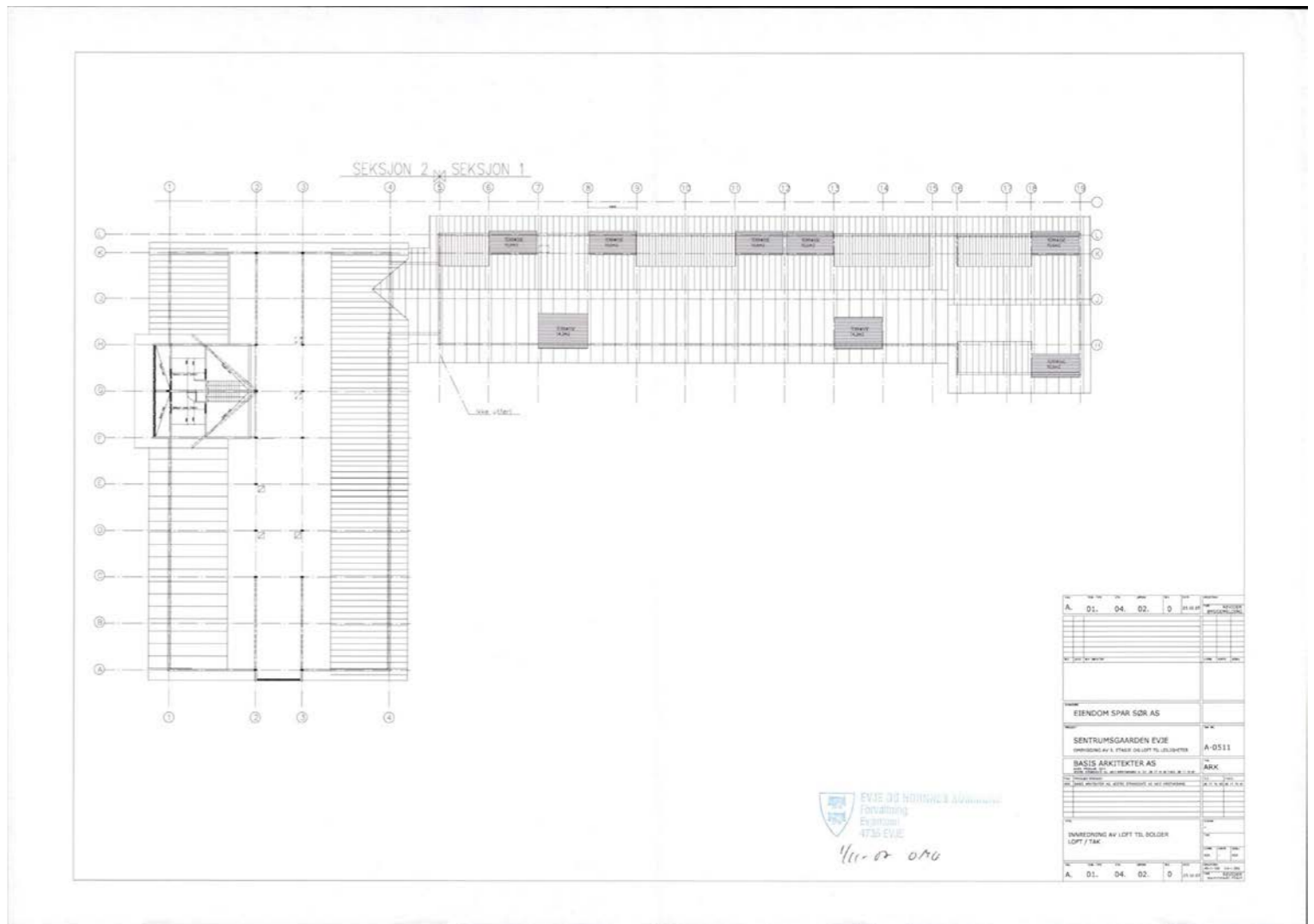
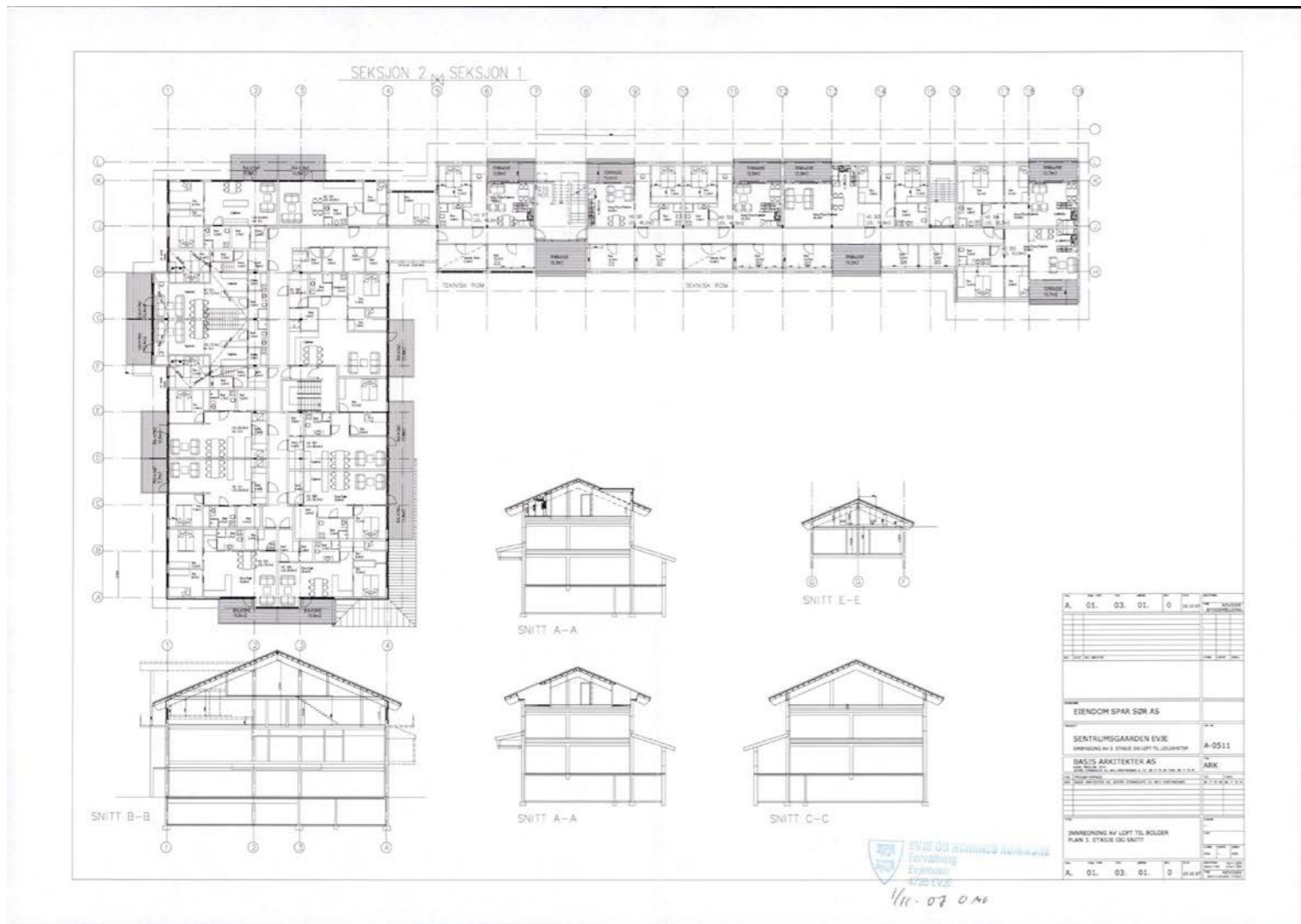
Angi hvilke kontroll dokumenter som foreligger
Egenkontrollskjema, Koblingsmanualer fra leverandør, sluttrapport i fra systemleverandør.

Ansvarlig kontrollere for prosjektering:
<input checked="" type="checkbox"/> Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)
Ansvarlig kontrollere for utførelse:
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår: Ajourføring av O-plan utføres i løpet av uke 23
<input checked="" type="checkbox"/> Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
28.05.08		Dreng Krossen







EVJE OG HORNNES KOMMUNE
Evjemoen

4735 Evje



Deres ref.:

Vår ref.:
Sak/dok.: 902760 / 375909
Ark.:

Dato:
13.05.2007

RETUR AV TINGLYST DOKUMENT

Vedlagt returneres mottatt dokument seksjonering som er tinglyst med dokumentnummer 375909 / 2007.

Statens kartverk
Tinglysingen

STATENS KARTVERK EIENDOM
Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksvn. 21 - Postadresse: 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 88 00 – Telefaks: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238



VEDTEKTER for Sameiet Sentrumsbygget Evje fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1.

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Sentrumsbygget Evje. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den

2.

Eiendommen

Bebyggelsen og tomten gnr 50 bnr 332 og bnr.590 i Evje og Hornnes kommune ligger i sameie mellom de 12 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheten med enerett til bruk, er fellesarealer. Til fellesarealene hører således hele bygningskroppen med vegger, inngangsdører, vinduer, trapperom, ganger og andre fellesrom.

Vinduer, dører tilhørende den enkelte seksjon, er seksjonshavershavers ansvar

Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

3

Rettslig rådighet over seksjonen

Den enkelte sameier har full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

4

Bruken av bruksenheten og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiemøtet etter reglene for ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendig på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

Det er vedtatt husordensregler. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. *(Bør lages for leilighetene)*

4

Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkongen. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og –anlegg påhviler sameierne i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Sameiemøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Når fondsavsetningen er vedtatt skal beløpet innkreves sammen med de månedlige innbetalinger av fellesutgiftene.

5

Fordeling av felleskostnader – ansvaret utad

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet. Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne for sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr måned.

6

Lovbestemt og vedtektsbestemt pantrett

De andre sameierne har lovbestemt pantrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

7

Sameiemøter

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Deltakere i sameiemøtet er samtlige sameiere eller deres fullmektig.

Ordinært sameiemøtet skal holdes hvert år inne utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet

Innkalling til sameiemøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker man ønsker behandlet. Innkalling til ekstraordinært sameiemøte kan innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Evje regnskaps kontor skal første året være forretningsfører for bygget og vil sørge for at det kalles inn til sameiemøte og at det utnevnes revisor for første året

Styret har ansvaret for innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiemøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postkasse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiemøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiemøtet.

Det ordinære sameiemøtet skal:

- 1) behandle styrets årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne sameiets regnskap,
- 3) fastsette budsjett for kommende år,
- 4) velge styreleder når lederen er på valg,
- 5) velge styremedlemmer og varamedlemmer som er på valg,
- 6) velge revisor når den tidligere revisor skal fratrukket,
- 7) behandle forslag fra styret,
- 8) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen. Sameiemøtet ledes av møteleder som velges av sameiemøtet.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en sameier, som utpekes av sameiemøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

I sameiemøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har en stemme.

Når ikke loven eller vedtekten setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. I tillegg kreves det samtykke av Kristiansand kommune ved endring av vedtektens punkt 3.

8

Styret

Styret skal bestå av 5 medlemmer og 2 varamedlem. Ett av medlemmene skal være leder. Styret velges av det ordinære sameiemøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år, gjeldende fra det ordinære årsmøtet.

Styret bør bestå av 1 representant fra næringsbygg i 1 etg. 1 representant fra næringsbygg i 2 etg. 1 representant fra leilighetene i 3 etg, samt 2 medlemmer til.

Styreleder har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styreleder leder styremøtene. Hvis styreleder ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) er til stede. Står stemmene likt, gjør møtelederen utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiemøtet eller styret.

8 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert.

9 Mislighold

Dersom en sameier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. I advarselen skal det opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangsalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne reglene kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Evje

den / -2007

.....

Evje og Hornnes kommune Forvaltning

Basis Arkitekter AS
Att. Andreas S. Anderssen.
Vestre Strandgate 42
4612 Kristiansand S

Vår ref:
2005/450-12

Saksbeh:
Olav Morten Heggland, ☎ 37 93 23 34
E-post: oheggland@e-h.kommune.no

Arkivkode:
50/332

Dato:
01.11.2007

Søknad om igangsettingstillatelse - "Sentrumsgaarden " Evje Seksjon 2. etter pbl. Av 14. juni 1985 nr 77 med endringer, sist ved lov av 28.juni 1996 nr. 55, §93

SAKSOPPLYSNINGER

Søknad om igangsettingstillatelse for oppføring av leiligheter.

Byggested: Gnr 50 , bnr 332 ,
Tiltakshaver: Eiendom Spar Sør AS v/Terje Vasland, 4735 Evje,
Ansvarlig søker: Basis Arkitekter AS, Att. Andreas S. Anderssen, Vestre Strandgate 42, 4612 Kristiansand S,

- Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i hht. plan- og bygningslovens § 94.3. Det er ikke innkommet bemerkninger til saken.

BYGNINGSMYNDIGHETENS KOMMENTAR

Plangrunnlag og utforming.

Plan- og Bygningsloven § 93

Reguleringsplan Evje Sentrum

Ansvarsfordeling.

Postadresse:
Postboks 85
4733 Evje

Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 48

Bankgiro: 2901 07 40264
Postgiro: 0802 56 36 105
Org.nr: 964 966 109

Evje Bygg AS: UTF/KUT Ansvarlig utførende og kontrollerende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2.
Ragnar Aas A/S: PRO/KPR Prosjektering og kontroll av pro. innvendig sanitæranlegg med tilhørende rørsystemer. Tiltaksklasse 1.
UTF/KUT Utførelse og kontroll av utf. Innvendig sanitæranlegg med tilhørende rørsystemer. Tiltaksklasse 1.
Evje Elektriske A/S: PRO/KPR Prosjektering og kontroll av pro. Av brannalarmanlegg. Tiltaksklasse 1.
UTF/KUT Installasjon og kontroll av brannalarmanlegg. Tiltaksklasse 1.

Kontrollplaner/kontrollform:

Dokumentert egenkontroll

VEDTAK

I henhold til plan- og bygningslovens § 93 gis det tillatelse for oppføring av leiligheter på gnr 50 bnr. 332 i samsvar med innsendt søknad på følgende vilkår :

- . Søknad om ansvarsrett for Evje Bygg AS godkjennes, har sentral godkjenning.
- . Søknad om ansvarsrett for Ragnar Aas A/S godkjennes, har sentral godkjenning.
- . Søknad om ansvarsrett og lokal godkjenning for Evje Elektriske A/S godkjennes.
- . Gebyr for lokal godkjenning kr. 1220,- for Evje Elektriske A/S, Postboks 278, 4734 Evje betales Evje og Hornnes kommune, jfr. Pbl § 109.

Generelle bestemmelser:

Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.

Ansvarshavende er ansvarlig for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.

Midlertidig brukstillatelse kan utstedes når kvittert kontrollplan for utførelsen er innsendt og godkjent av bygningsmyndighetene.

Det blir beregnet behandlingsgebyr etter gjeldende gebyrregulativ. Faktura blir ettersendt.

Vedtaket er klagbart i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtak er fattet.

Med hilsen

Olav Morten Heggland
Olav Morten Heggland
ingeniør



Evje og Hornnes kommune

Forvaltning

Basis Arkitekter AS
Att. Andreas S. Anderssen.
Vestre strandgate 42
4612 Kristiansand S

Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
2005/450-11	Olav Morten Heggland ☎ 37 93 23 34 E-post: oheggland@e-h.kommune.no	50/332	01.11.2007

Søknad om endring av tillatelse - "Sentrumsgaarden" Evje.

Saksopplysninger

Søknad datert 29.10.07 om endring av tillatelse.

Byggested: Gnr 50, bnr 332,
Tiltakshaver: Eiendom Spar Sør AS v/Terje Vasland, 4735 Evje,
Ansvarlig søker: Basis Arkitekter AS Att. Andreas S. Anderssen, Vestre Strandgate 42, 4612 Kristiansand S,

Bygningsmyndighetenes kommentar

Plangrunnlag og utforming

Komplett søknad etter Plan- og bygningsloven § 93, med vedlegg

Kontrollplaner/kontrollform

Dokumentert egenkontroll

Postadresse:	Telefon:	Bankgiro:
Evjemoen	37 93 23 00	2901 07 40264
4735 Evje	Telefaks: 37 93 23 90	Org.nr: 964 966 109

Vurdering

Søknaden gjelder endring av tidligere tillatelse.
Antallet leiligheter endres fra 9 til 11. Takterrasse utgår.
Det etableres nye balkonger for leiligheter i tredje etasje.
To leiligheter vil fortsatt ha to plan.

Vedtak

I medhold av delegert fullmakt gitt i K-sak 14/99, gis det tillatelse i samsvar med innsendt søknad og på følgende vilkår :

- Søknad om endring godkjennes.

Generelle bestemmelser

- Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.
- Ansvarshavende er ansvarlig for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan utstedes når kontrollerklæring for utførelsen er innsendt bygningsmyndighetene.
- Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Olav Morten Heggland
Olav Morten Heggland
ingeniør

REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR EVJE SENTRUM, PLANID 201115.

Dato: 23.10.2010
Dato for siste revisjon etter ME PS 115/14: 21.11.2014
Dato for kommunestyrets vedtak PS 3/13 : 24.01.2013

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense. Ved siden av disse bestemmelsene gjelder også lov om Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27.06.2008 (pbl) med forskrifter.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

1. **BEBYGGELSE OG ANLEGG** (pbl § 12-5)
Boligbebyggelse - B1 – B7
Institusjon II
Kirke/ annen religionsutøvelse - KR 1
Hotell/ overnatting H1
Bolig/ forretning/ kontor – B/F/K 1 – B/F/K 7
2. **SAMFERDSELSANLEGG** (pbl § 12-5)
Veg
Gang/ sykkelveg
Annen veggrunn
Parkeringsplasser
3. **LANDBRUKS-, NATUR og FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT** (pbl § 12-5)
Friluftsområde
4. **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG** (pbl § 12-5)
Friluftsområde

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er det lagt inn følgende hensynssoner:

1. **FARESONER**
Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
2. **BEVARING**

III

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende felles bestemmelser

§ 1 Fellesbestemmelser

- a) Kommunens utvalg for plan- og byggesaker fatter bestemmelse på detaljeringsgrad for situasjonsplan for hvert enkelt utbyggingsprosjekt innenfor planområdet, og godkjenner denne. Minimumsinholdet i en slik plan er tomtegrenser (eksisterende og evt. nye), bygningers plassering, høyde og etasjetall på bygninger, varelevering, parkeringsplasser og interne vegger. I tillegg skal det leveres støyberegning for det aktuelle tiltaket.
- b) Innenfor hele planområdet tillates fri etablering av vann og avløpsanlegg etter behov. For nødvendig fremføring av strøm, telelinjer, fiber e.l. gjelder tilsvarende. Disse skal legges som jordkabel innenfor planområdet.
- c) Nye bygg, gater, veier, møteplasser, fortau og sykkelgater skal være universell utformet. Offentlige områder skal profileres ut fra kommunens gruvehistorie og byggetradisjon/ materialbruk.
- d) Bygninger/ eiendommer som gjennom denne reguleringsplanen blir omregulert til annet bruk enn i dag, kan fortsette sin eksisterende bruk/ virksomhet inntil det søkes gjort endringer på byggene/ eiendommene som er søknadspliktige etter pbl.
- e) Etter at denne planen med bestemmelser er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med denne.

IV

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygg innenfor planområdet:

§ 2 Bebyggelse og anlegg

§ 2.1 Fellesbestemmelser for områder avsatt til bebyggelse og anlegg

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, der det i plankartet er vist i plankartet. Der det ikke er vist i plankartet, er det gitt egne bestemmelser for avstand til nabogrense i bestemmelsene.
- b) Nye bygg skal oppføres med trepanel, og ha saltak med takvinkel mellom 25 og 40°. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan godkjennes.
- c) Oppgitt gesimshøyde og mønehøyde skal regnes ut fra gjennomsnittlig høyde på tomta/ området før opparbeidelse begynner.

- d) Det skal oppfordres til å bygge på en miljøvennlig måte og med energisparende tiltak.
- e) Større fasader skal arkitektonisk brytes ned slik at volumet fremstår i mer småskala form.
- f) Areal for plassering av søppeldunker skal inntegnes i forbindelse med byggemelding.

§ 2.2.0 Utfyllende bestemmelser for boligområdene B1 og B2

- a) Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og utendørs boder.
- b) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.
- c) Bebyggelsen kan utføres som leilighetsbygg, rekkehus, eller frittliggende eneboliger. %T-BYA for hver enkelt eiendom, eller de eiendommer som sammen inngår et felles utbyggingsprosjekt skal være max 35 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA.
- d) Det skal være minimum 25 kvm uteareal pr boenhet på egen eiendom, eller de eiendommer som inngår i et felles utbyggingsprosjekt.
- e) Bygninger med boligdel kan oppføres med en gesimshøyde maks 6.5 meter og mønehøyde på maks 9,0 meter. Arker og kvister kan ha gesimshøyde maks 8,0 meter. Takoppløft kan være maks 1/3 av husets mønelengde. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med en gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde maks 5,5 meter.
- f) Rekkehus og eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. For eneboliger med utleieenhet skal det ytterligere være 1 parkeringsplass pr. utleieenhet på egen tomt.
- g) Leilighetsbygg skal ha 1.5 parkeringsplass pr boenhet på egen eiendom, eller de eiendommer som inngår i et felles utbyggingsprosjekt.

§ 2.2.1 Utfyllende bestemmelser for boligområdene B5 – B7

- a) Før ny bebyggelse oppføres i disse områdene må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl §12-3. Eksisterende bygg kan utvikles innenfor følgende bestemmelser, dog uten at de endrer karakter;
- b) Området skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende garasjer og utendørs boder.
- c) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.

- d) Bygninger med boligdel kan oppføres med en gesimshøyde 6.5 meter og mønehøyde 9 meter. Arker og kvister kan ha gesimshøyde maks 8,0 meter. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med en gesimshøyde maks 3 meter og mønehøyde maks 5,5 meter
- e) Eneboliger skal ha 2 parkeringsplasser på egen tomt. For eneboliger med utleieenhet skal det ytterligere være 1 parkeringsplass pr. utleieenhet på egen tomt.

§ 2.3 Utfyllende bestemmelser for institusjon II

- a) Området skal benyttes til sykehjem, aldersboliger og bofellesskap for PUH i nødvendig grad og utstrekning.
- b) Bygninger kan oppføres med gesimshøyde 8,0 meter og mønehøyde max 10 meter
- c) %T-BYA for hver enkelt eiendom, eller de eiendommer som sammen inngår et felles utbyggingsprosjekt skal være max 35 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA
- d) Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsareal til gjeldende aktivitet innenfor regulert område.
- e) Arealutnyttelse utover dette skal opparbeides parkmessig og være tilgjengelig for allmennheten.

§ 2.4 Utfyllende bestemmelser for kirke/ annen religionsutøvelse KR

- a) Området skal benyttes til nytt sentrumsnært bedehus i nødvendig grad og utstrekning.
- b) Bygninger kan oppføres med gesimshøyde 7,0 meter og mønehøyde 10 meter.
- c) %T-BYA for eiendommen skal være max 30 %. Areal for parkering medregnes ikke i %T-BYA
- d) Det skal avsettes tilstrekkelig med parkeringsareal til gjeldende aktivitet innenfor regulert område.
- e) Arealutnyttelse utover dette skal opparbeides parkmessig og være tilgjengelig for allmennheten.

§ 2.5 Utfyllende bestemmelser for hotell/ overnatting H1

- a) Området skal benyttes til hotell, overnatting og serveringsvirksomhet.
- b) Før ny bebyggelse oppføres eller utvides i dette området må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl § 12-3.
- c) Ved et eventuelt større utbyggingsprosjekt skal hovedhuset på gnr 50 bnr 9 søkes bevart og integrert i prosjektet.
- d) I en detaljplan skal ny bebyggelse maksimalt utgjøre 1000 m2 BRA

§ 2.6.1 Utfyllende bestemmelser for bolig/ forretning/ kontor B/F/K

- a) I dette området ønsker man blandet formål. Første etasje skal benyttes til næringsvirksomhet – forretning eller kontor. Første etasje skal bygges med minimum 3.5 meters høyde. Andre etasje til næring bolig/ forretning og/eller bolig. En eventuell tredje etasje benyttes til bolig
- b) Før ny bebyggelse oppføres eller utvides i delområde B/F/K 2,3, 4 og 5 må det utarbeides en egen detaljreguleringsplan, jf pbl § 12-3.
- c) Bygg skal plasseres innen for byggegrense som er vist på plankart. Mot nabogrense kan man plassere bygg med en vegg inntil 1.5 meter fra grense.
- d) Større fasader skal arkitektonisk brytes ned slik at volumet fremstår i mer småskala form.
- e) For boliger skal det minimum avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet. 0,5 av kravet på 1,5 plasser pr. bolig defineres som gjesteparkering som kan skje på bakkeplan. Av kravet på 1,5 plasser skal 1,0 plass tilrettelegges under bakken. For næringsvirksomhet skal det minimum avsettes 1 parkeringsplass pr 50 kvm bruksareal for forretning/kontor. For lagerareal regnes 1 parkeringsplass pr 100 m2 bruksareal. Av parkeringskravet til næringsvirksomhet regnes 20% som plasser for ansatte som skal tilrettelegges under bakken. 80% av parkeringsbehovet for næringsvirksomhet kan skje på bakkeplan
- f) For delområdene gjelder følgende særbestemmelser:

Delområde	% T-BYA	Maks Gesimshøyde (cote m.o.h)	Maks. Mønehøyde (cote m.o.h)
B/F/K1	35	191,1	194,5
B/F/K2	50		
B/F/K3			
B/F/K4			

B/F/K6	90	191,6	195,5
B/F/K7	100	195,7	198,7

De gesims og mønehøyder som ikke er angitt skal avklares i forbindelse med detaljplan.

I delområde B/F/K 5 tillates innpasset nytt butikk/kontorareal med samlet maksimalt bruksareal på 15000 m². Utnyttingsgrad for de enkelte eiendommene avklares i detaljplan.

g) Adkomst til næringsbebyggelse i felt B/F/K 5 må løses via Nils Heglands veg.

§ 3 Samferdselsanlegg

§ 3.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg

- Nye samferdselsanlegg skal plasseres og bygges med den størrelse/ bredde som vist på plankart. Dette gjelder også ved større rehabilitering av eksisterende samferdselsanlegg. Utenfor regulert område med formål samferdselsanlegg kan det tillates nødvendig skjæring/ fylling. Disse skal da sås til og gis en parkmessig utforming. Bygging skal skje etter godkjente byggeplaner og utenomhusplaner.
- Eiendom gnr 50 bnr 217 kan benytte gang/ sykkelveg som adkomst til eiendommen.
- Areal innen frisiktsoner skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegareal.
- Nye avkjøringer og internveger som blir nødvendige, og som ikke er vist på plankart, skal få sin utforming og størrelse bestemt gjennom utbyggingsavtale med Evje og Hornnes kommune.

§ 4 LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 4.1 Friluftsområde

- Områdene skal benyttes til interne turveier.
- I områdene er det tillatt oppført bebyggelse og andre tekniske installasjoner som typisk beriker bruken av området.

V

I medhold av plan og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser hensynssoner innenfor planområdet:

§ 5 Fareområde

§ 5.1 Høyspentkabel

- Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan for område B 7 skal ”hensynssone fare” videreføres og gis utfyllende bestemmelser.

§ 5.2. Bevaringsområde – Dølen Hotel

- Bestående bebyggelse skal i hovedsak bevares. Riving av hus kan bare skje etter at kommunen har gitt tillatelse.
- Ombygging kan tillates når det skjer innenfor rammen av hva den opprinnelige bygningens særpreg tillater. Tilbygg og påbygg kan tillates når det for øvrig ikke forstyrrer oppfattelsen av den opprinnelige bygningen.
- Kommunen kan kreve at en bygning blir tilbakeført til opprinnelig utseende etter skade ved rehabilitering og istandsetting.
- Nybygg kan tillates når det utformes og plasseres i harmoni med de opprinnelige bygningers og miljøets karakter, målestokk og tradisjon.
- Bygninger skal fortrinnsvis fremstå som trehus med en eksteriørutforming som harmonerer med den tradisjonelle utforming av vedkommende bygning.
- Ved utskifting av tak kan kommunen kreve takteking med svart eller rød tegl- stein. Valming kan i enkelte tilfeller tillates når de harmonerer med takformene til tilstøtende eller nærliggende bebyggelse. Pulttak kan tillates for mindre tilbygg, vindfang o.l. Flate tak tillates ikke.
- Takterrasser tillates ikke hvor de er synlige fra gate eller offentlig område. Utsparinger i taket skal trekkes vekk fra gavlvegger og gesimser.
- Arkers størrelse og form skal tilpasses bygningenes arkitektur. Takvindu på lett synlige takflater skal begrenses mest mulig og fortrinnsvis gis utseende og plassering som tradisjonelle takluker.
- Vinduene skal beholde sin originale utforming. Løse utenpåliggende vindussprosser og tilsvarende falske løsninger tillates ikke.
- Eksteriørmessige endringer skal forelegges fylkeskonservatoren i Aust-Agder for uttalelse før behandling.

§ 6 Rekkefølgebestemmelser

- Før bestående bussterminal i område B/F/K2 kan bebygges eller nyttes til andre formål skal det være etablert bussterminal annetsteds.
- Ved utvikling av boligområde B5-B7 skal bestående avkjørsler til gnr 50 bnr 84, gnr 50 bnr 135, gnr 50 bnr 188 og gnr 50 bnr 319-320 stenges og omlegges til ny atkomstvei gjennom boligfeltet.
- Før bygging av rundkjøring i Arendalskrysset skal det utarbeides en detaljreguleringsplan for området.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabatterte advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nils Heglands veg 45
4735 EVJE

Meglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Oppdragsnummer:

Telefon: 464 32 223
E-post: tommy.svendsen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre