

A photograph of a modern dining table set for two. The table is white with a wooden edge. On it are two place settings, each with a black bowl, a white napkin, and a glass. A vase with orange and green flowers sits on the table. The background is a plain white wall.

aktiv.

Ole Nielsens vei 5A, 4330 ÅLGÅRD

**Arealeffektiv leilighet i sentrum av
Ålgård med sovealkove!
Parkering i lukket
garasjeanlegg Balkong - Sportsbod**



Eiendomsmeglerfullmektig

Oscar Omland

Mobil 981 02 088

E-post oscar.omland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 920 000,-
Fellesgjeld: Kr 70 414,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 514,-
Felleskostn.: Kr 2 317,-
Selger: Paul Bjarte Løyning

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2010
BRA-i/BRA Total 35/40 kvm
Tomtstr.: 5224 m²
Soverom: 1
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 564
Snr. 38
Oppdragsnr.: 1403250171

Leiligheten har en flott beliggenhet midt i sentrum av Ålgård

Velkommen til Ole Nielsens Vei 5A på Ålgård! Presentert av Oscar Omland, Aktiv Eiendomsmegling.

Kjekk leilighet med arealeffektive løsninger, parkering i lukket garasjeanlegg og sportsbod.

Kort fortalt:

- Balkong
- Pent kjøkken
- Sentral beliggenhet
- Sovealkove
- Byggeår 2010
- Helfliset bad
- Hvitevarer medfølger
- Parkering i lukket anlegg
- Sportsbod
- Kort avstand til Ålgård sentrum

Innhold:

3.etg: Entré, kjøkken, stue, bad og sovealkove

For mer informasjon bestill salgsoppgave og registrer deg som interessent på eiendommen.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	32
Tilstandsrapport	37
Energiattest	57
Nabolagsprofil	175
Budskjema	185

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 40 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod i parkerings kjeller

3. etasje

BRA-i: 35 m² Entre, bad/vaskerom og stue/kjøkken/sove alkove

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Iflg. husordensreglene har hver boenhet 1. stk parkeringsplass og 1. stk tilhørende bod til disposisjon i garasjeanlegg.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 7 m² - TBA

Utvendig bod i parkerings kjeller - 4,60 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5224 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten har en flott beliggenhet i sentrum av Ålgård med det du trenger innen gåavstand. Busstoppen ligger rett utenfor blokken og har regelmessige avganger mot Sandnes. En gåtur unna har man det populære Norwegian Outlet og Amfi Ålgård som sørger for et godt utvalg butikker, servicetilbud og diverse. Trenger man skole og barnehage tilbud finnes dette like i nærheten, med både barne og ungdomskole, samt barnehage. Diverse idrettstilbud kan også benyttes nede ved Ålgård stadion som ligger et steinkast fra leilighetsblokkene. For turelskeren finnes det flere flotte turopplevelser rundt Ålgård og omegn, som feks det flotte edlandsvannet som ligger like ved.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Område består av leilighetskompleks, eneboliger og næringseiendommer.

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk som er oppført med grunnmur/ringmur i betong.

Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Etasjeskillet i antatt betong.

Flatt tak tekket med papp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten generelt fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

Se vedlagte tilstandsrapport fra Duo Takst AS med befaringsdato 29.04.2025 av Kåre Vatland for teknisk beskrivelse av eiendommen. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

Innhold

Velkommen til Ole Nielsens Vei 5A.

Man kommer inn i entré der man har god plass til garderobeskap der en kan henge av seg yttertøy og diverse. Fra entré får man tilgang til badet som inneholder toalett, dusj og baderomsinnredning med vask. Badet har fliser på gulv og vegger, samt at det er plass til vaskemaskin og tørketrommel.

Vel inne i leiligheten har man en åpen stue og kjøkken løsning som gir et luftig og romslig preg. Ved kjøkkenet har man hvit kjøkkeninnredning med mørk benkeplate og integrert komfyr og koketopp. Her er det også plass til et lite spisebord om ønskelig. I stuen får man plass til en sofa og tv samt salongbord. Det er delvis åpent til sovealkoven. Her er det plass til garderobeskap.

Leiligheten har parkett på alle tørre rom med lysgrå-malte veggflater, mens badet har fliser på gulv og vegg. Egen parkeringsplass nede i lukket anlegg følger leiligheten, med tilhørende sportsbod.

Standard

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 3.

Det er registrert totalt 6 stk. TG2 og 1 stk. TG3.

Forhold som har fått TG 3:

Varmtvannsbereder Oppsummering

Bereder fra 2009.

Merknad:

Det registreres brunsvidd støpsel/stikkontakt/ledning pga varmgang.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Utbedring av brunsvidd kontakt.

Forhold som har fått TG 2:

Balkong, terrasse, platting Oppsummering

Rekkverk målt til 99-100cm, krav til rekkverk er 100cm.

Normal slitasje i overflater.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket være 100 cm.

Vinduer og dører Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning/avskalling i utvendig overflater.

-Noe svelling i vindusforing, foring omliggende balkongdør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-Stedvis iring i beslag/hengsler.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Skifte skadet foring på sikt.

Smøre opp beslag/hengsler.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

-Hakk i platetopp, ikke funksjonstestet.

-Stedvis skrapemerker/avskalling i benkeplate.

-Stedvis brukslitasje i fronter, enkelte fronter behøver justering.

-Mindre svelling i bunnplate under vask og sokkel, ingen fuktutslag ved overflatemåling.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra

hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende

gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Mansjetter omliggende vannuttak i dusj dekker ikke flis. Dette øker fuktbelastningen

på membran.

-Soppdannelser i fuger ved dusjdør.

-Enkelte fliser er noe ujevn monter til dagens krav til planhet.

-Oppbrett av membran/tettesjikt er ikke synlig i dørterskel, anbefales nærmere kontrollert.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøre sillikonfuger.

Kontroll/utbedring av tettesjikt i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ført under klemring.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Med bakgrunn i alder på gulv membran står våtrommet foran en oppgradering på sikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det

er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere

waterguard i tilknytning til sisternen.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarene i leiligheten medfølger. Selger har ikke bodd i boligen og kjenner ikke til hvilken stand disse er i. Kjøper overtar de i den tilstand de er. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse.

Parkering

Plass i felles garasjeanlegg følger seksjonen.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

92437552.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner. Varme i gulv på bad.

Info strømforbruk

Hovedsakelig elektrisk.

Er det rom uten fastmonterte varmekilder på visning medfølger det heller ikke i handelen.

Energikarakter

C

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 920 000

Kommunale avgifter

Kr 14 982

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, eiendomsskatt samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 1 155

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i totalbeløpet for kommunale avgifter og utgjør kr 1 155 i 2025.

Formuesverdi primær

Kr 471 125

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 884 499

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023, ifølge skatteetaten.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper det også kostnader

til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

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

Eierbrøk

35/4881

Felleskostnader inkluderer

Kr 2 317,- pr. måned inkluderer. Personalkostnader, styre-, revisjon- og forretningsførerhonorar. Konsulenthonorar, Drift og vedlikehold, Forsikringer, Energi/fyring, tv-anlegg/bredbånd og andre driftskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 317

Andel Fellesgjeld

Kr 70 414

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

11.04.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Elvegaarden

Organisasjonsnummer

994563084

Om sameiet

Sameiet har hatt store utgifter de senere år knyttet til bla. fasadeprosjekt. Dette har medført betydelige underskudd i årene 2022 og 2023. Årsresultat for 2024 viser derimot et overskudd på ca 808 000,- jfr. protokoll fra styremøte 17.03.2025. Det er

samtidig også vært utfordringer i sameiet med endel støy fra enkelte leiligheter. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med årsmøtedokumenter herunder regnskap og årsrapport for 2023 fra styret som er vedlegg til salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Dnb Bank Asa
Lånenr.: 16367602930
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 9 819 695,96
Innfrielsesdato: 30.06.2043
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 4

Sikringsordning fellesgjeld

Ingen sikringsordning på fellesgjeld.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det fremgår følgende av husordensreglene:

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

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 564, seksjonsnummer 38 i Gjesdal kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1122/5/564/38:

30.08.1996 - Dokumentnr: 6849 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om tilfluktsrom

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1122 Gnr:5 Bnr:564

Gjelder denne registerenheten med flere

04.02.1997 - Dokumentnr: 922 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:1122 Gnr:5 Bnr:564

Gjelder denne registerenheten med flere

11.04.2025 - Dokumentnr: 418857 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

03.07.2009 - Dokumentnr: 487414 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 38

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 35/4881

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.04.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Reguleringsplan 201206 Ålgård sentrum Ikrafttredelse 23.03.2015

Kommuneplanens arealdel 2023-2035.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 920 000 (Prisantydning)

70 414 (Andel av fellesgjeld)

1 990 414 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

51 100 (Omkostninger totalt)

62 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 514 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 052 414 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 055 214 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,- og markedsføringspakke kr 24 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle sine kostnader i forbindelse med salgsoppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle sine kostnader med oppdraget. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Oscar Omland
Eiendomsmeglerfullmektig
oscar.omland@aktiv.no, Tlf: 981 02 088

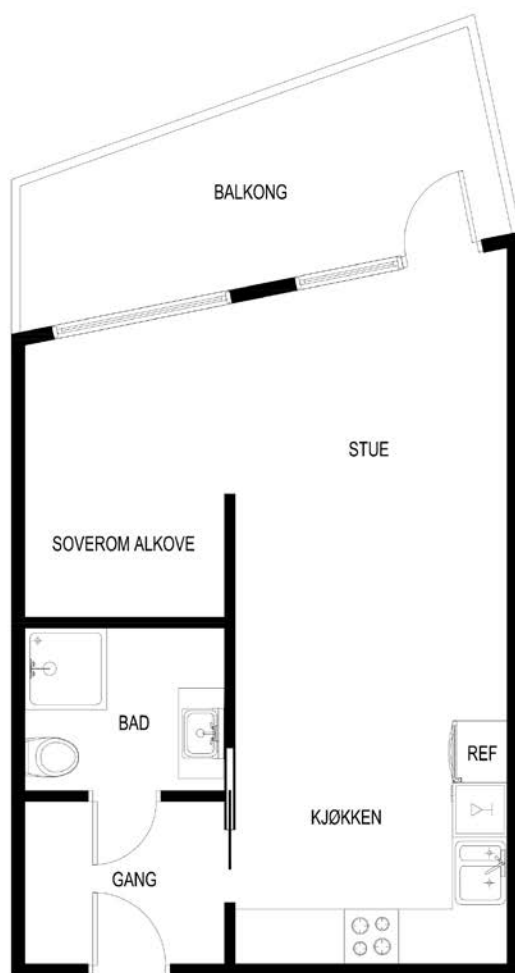
Ansvarlig megler

Andreas Rage
Eiendomsmegler MNEF
andreas.rage@aktiv.no, Tlf: 934 94 115

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne, Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

06.05.2025



Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Velkommen til Ole Nielsens Vei 5A

Innhold:

3.etg: Entré, kjøkken, stue, bad og sovealkove

Parkering i lukket garasjeanlegg - Balkong - Sportsbod



Entré med god plass til skap
for yttertøy.

Åpen stue og kjøkken løsning
som gir et luftig og romslig
preg.











Et tidløst kjøkken med integrert stekeovn og koketopp.



Pent kjøkken med glatte hvite fronter.



Alt av hvitevarer medfølger!.



Delvis adskilt sovealkove.

Sovealkove.
Her er det plass til
garderobeskap.



Helfliset bad med dusjhjørne,
vask i servant og toalett.
Opplegg til vaskemaskin.





Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250171	

Selger 1 navn
Paul Bjarte Løyning

Gateadresse	
Ole Nielsens vei 5A	

Poststed	Postnr
ÅLGÅRD	4330

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2010

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

15

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1403250171

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 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
- 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, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1403250171

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1403250171

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Bjarte Løyning	09171cafb098b2b18721ed70 d8fe9f68fb01c0c6	11.04.2025 09:41:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1403250171

- 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>

Ole Nielsens vei 5 A 4330 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2010

BRA: 40 m²

BRA-i: 35 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

6

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30715>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra 2009.

Merknad:

Det registreres brunsvidd støpsel/stikkontakt/ledning pga varmgang.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Utbedring av brunsvidd kontakt.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk målt til 99-100cm, krav til rekkverk er 100cm.

Normal slitasje i overflater.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket være 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning/avskalling i utvendig overflater.

-Noe svelling i vindusforing, foring omliggende balkongdør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-Stedvis iring i beslag/hengsler.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak

Skifte skadet foring på sikt.

Smøre opp beslag/hengsler.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Hakk i platetopp, ikke funksjonstestet.
- Stedvis skrapemerker/avskalling i benkeplate.
- Stedvis brukslitasje i fronter, enkelte fronter behøver justering.
- Mindre svelling i bunnplate under vask og sokkel, ingen fuktutslag ved overflatemåling.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Mansjetter omliggende vannuttak i dusj dekker ikke flis. Dette øker fuktbelastningen på membran.
- Soppdannelser i fuger ved dusjdør.
- Enkelte fliser er noe ujevn monter til dagens krav til planhet.
- Oppbrett av membran/tettesjikt er ikke synlig i dørterskel, anbefales nærmere kontrollert.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøre sillikonfuger.

Kontroll/utbedring av tettesjikt i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig ført under klemring.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring.

Med bakgrunn i alder på gulv membran står våtrommet foran en oppgradering på sikt.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr i normal stand iht. alder.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard i tilknytning til sisternen.

Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat fra 2009.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2025

Rapportdato
4.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Paul Bjarne Løyning**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kåre Vatland**

Telefon: **902 97 450**

Firma: **Duo Takst AS**

Epost: **KV@DUOTAKST.NO**

Adresse: **Vesthagen 4, 4344 Bryne**



Om bygningssakkyndig:

Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.

Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.

Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.

Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.

Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:

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

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis, innvendig dører, etasjeskiller etc, blir stedvis vurdert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.

Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.

Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig

har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har

betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.

Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Ole Nielsens vei 5 A, 4330 Ålgård**

Kommunenr: **1122**

Gårdsnr: **5**

Bruksnr: **564**

Festenr:

Seksjonsnr: **38**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2010 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

Boligblokk som er oppført med grunnmur/ringmur i betong.
Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Etasjeskillet i antatt betong.
Flatt tak dekket med papp.
Vinduer og dører med isolerglass.

Leiligheten generelt fremstår i normal stand iht. alder.

Registrerte anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	40	35	5	0	7
Totalt m²	40	35	5	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	35	35	0	Entre, bad/vaskerom og stue/kjøkken/sove alkove.- BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	35	35	0		

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet manglende godkjente plantegninger på befaringsdagen.

Balkong - 7 m2 - TBA

Utvendig bod i parkerings kjeller - 4,60 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverk målt til 99-100cm, krav til rekkverk er 100cm. Normal slitasje i overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket være 100 cm.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører fra byggeåret, stedvis noe nedbrytning/avskalling i utvendig overflater.

-Noe svelling i vindusforing, foring omliggende balkongdør, ingen registrert fukt ved overflatemåling.

-Stedvis iring i beslag/hengsler.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte skadet foring på sikt.

Smøre opp beslag/hengsler.



6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1	
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv. Toppdekker og overflater i fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker. Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-10 mm avvik på total planhet. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må undergulv nærmere kontrolleres.	

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.
Innredning fremstår i god stand iht. alder, stedvis noe bruksmerker i overflater.

Merknad:

- Hakk i platetopp, ikke funksjonstestet.
- Stedvis skrapemerker/avskalling i benkeplate.
- Stedvis brukslitasje i fronter, enkelte fronter behøver justering.
- Mindre svelling i bunnplate under vask og sokkel, ingen fuktutslag ved overflatemåling.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

Brannslukningsapparat fra 2009.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Merknad: -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelserskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelserskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Vannrør fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert.

Merknader:

-Stoppekran er ikke funksjonstestet.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

[illegible]

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret.

Samsvarserklæring fremvist.

Merknader:

-Ledninger til lysarmatur er ikke klamret.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 elektrovrkssomhet, og en
 bygningssakkynndig 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
 elektrovrkssomhet.

6.9 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstill

120L

Størrelse

2009

Er det manglende lekkasiesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ja

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei



Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-3

Bereder fra 2009.

Merknad:

Det registreres brunsvidd støpsel/stikkontakt/ledning pga varmgang.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av brunsvidd kontakt.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Mekanisk ventilering på våtrom og kjøkken, med ventiler i stue/alkove.

Ingen utilstrekkelig luftutveksling registrert.

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
 Utstyr: Dusjnise, servant i innredning, vegg hengt toalett, fordeler skap for vann og vannuttak for vaskemaskin.
 Mekanisk avtrekk.
 Varmekabler i gulv.
 Ca 35 mm fall fra topp terskel til topp slukrist.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Flislagte overflater i normal stand iht. alder.
 Merknader:
 -Mansjetter omliggende vannuttak i dusj dekker ikke flis. Dette øker fuktbelastningen på membran.
 -Soppdannelser i fuger ved dusjdør.
 -Enkelte fliser er noe ujevn monter til dagens krav til planhet.
 -Oppbrett av membran/tettesjikt er ikke synlig i dørterskel, anbefales nærmere kontrollert.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
 Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
 Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Rengjøre sillikofuger.
 Kontroll/utbedring av tettesjikt i dørterskel.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran er ikke synlig ført under klemring. Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Nærmere kontroll av tilslutning membran/slukring. Med bakgrunn i alder på gulv membran står våtrommet foran en oppgradering på sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjnisje, servant i innredning, vegg hengt toalett, fordeler skap for vann og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr i normal stand iht. alder. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt montere waterguard i tilknytning til sisternen.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Variable fuktverdier i nedre del av vegg i dusj. Dette er trolig fukt mellom flis og membran, og er påregnelig normalt når dusj er i daglig bruk. Ingen registrert bom eller riss. Ingen registrert fukt ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.12 Øvrig: Innvendige dører**Beskrivelse**

Innvendige dører med hvit slett utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
-Noe bruksmerker og gjennomslag av kvist i overflater.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

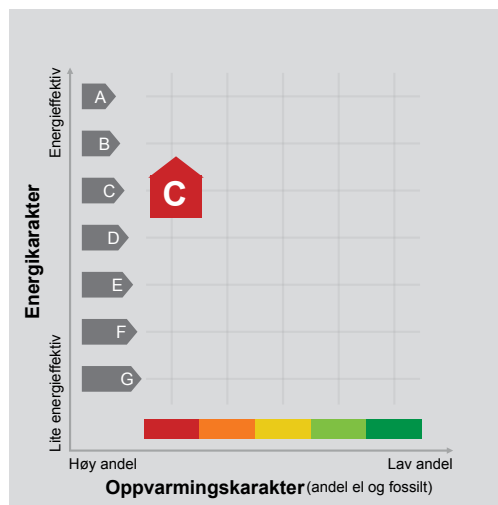
Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST



Adresse	Ole Nielsens vei 5A
Postnummer	4330
Sted	ALGARD
Kommunenavn	Gjesdal
Gårdsnummer	5
Bruksnummer	564
Seksjonsnummer	38
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300021758
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-114563
Dato	05.05.2025



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

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

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

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

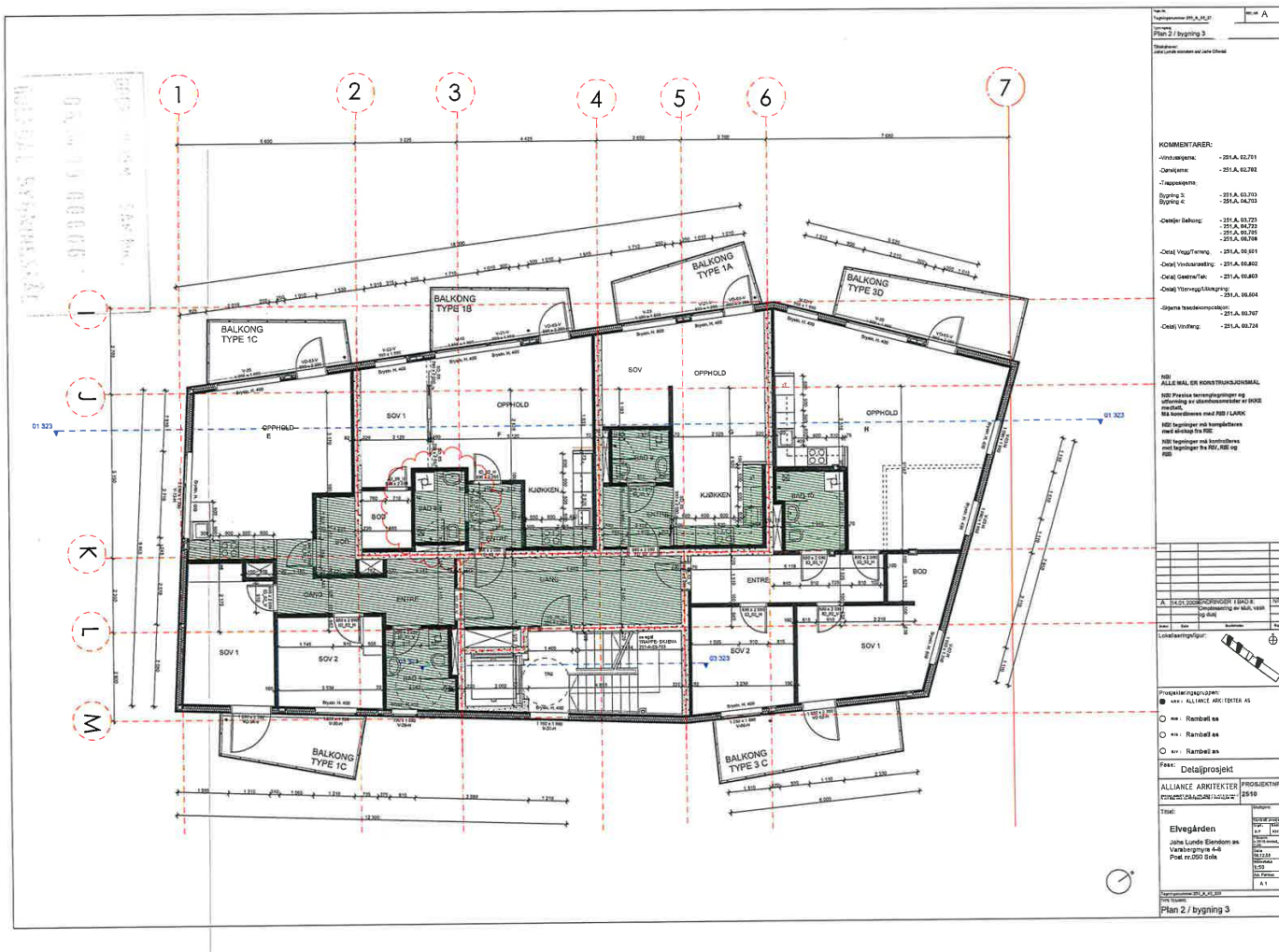
Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

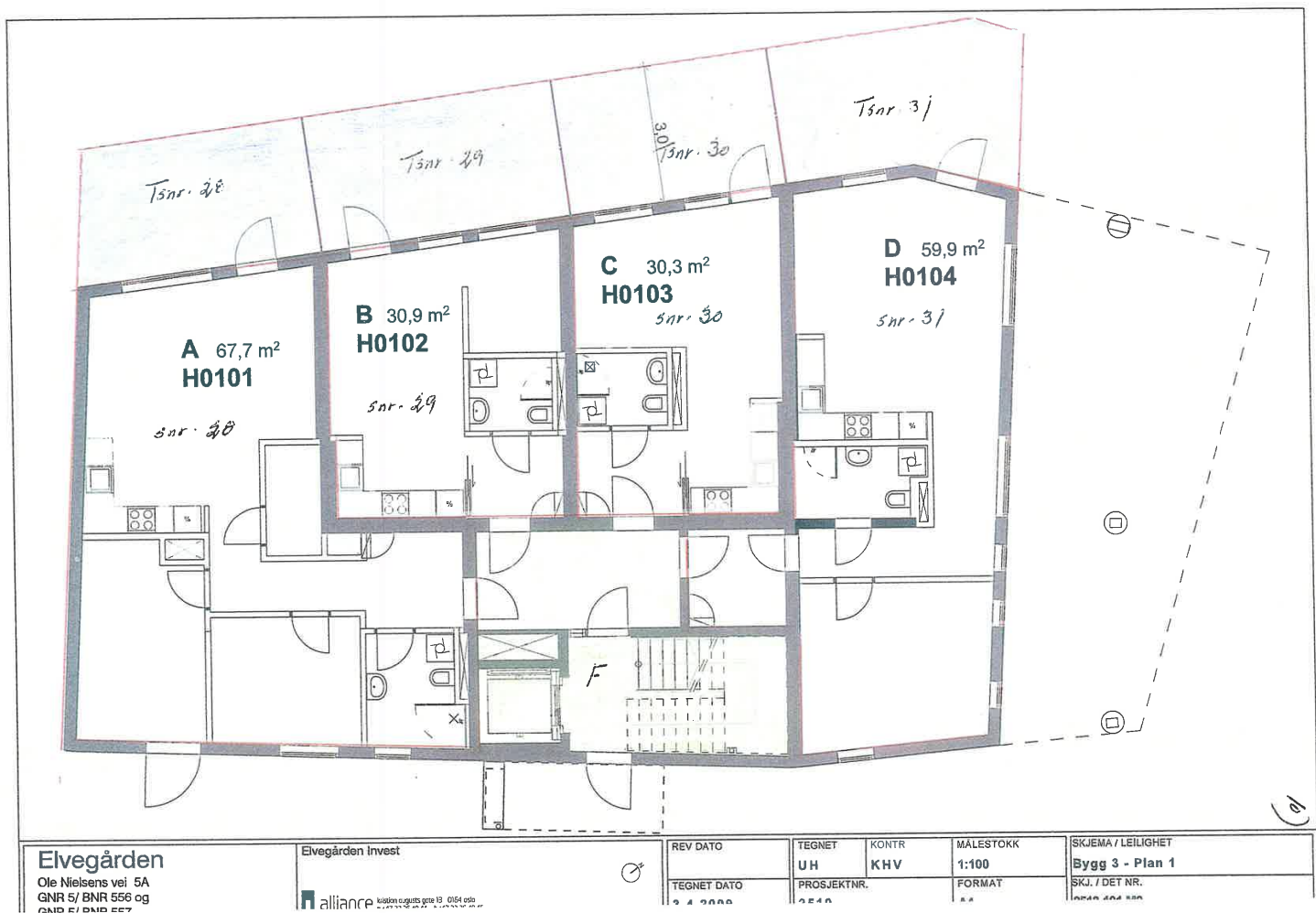
Målt energibruk

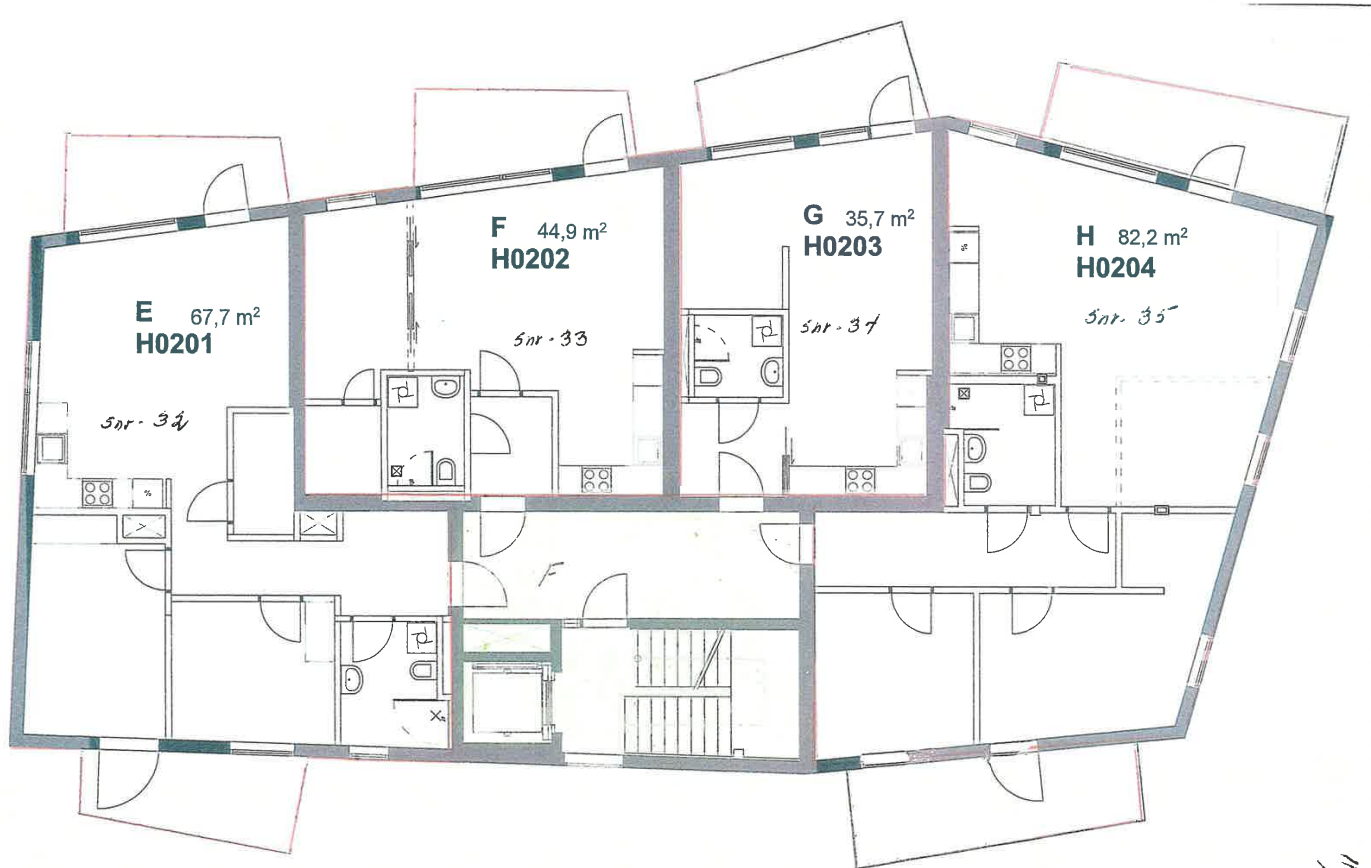
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.











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

Elvegården Invest

alliance hvitsten august gate 13, 0154 oslo
 t: +47 22 36 42 44 f: +47 22 36 42 45
 m: +47 22 36 42 46 e: info@alliance.no

REV DATO

TEGNET DATO

3.4.2009

TEGNET

UH

PROSJEKTNR.

2510

KONTR

KHV

MÅLESTOKK

1:100

FORMAT

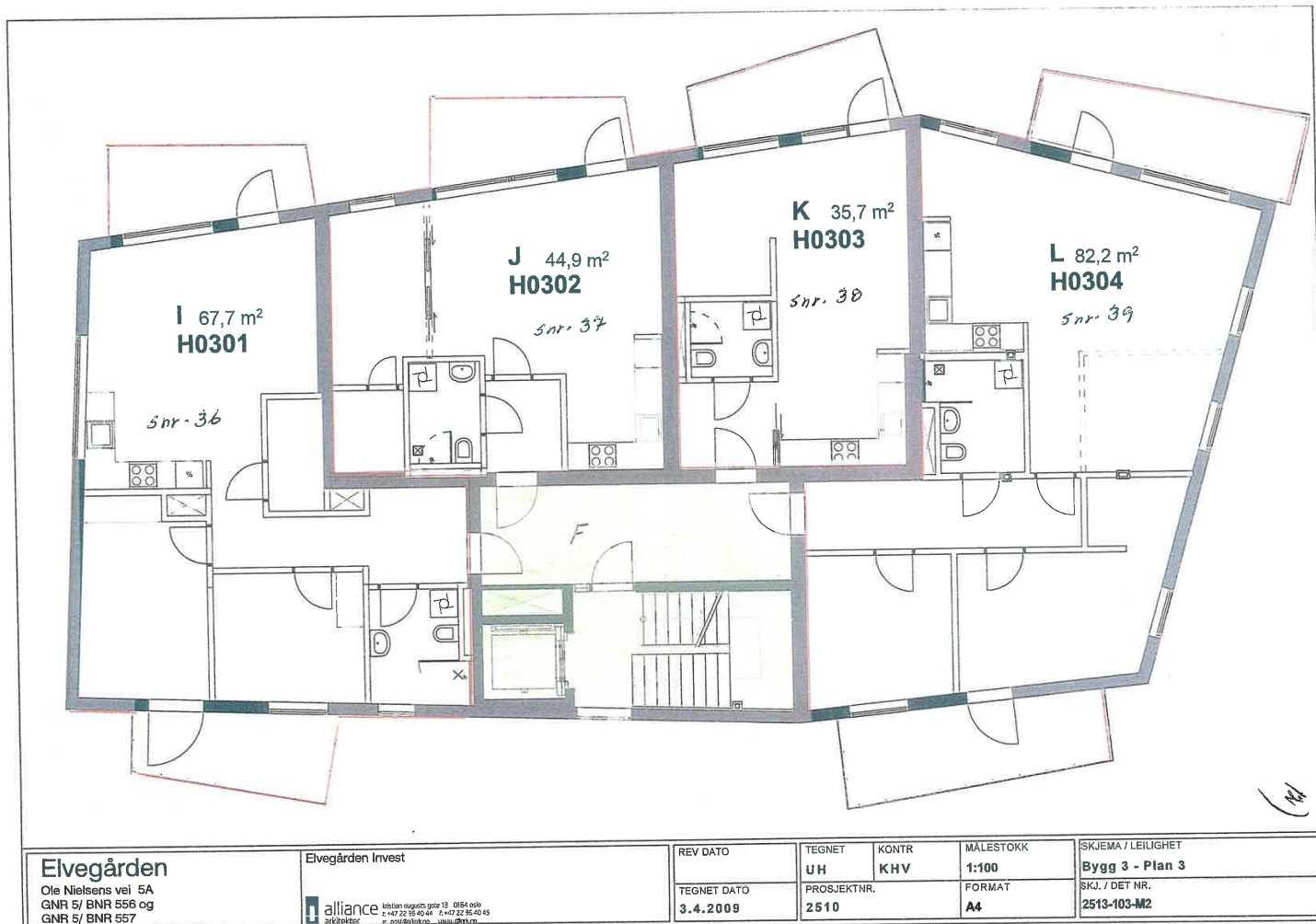
A4

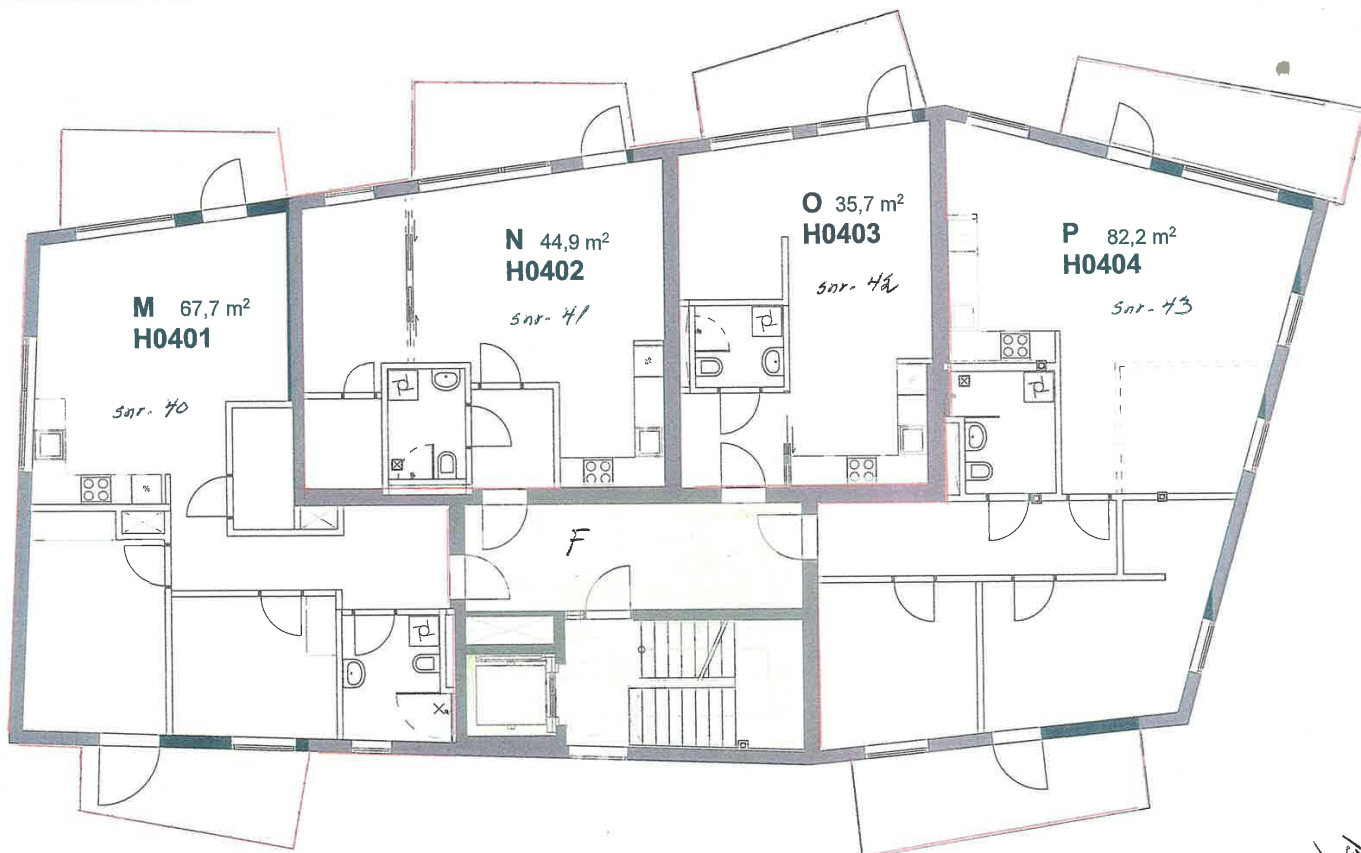
SKJEMA / LEILIGHET

Bygg 3 - Plan 2

SKJ. / DET NR.

2513-102-M2





Elvegården

Ole Nielsens vei 5A
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557

Elvegården invest

alliance arkitektur
Kjelleren, Osløysen gate 13, 0164 Oslo
t: +47 22 35 40 44 f: +47 22 35 40 45
e: post@alliance-arkitektur.no

REV DATO

TEGNET DATO

3.4.2009

TEGNET

UH

PROSJEKTNR.

2510

KONTR

KHV

MALESTOKK

1:100

FORMAT

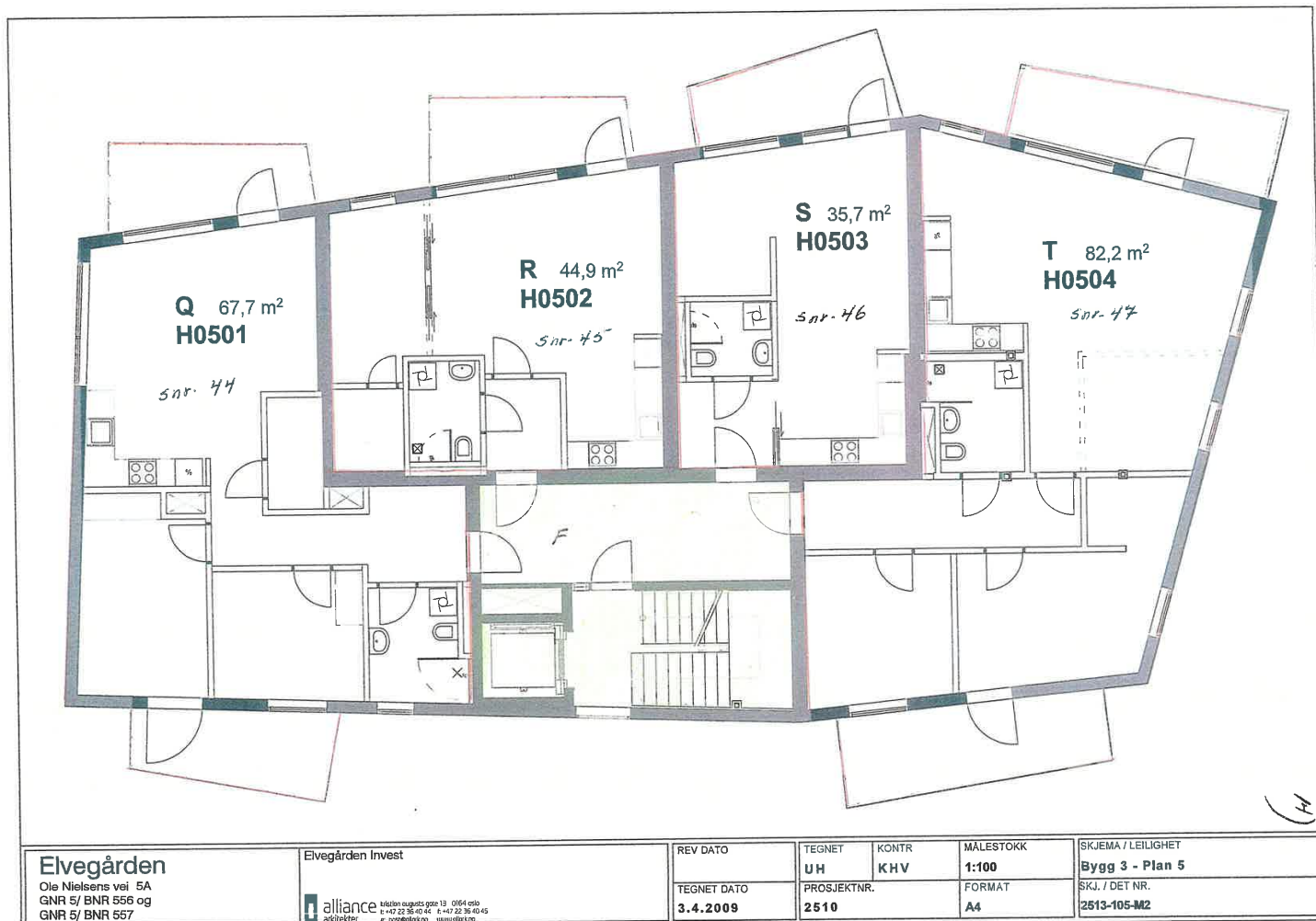
A4

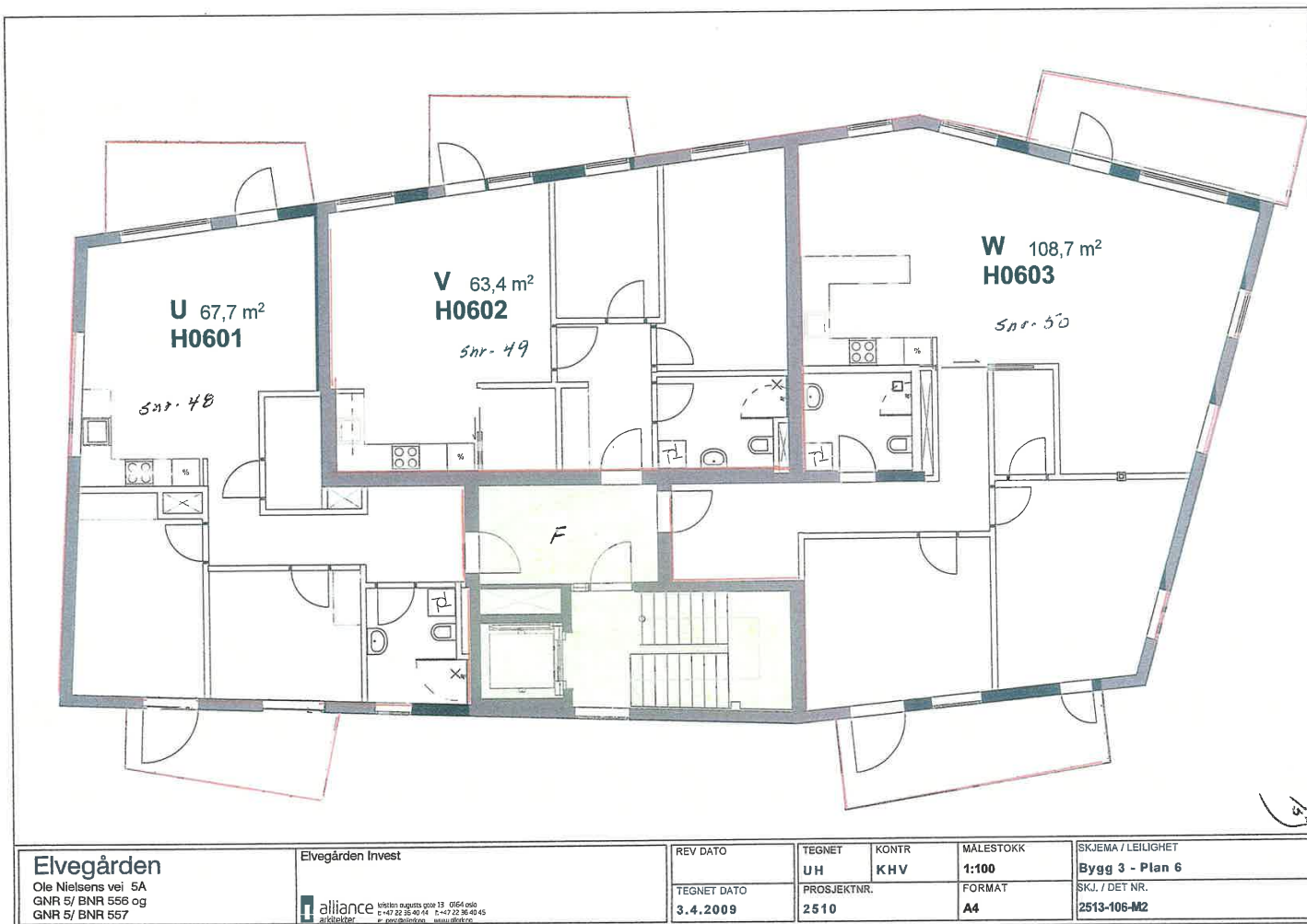
SKJEMA / LEIUGHET

Bygg 3 - Plan 4

SKJ. / DET NR.

2513-104-M2







NBI ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ S



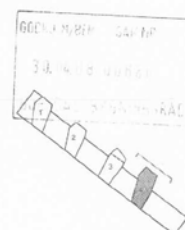






FORBEREDELING TEGNING	☐
ANBEJDS TEGNING	☐
ANBEJDS TEGNING	☐
DOCUMENTATION TEGNING	☒

VEDLEGG E-37



100	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

A Fassade Nord Bygn 4 | A 2514 301

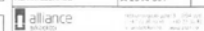
Elvegården

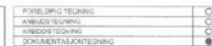
GNR 5/ BNR 506 og
GNR 5/ BNR 507

P	Projekt	
A	Ansvar	
B	Bygherre	
E	Ekspert	
V	Valg	

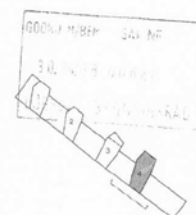
Titel	Byggherre	Bygherre	Bygherre
Fassade Nord Bygn 4	Byggherre	Byggherre	Byggherre
Rammeskrift	A 2514 301		

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET





VEDLEGG E-39

[illegible]

A	Fasade Ser Bygn 4	A 2514 303
---	-------------------	------------

Elvegården

GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ DNR 557

P *Abstract*

A **WARRANT** • **ILLINOIS** ARRESTED
DETROIT (AP) — A DETROIT ARRESTED8. *Impatiens*

E ELECTRODE

 V_{max}

v

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Fasade 3er

4

Rammesku

 Alliant

100

NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET

Rambøll Norge AS v/Ulv Erik Nordby
Postboks 8058

4068 STAVANGER

Teknisk

Vår saksbehandler:

Tor Harald Lunde
Telefon: 51 61 11 76

Deres ref.:

Deres dato:

Arkiv:

GBNR-
5/564,567, FA-

Vår ref.:

13/7111

Vår dato:

15.04.2013

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

Erling Gundersen
Fagansvarlig plan- og byggesak

Tor Harald Lunde
Saksbehandler

Kopi til:

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

Postadresse
Rettedalen 1
4330 Ålgård

E-postadresse:

Telefon
51 61 11 00
Telefaks
51 61 89 56

postmottak@gjesdal.kommune.no

Teknisk

Foretaksregister:

964978573 MVA

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



Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn KWGE ADVOKATFIRMA DA	
Adresse PB 277	
Postnr. 4066	Poststed STAVANGER
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 959/832 676	Ref. nr.

Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 487414 Tinglyst: 03.07.2009 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

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

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

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

4. Supplerende tekst 7)
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

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

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

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

3. Begjæring																				
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																				
S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	
61	B	32		91				121				151				181				
62	B	35		92				122				152				182				
63	B	42		93				123				153				183				
64	B	106		94				124				154				184				
65	B	68		95				125				155				185				
66	B	32		96				126				156				186				
67	B	35		97				127				157				187				
68	B	42		98				128				158				188				
69	B	106		99				129				159				189				
70	B	68		100				130				160				190				
71	B	70		101				131				161				191				
72	B	42		102				132				162				192				
73	B	106		103				133				163				193				
74	B	68		104				134				164				194				
75	B	70		105				135				165				195				
76	B	42		106				136				166				196				
77	B	106		107				137				167				197				
78				108				138				168				198				
79				109				139				169				199				
80				110				140				170				200				
81				111				141				171				201				
82				112				142				172				202				
83				113				143				173				203				
84				114				144				174				204				
85				115				145				175				205				
86				116				146				176				206				
87				117				147				177				207				
88				118				148				178				208				
89				119				149				179				209				
90				120				150				180				210				
Sum tellere:							4881	= nevner:		4881										

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁸⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☐ Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
5	504			Gjesdal
Dato		Stempel og underskrift		
2.7.09		 GJESDAL KOMMUNE Tjenesteområde Teknisk Rennedalen 1, 4330 ALGARD Org.nr. 964 978 573 Gerard Karin Espedal		

Noter:

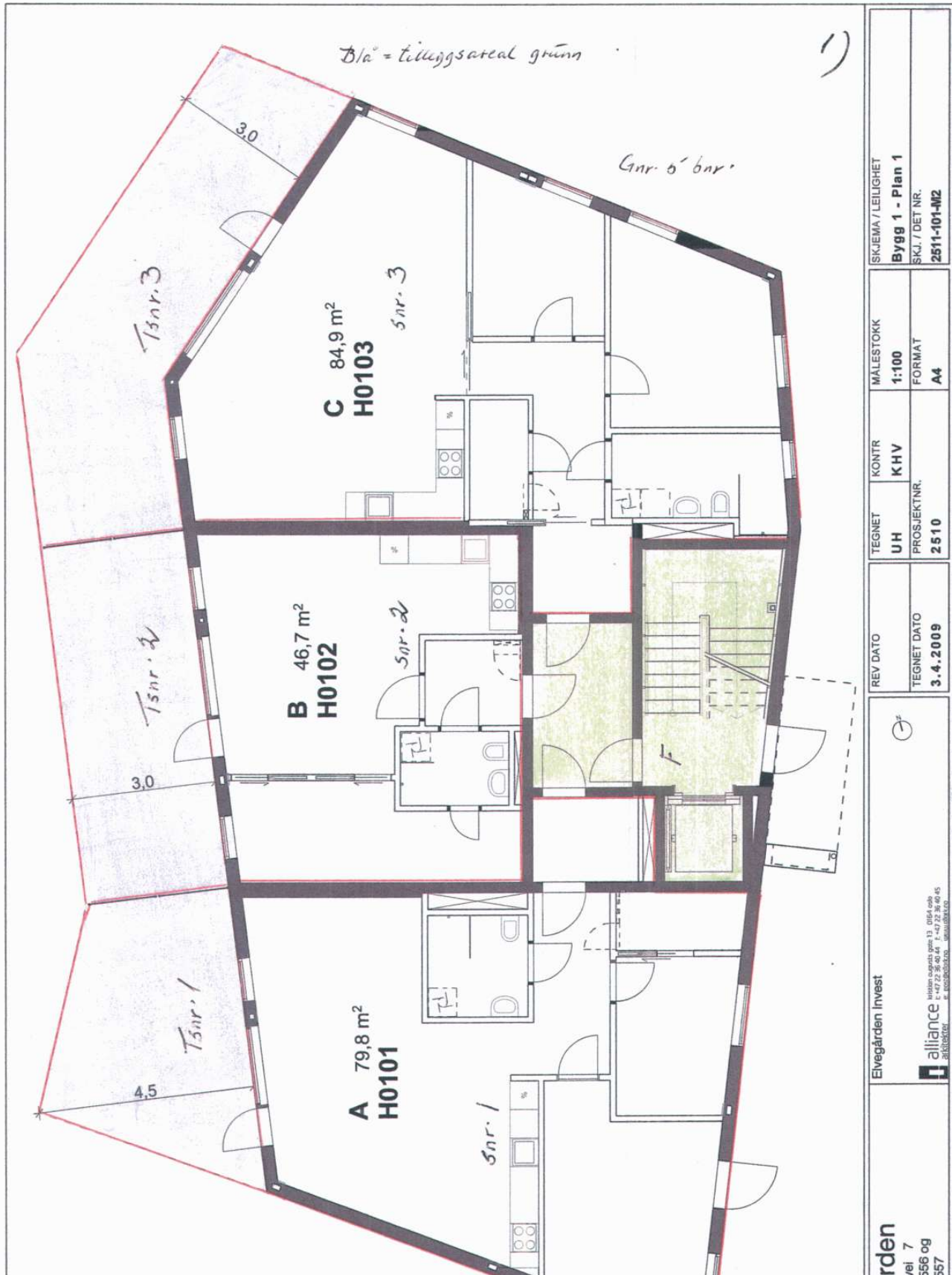
- Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- Feltet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

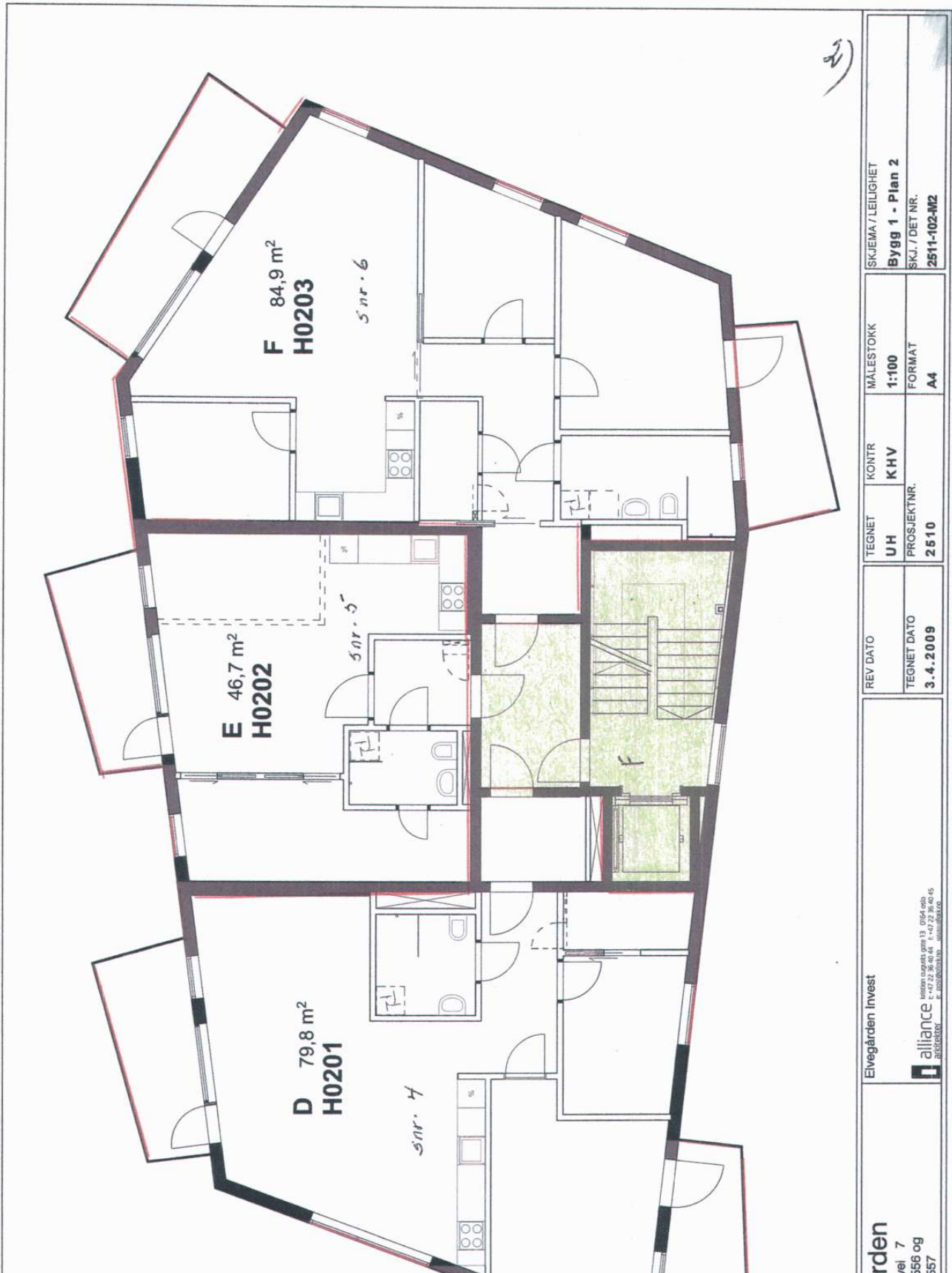
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

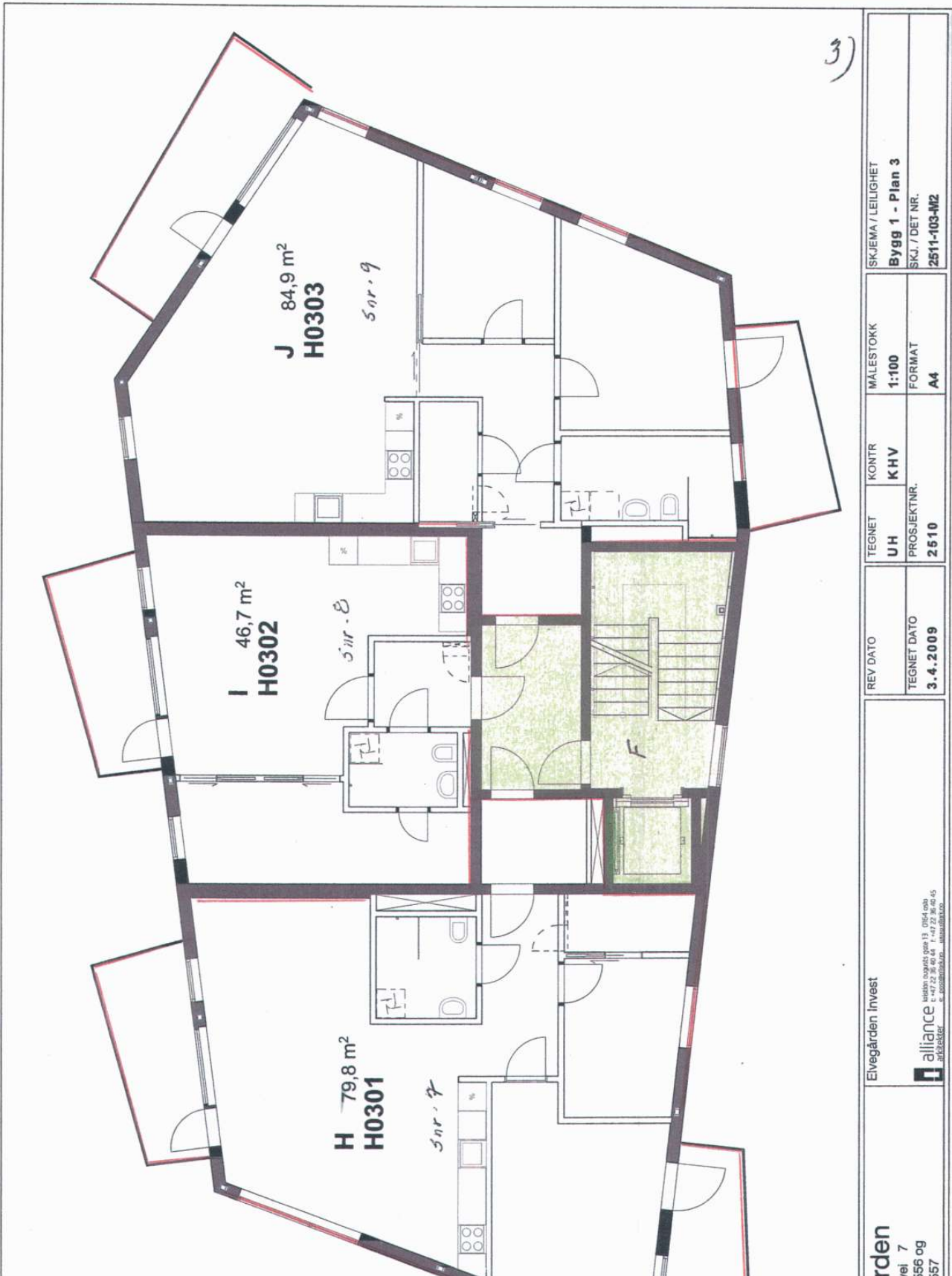
X) Seksjon 50 skal ikke ha tilleggsareal i grunn.
Seksjon 54 skal ha tilleggsareal i grunn iflg.
samtale med Gerard Karin Espedal i Gjesdal
kommune og iht. vedlagte skisser.

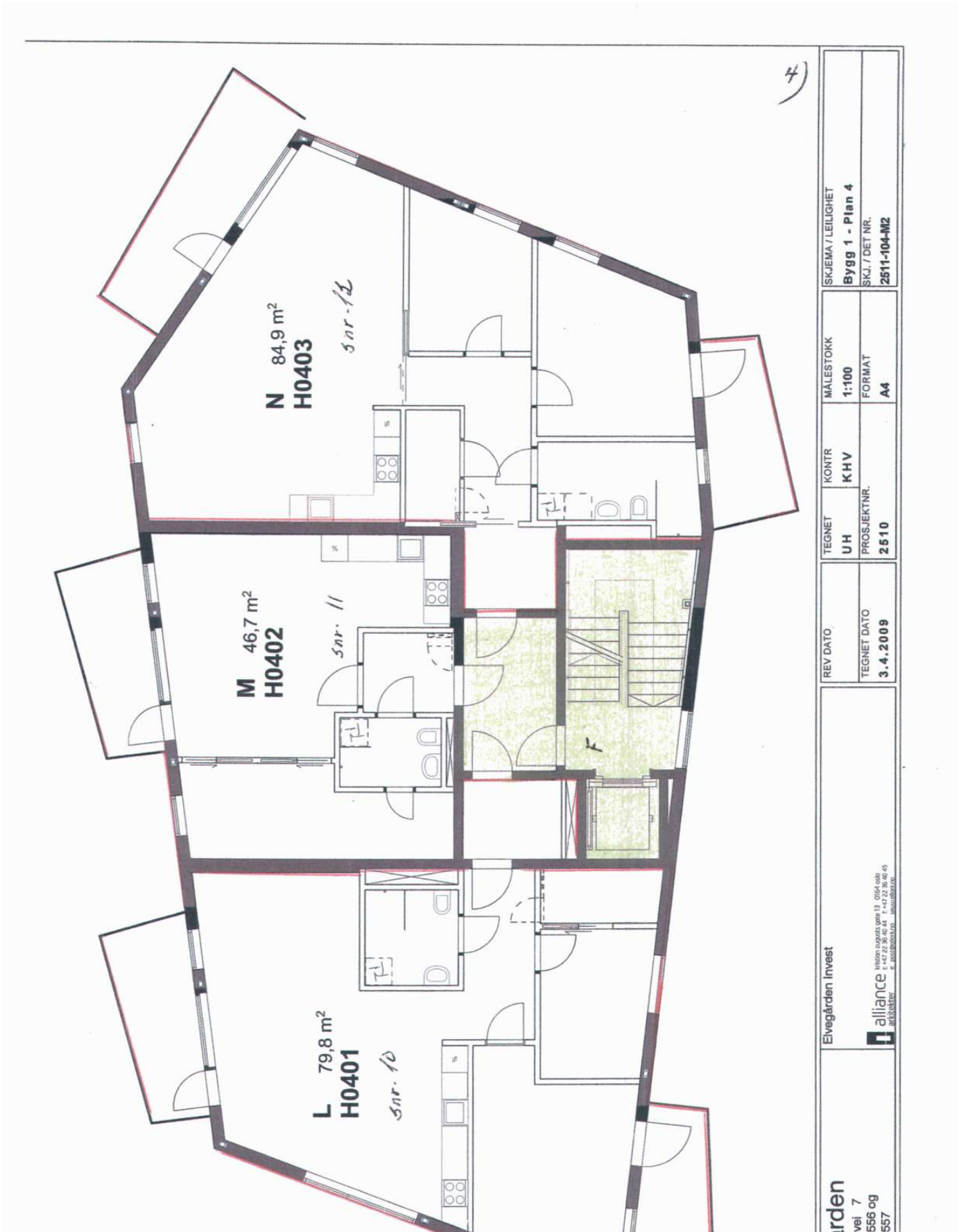


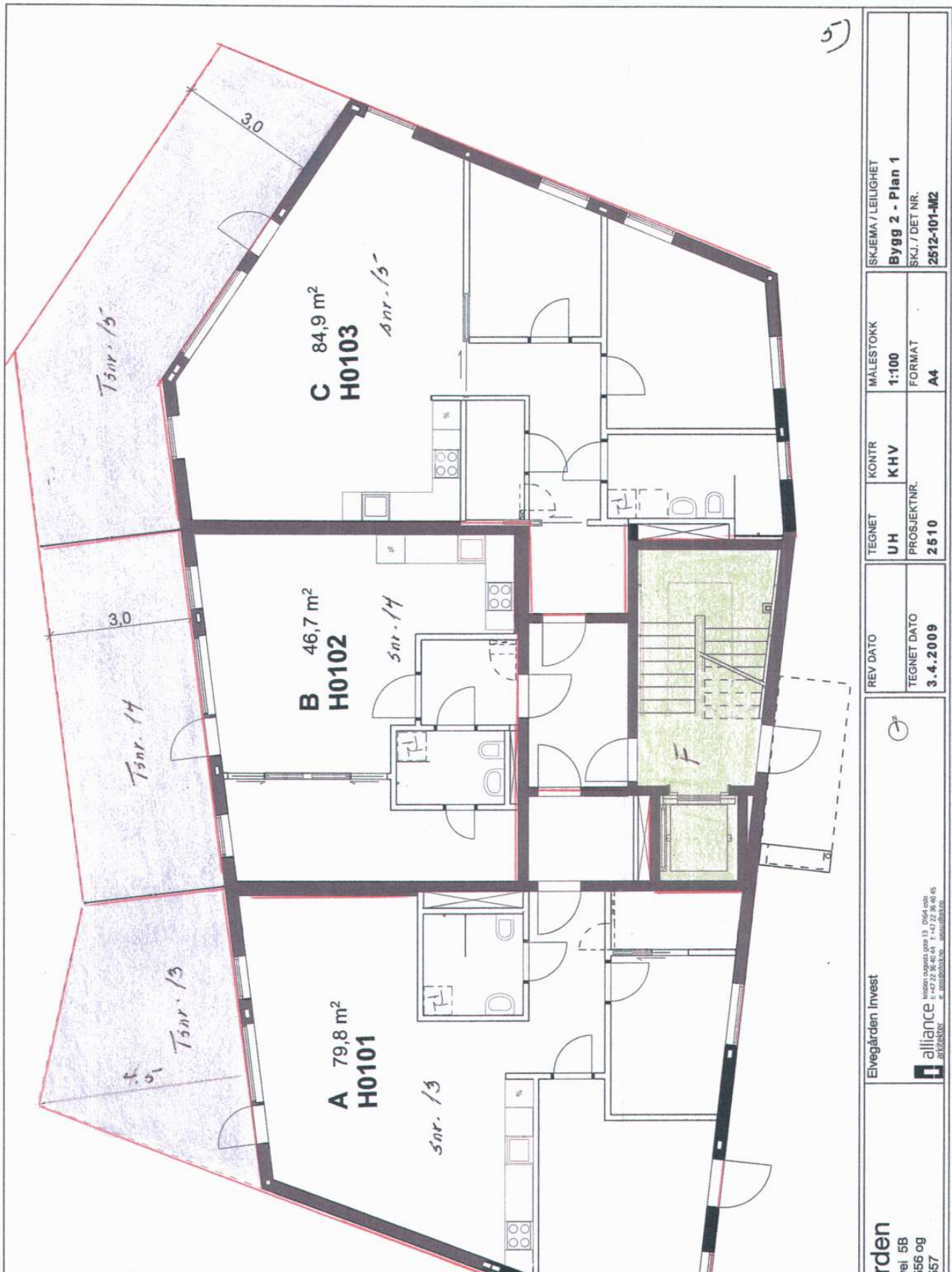


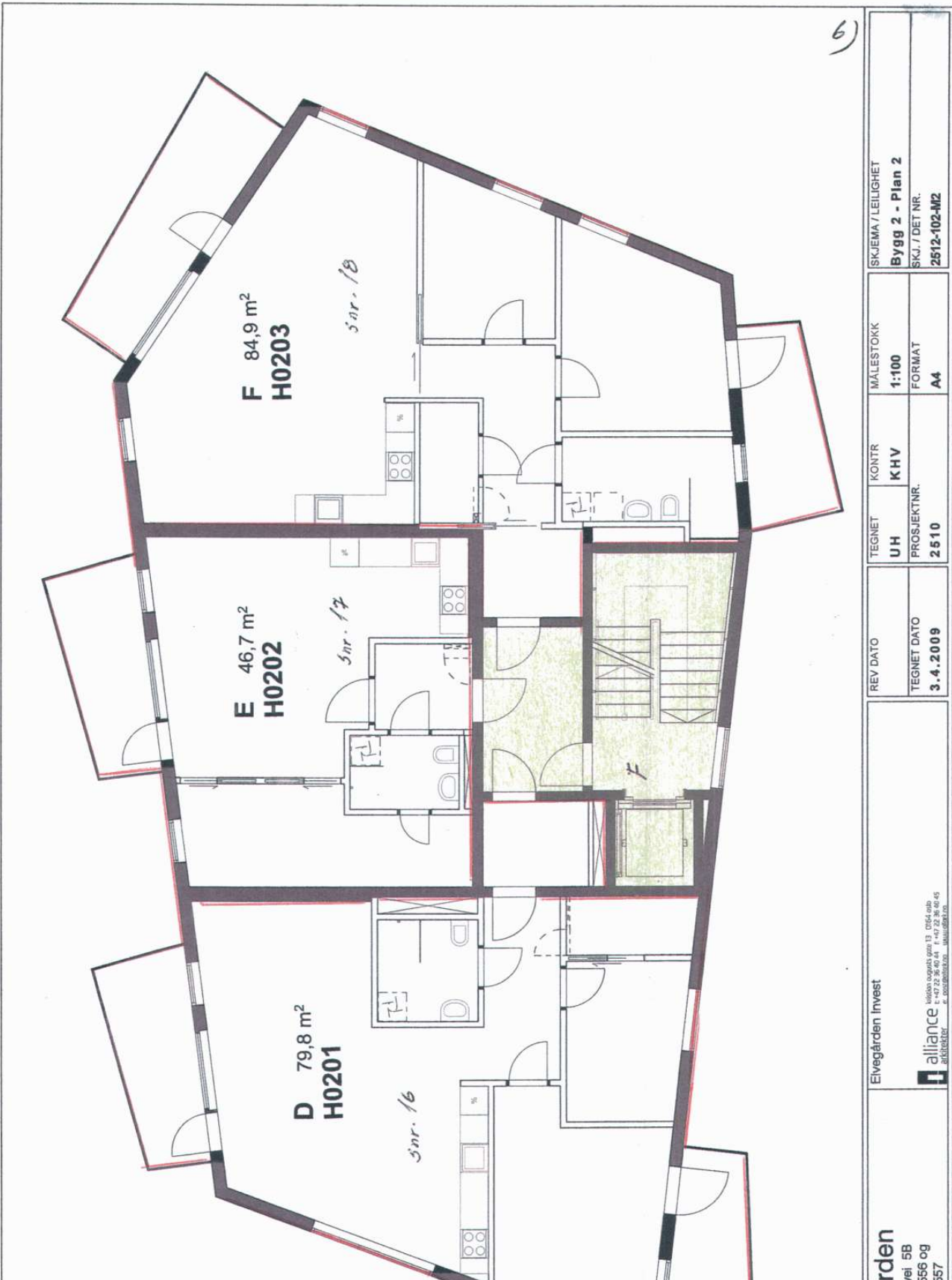


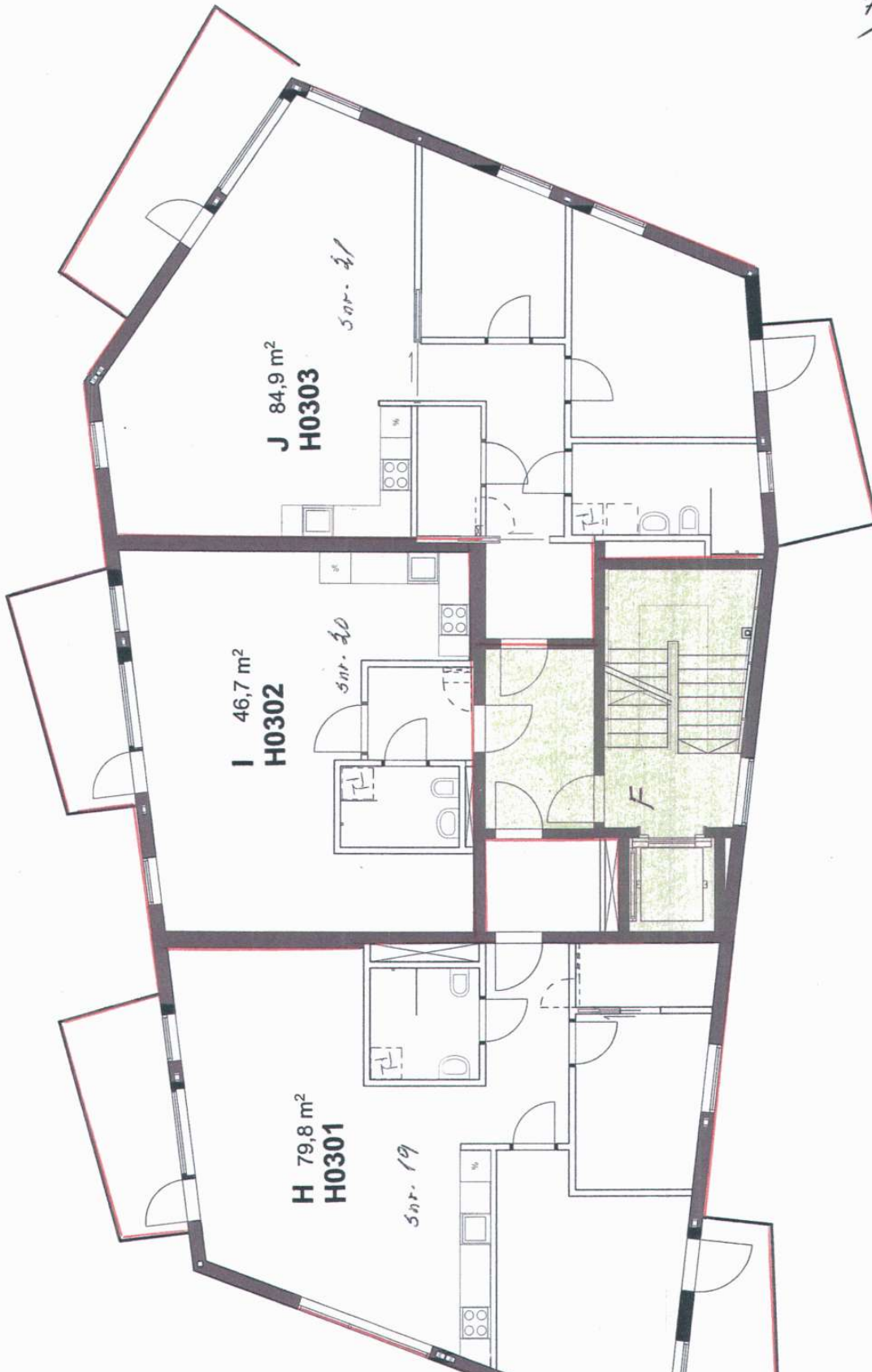




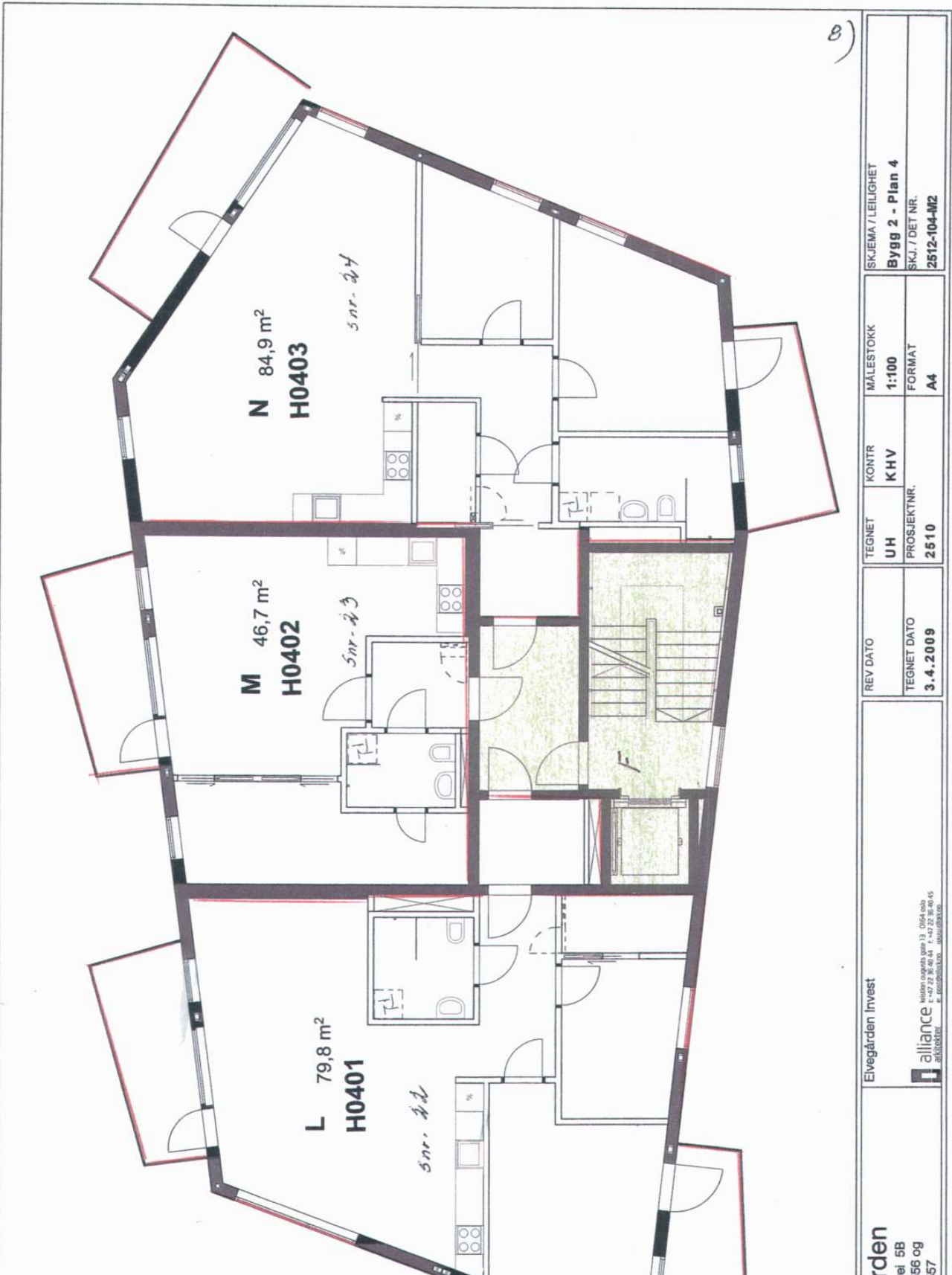


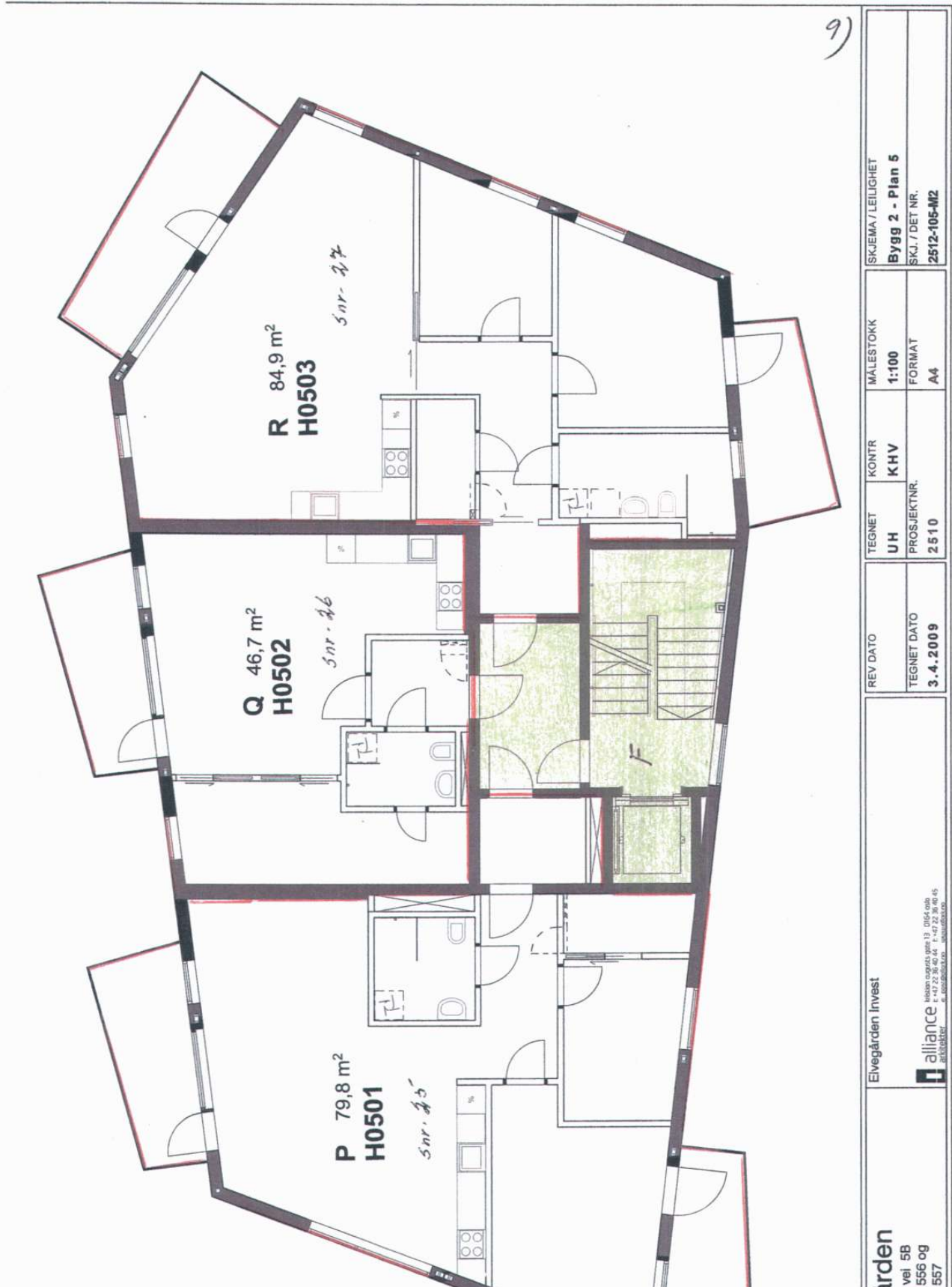


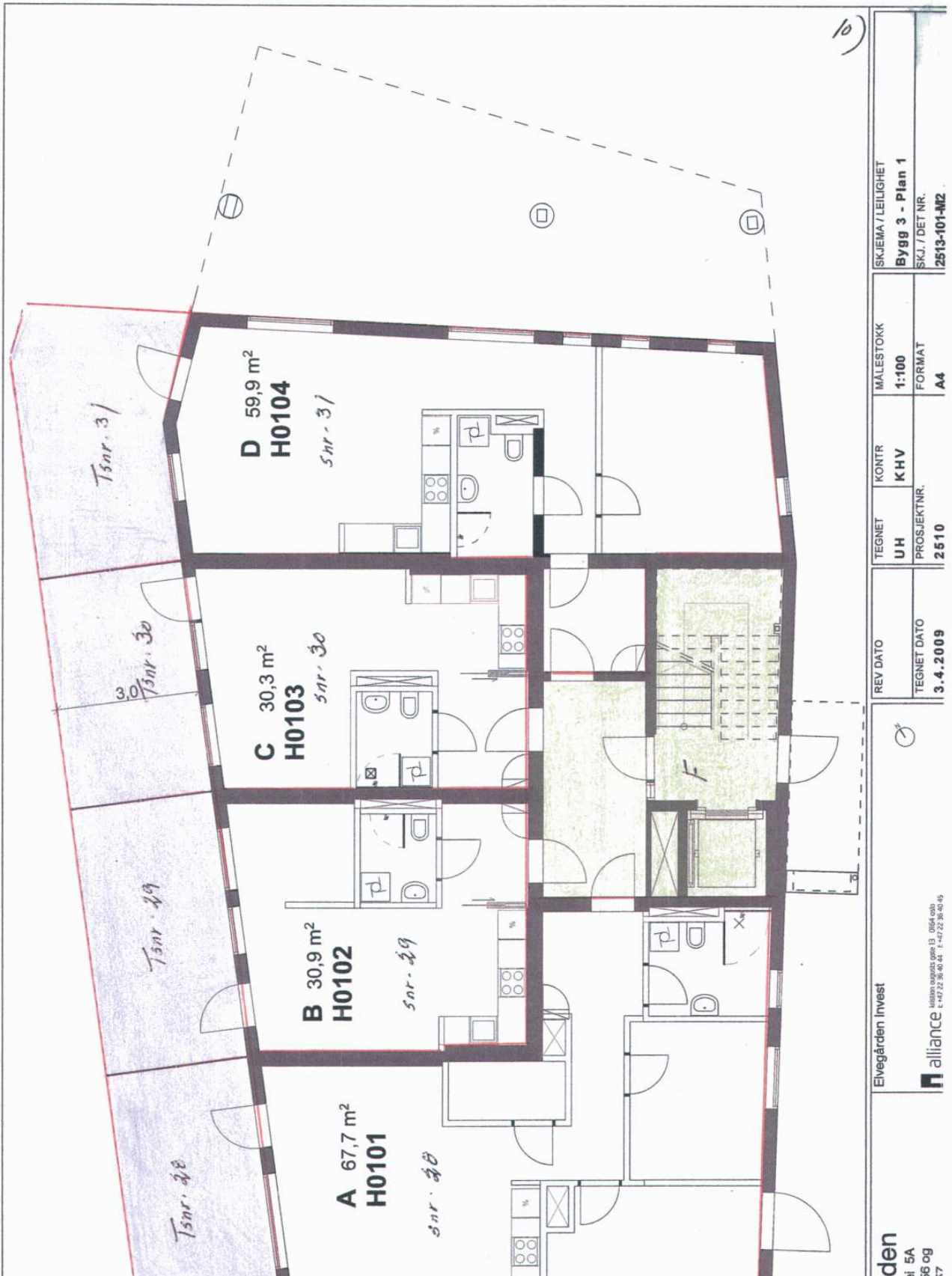


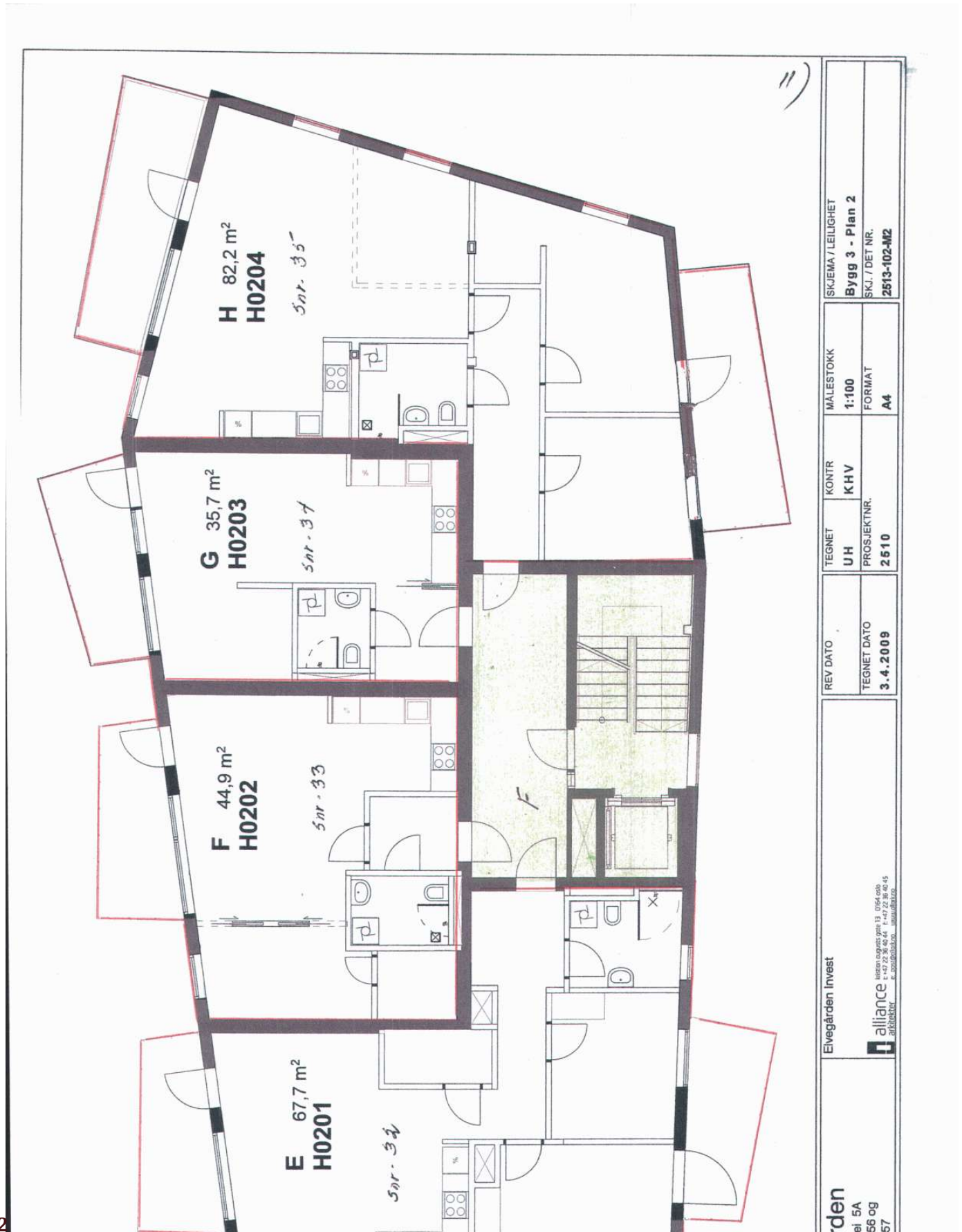


Elvegården Invest	SKJEMA / LEILIGHET		Bygg 2 - Plan 3	
	alliance		SKJ. / DET NR.	
vei 5B 556 og 557	REV DATO		MALESTOKK	
	TEGNET DATO		1:100	
0154 Oslo t +47 22 80 40 40 f +47 22 80 40 45 e arkitekt@alliance.no	TEGNET UH		FORMAT	
	PROSJEKTNR.		A4	
		2510		2512-103-M2

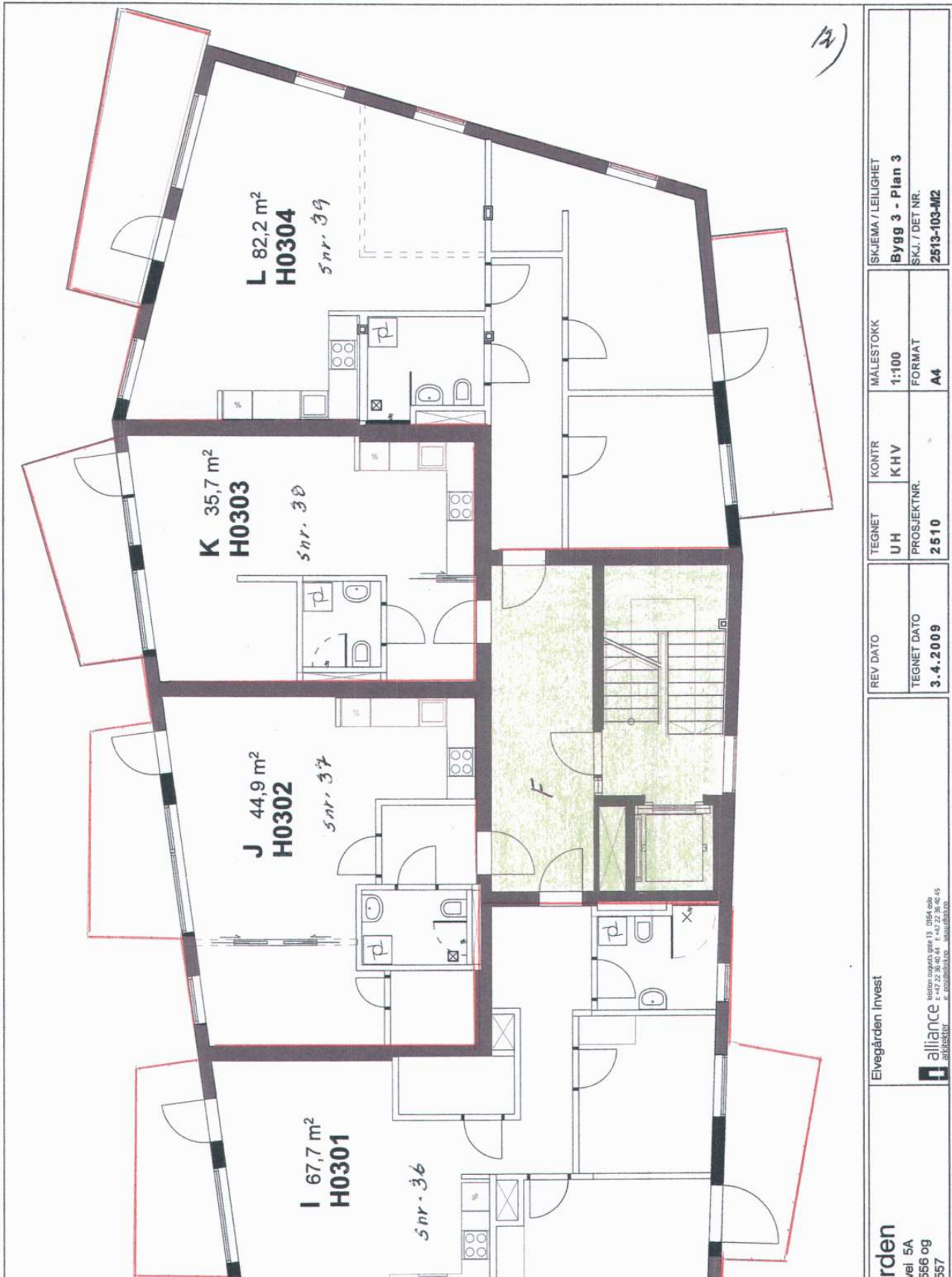


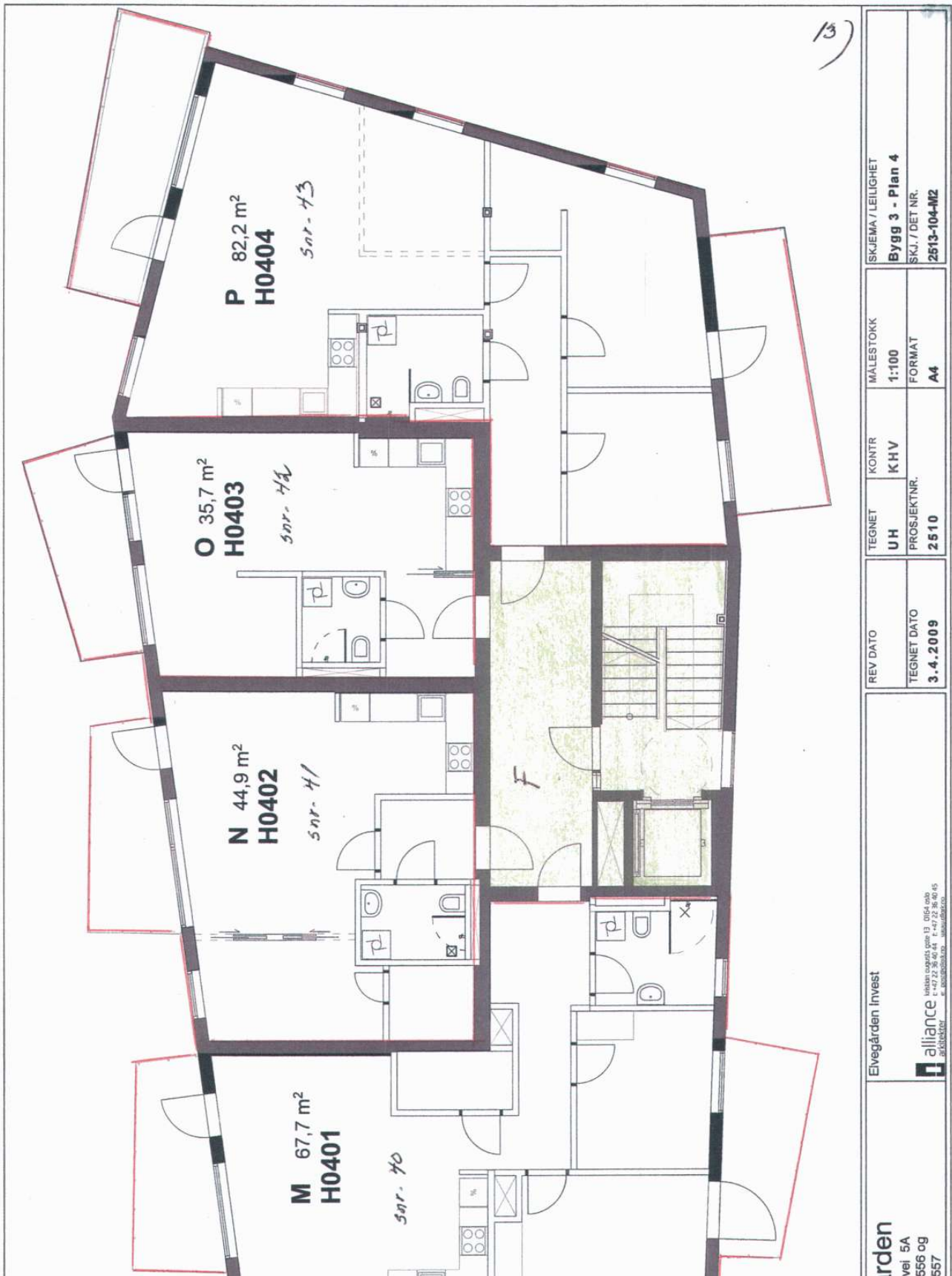


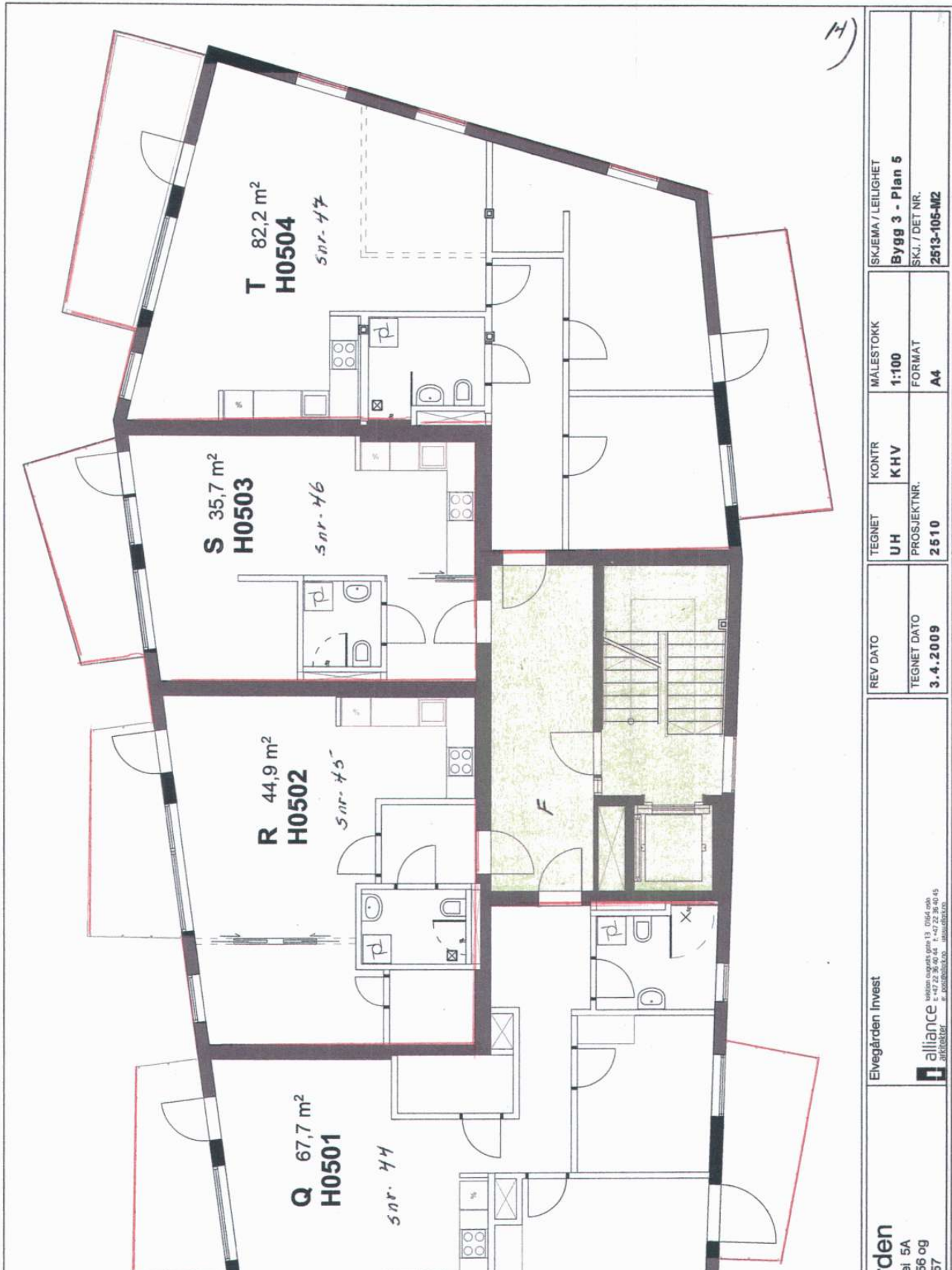


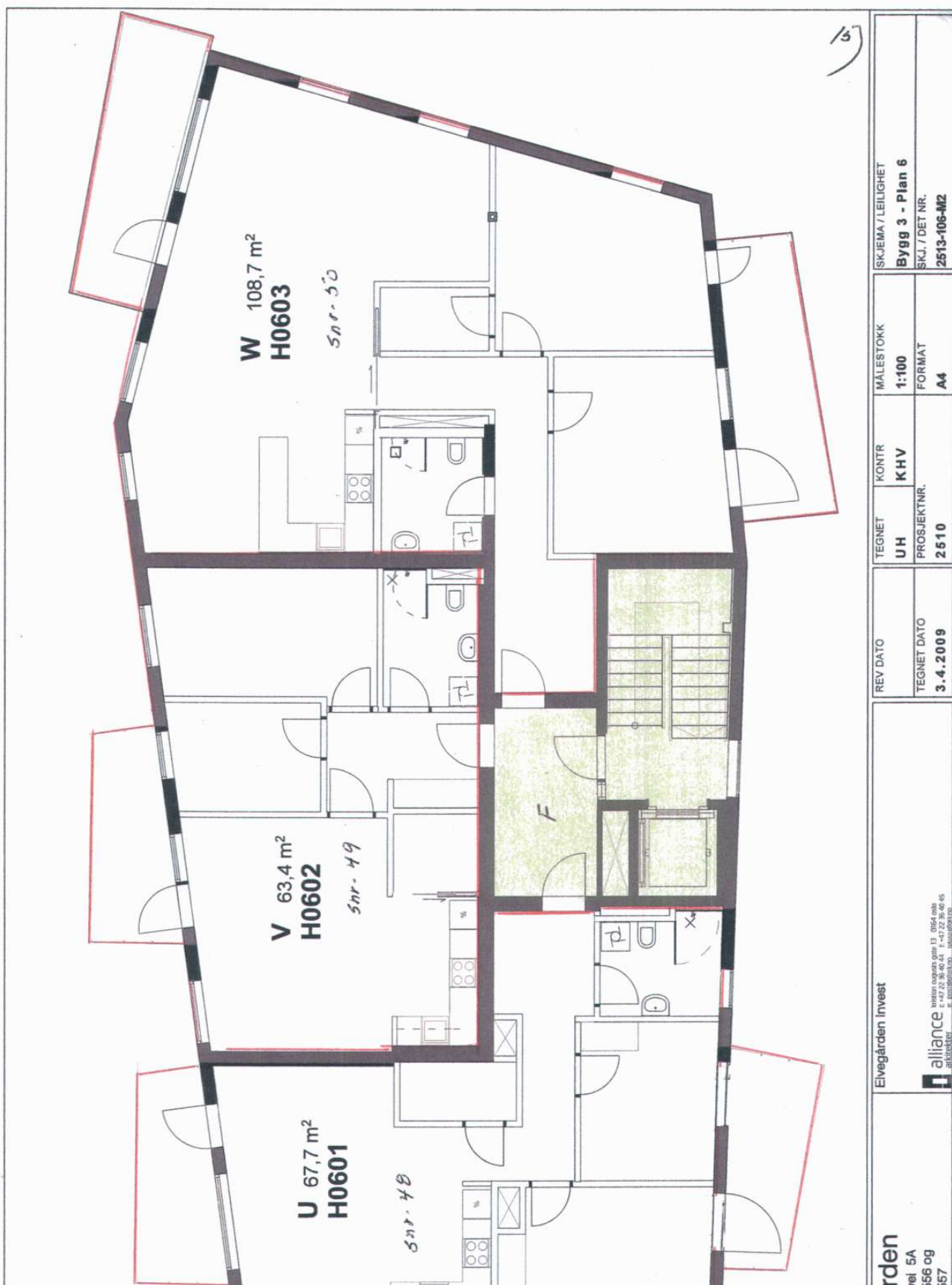


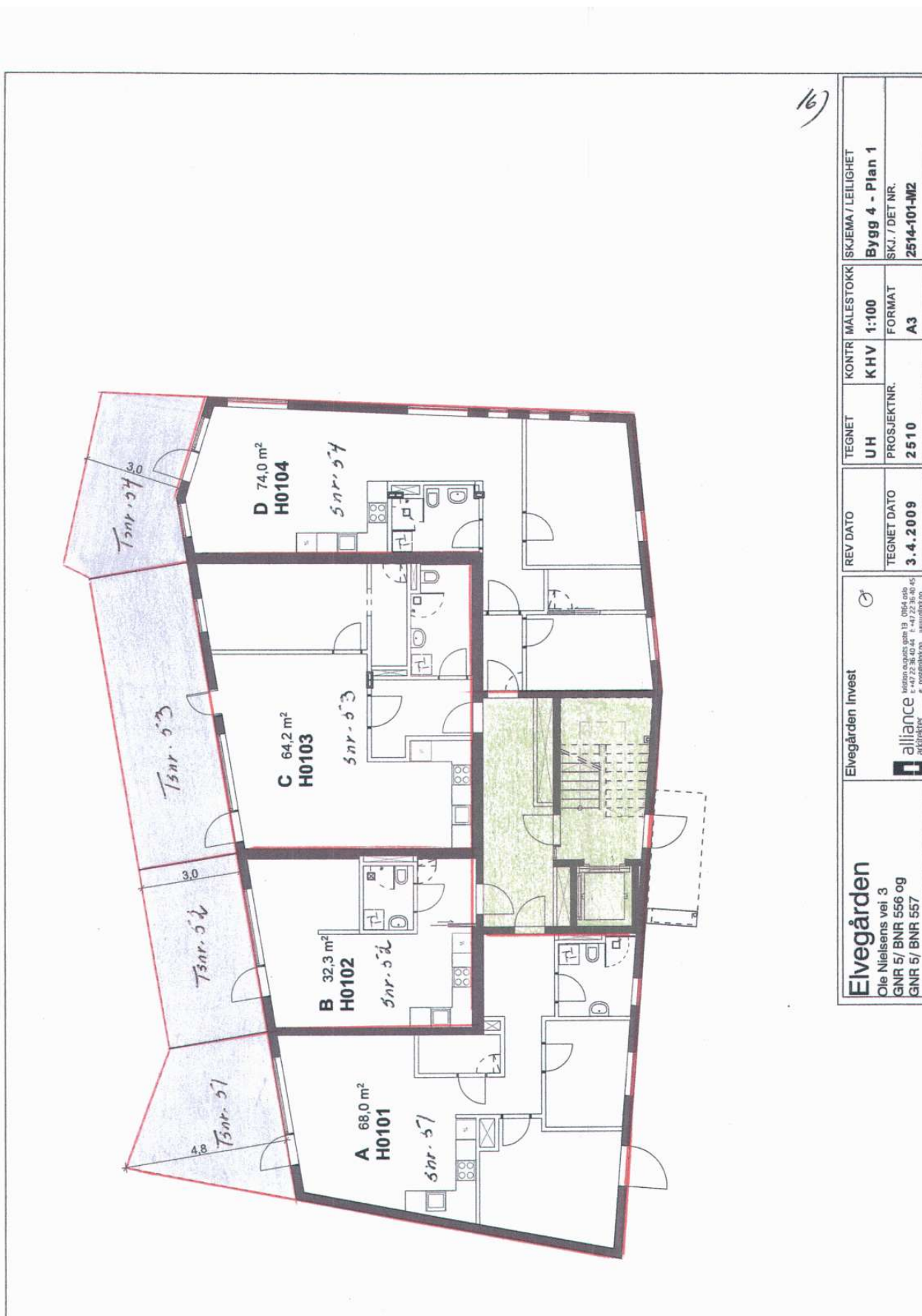
Elvegården Invest	REV DATO		TEGNET		KONTR		MALESTOKK		SKJEMA / LEILIGHET	
	TEGNET DATO		UH		KHV		1:100		Bygg 3 - Plan 2	
alliance allianse allianse	3.4.2009		PROSJEKTNR.		2510		FORMAT		SKJ. / DET NR.	
							A4		2513-102-M2	

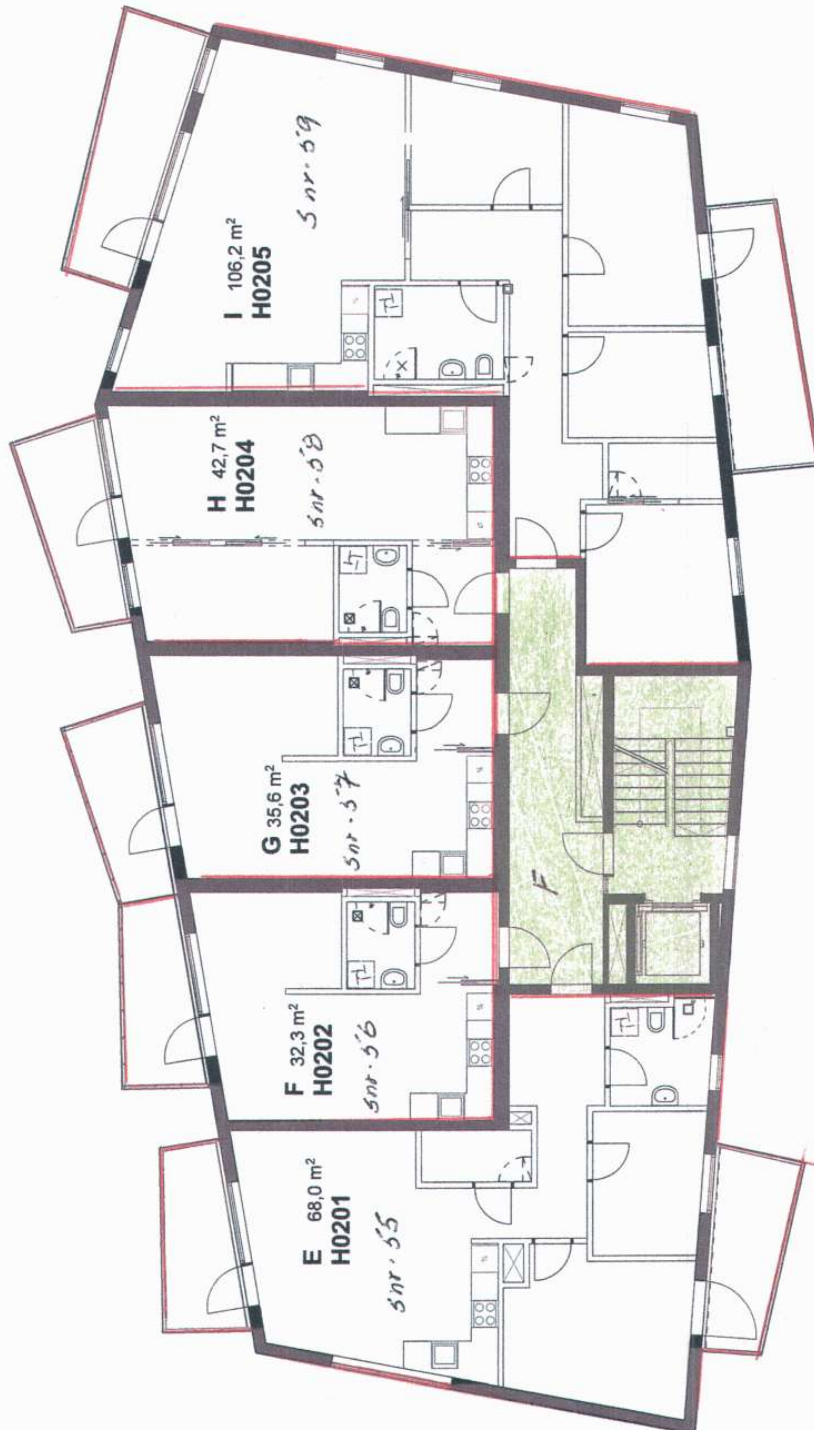






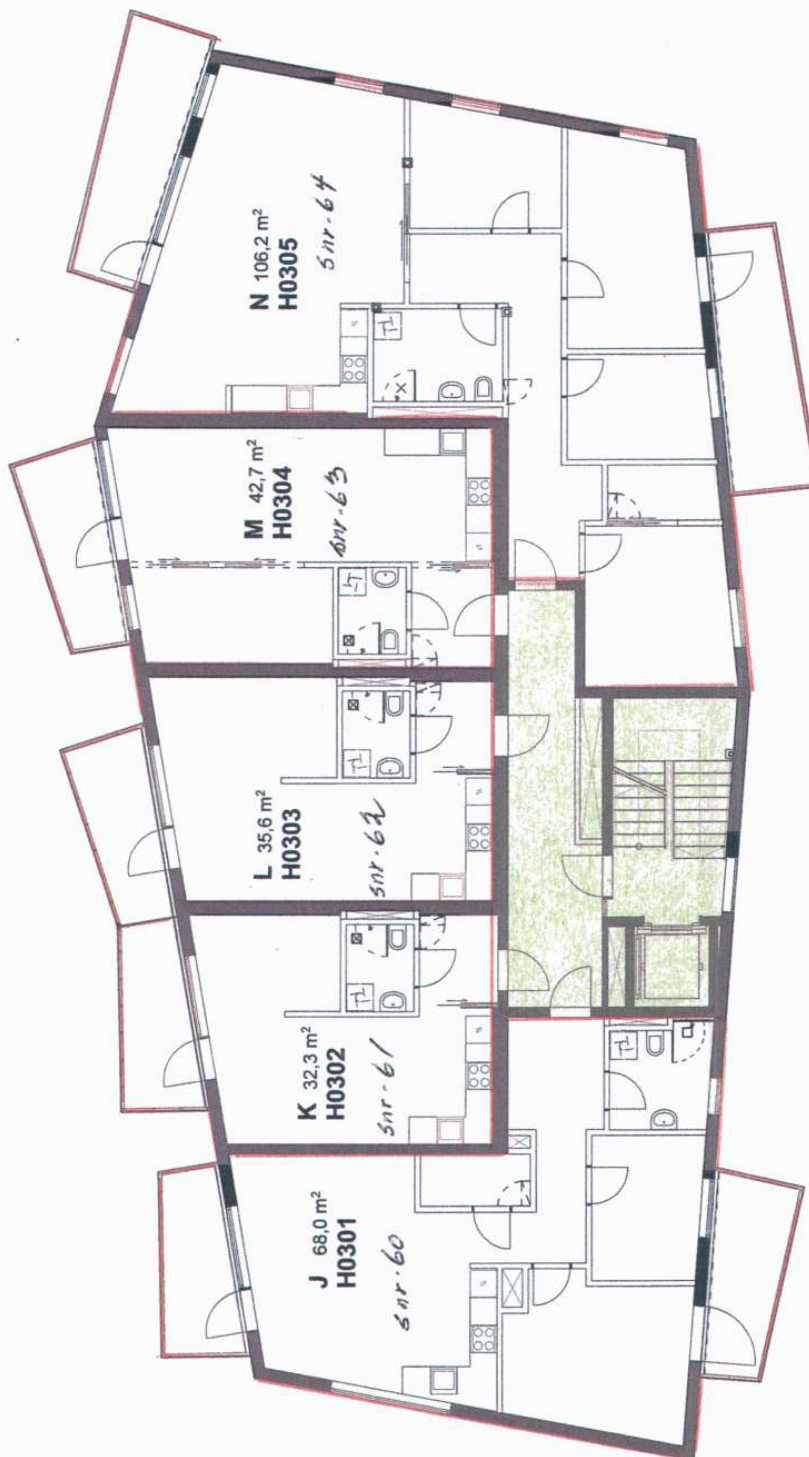




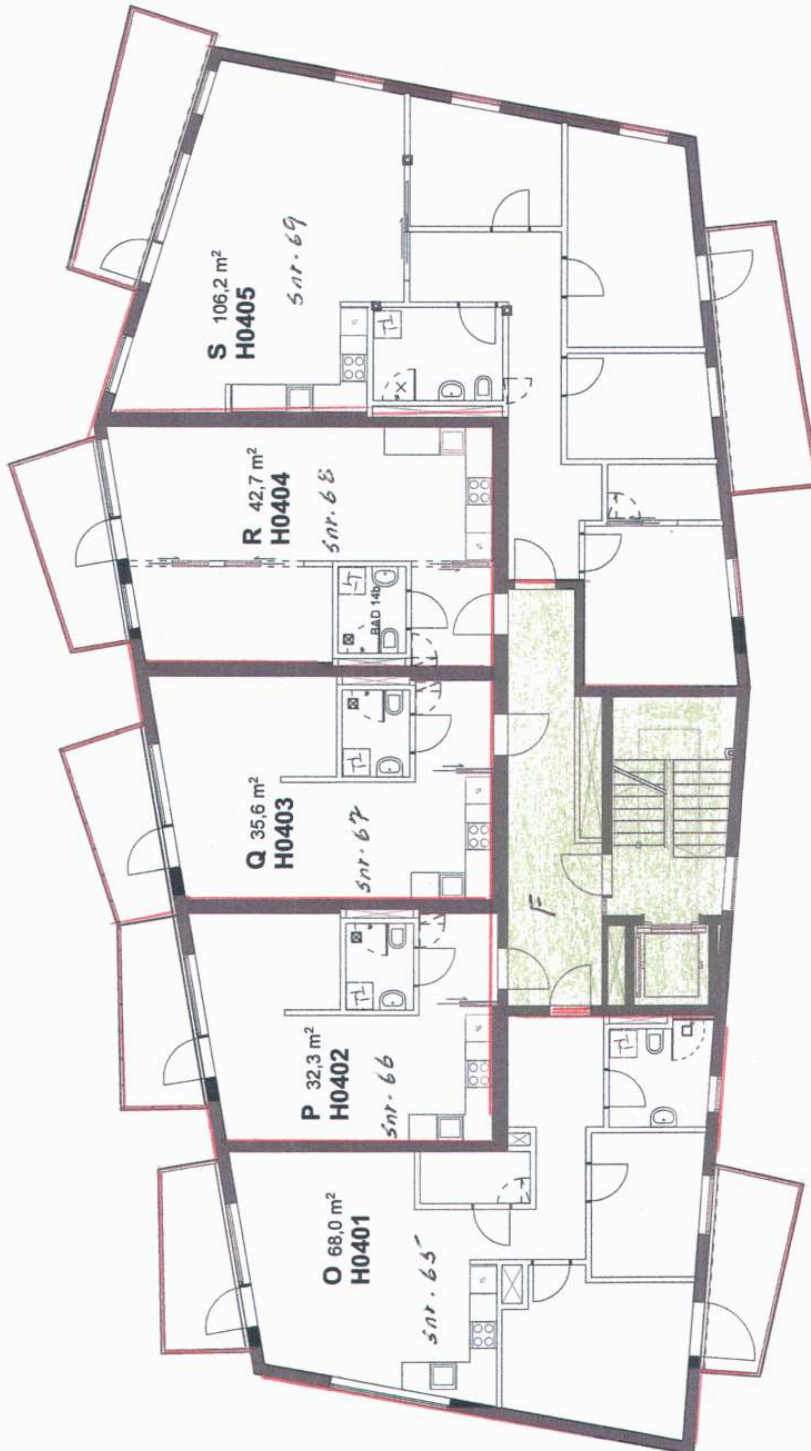


17)

Elvegården Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest alliance arkitektur besøkt regnskap gnr 13 0164 foto av 14.05.2014 av 14.05.2014 av 14.05.2014 av 14.05.2014	REV DATO TEGNET DATO 3.4.2009	TEGNET UH PROSJEKTNR. 2510	KONTRI MALESTOKK KHV 1:100 FORMAT A3	SKJEMA / LEILIGHET Bygg 4 - Plan 2 SKJ. / DET NR. 2514-102-M2

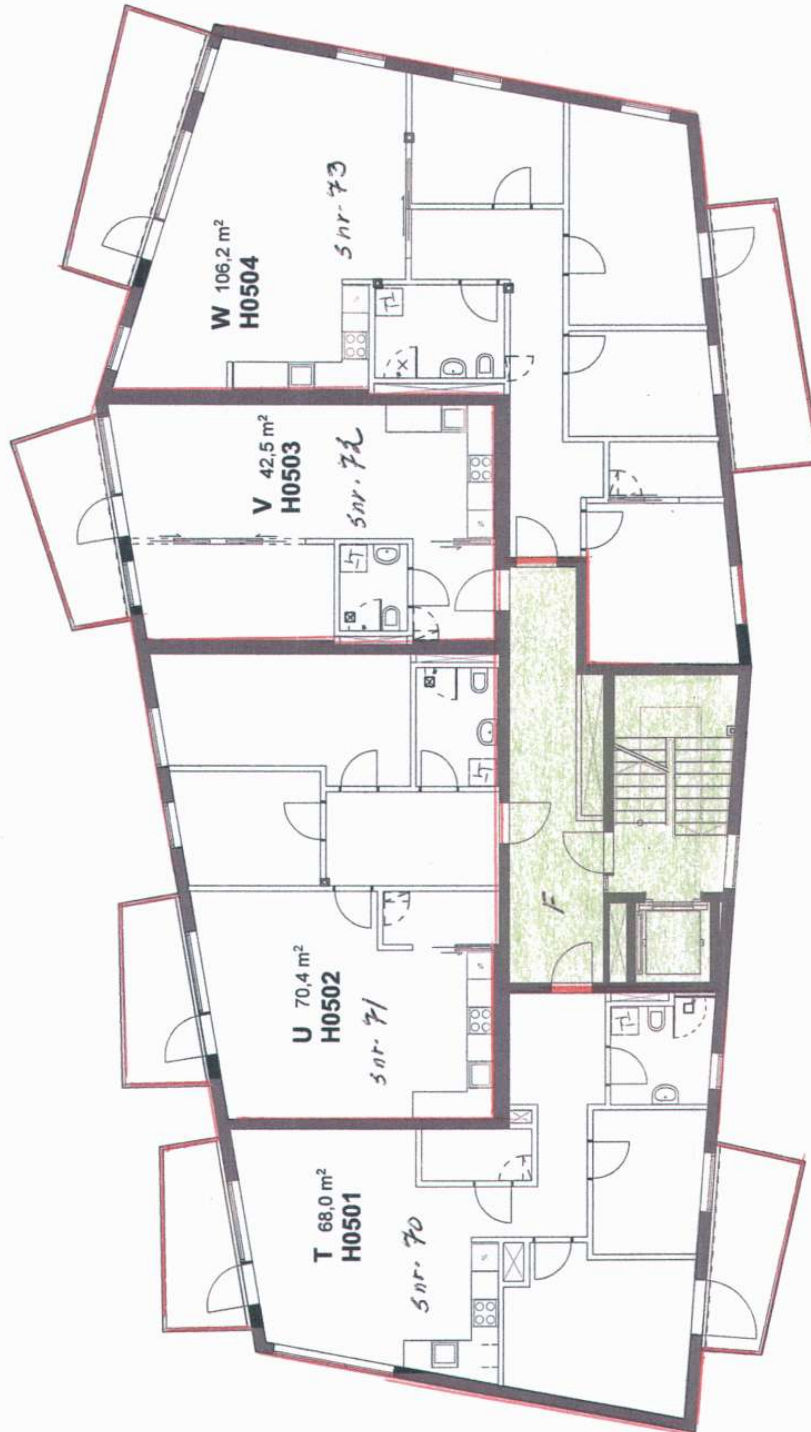


Elvegården Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 566 og GNR 5/ BNR 557	Elvegården Invest alliance energi alliance energi gate 13 0164 oslo t +47 22 36 40 44 f +47 22 36 40 45 20110406	⌚	REV DATO	TEGNET	KONTR	MALESTOKK
			TEGNET DATO	U H	KHV	1:100
			3.4.2009	PROSJEKTNR.	FORMAT	SKJ. / DET NR.
				2510	A3	2514-103-M2

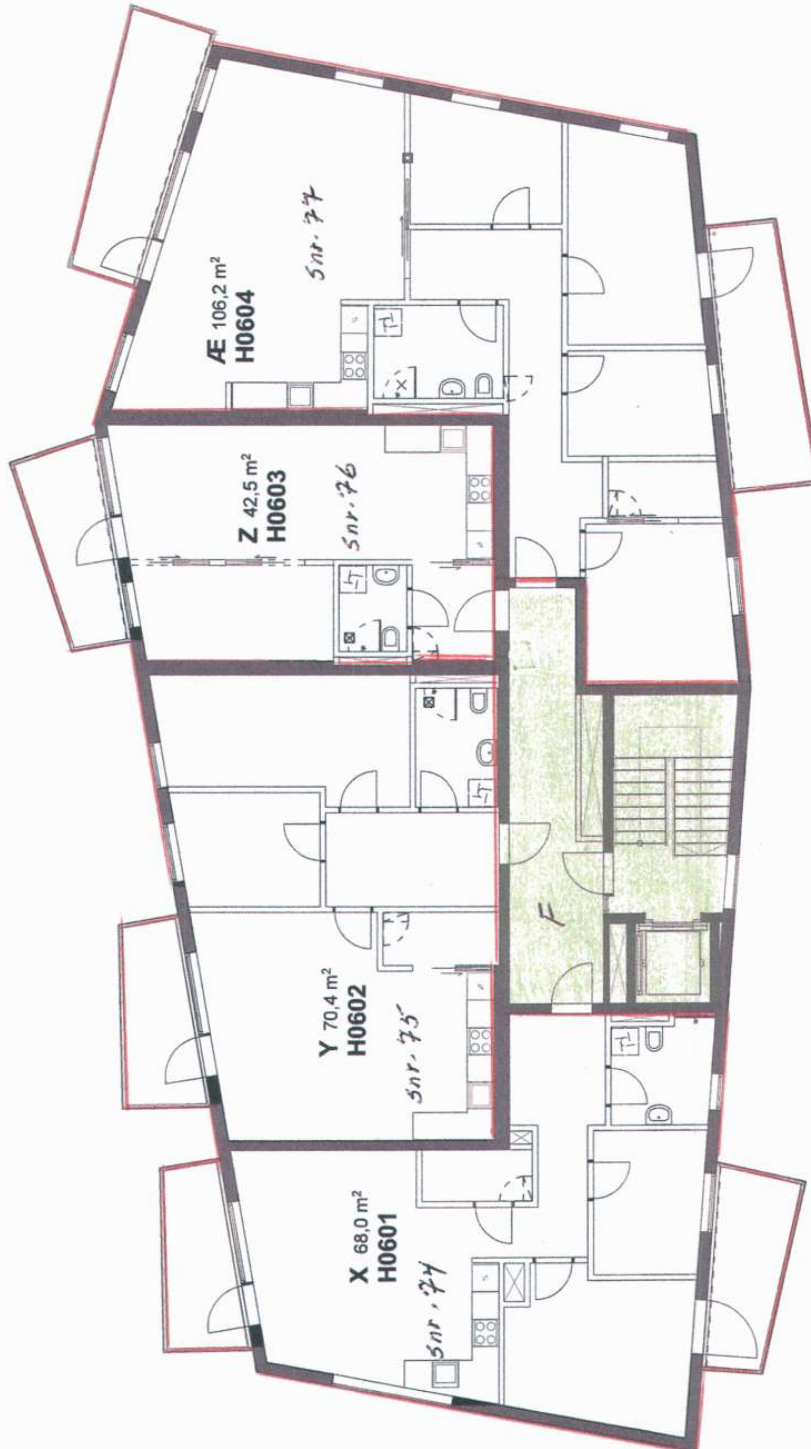


19)

Elvegården Invest		SKJEMA / LEILIGHET	
alliance		Bygg 4 - Plan 4	
Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557		SKJ. / DET NR. 2514-104-M2	
REV DATO		TEGNET	
TEGNET DATO		KONTR	
3.4.2009		MALESTOKK	
UH		KHV	
PROSJEKTNR.		1:100	
2510		FORMAT	
		A3	

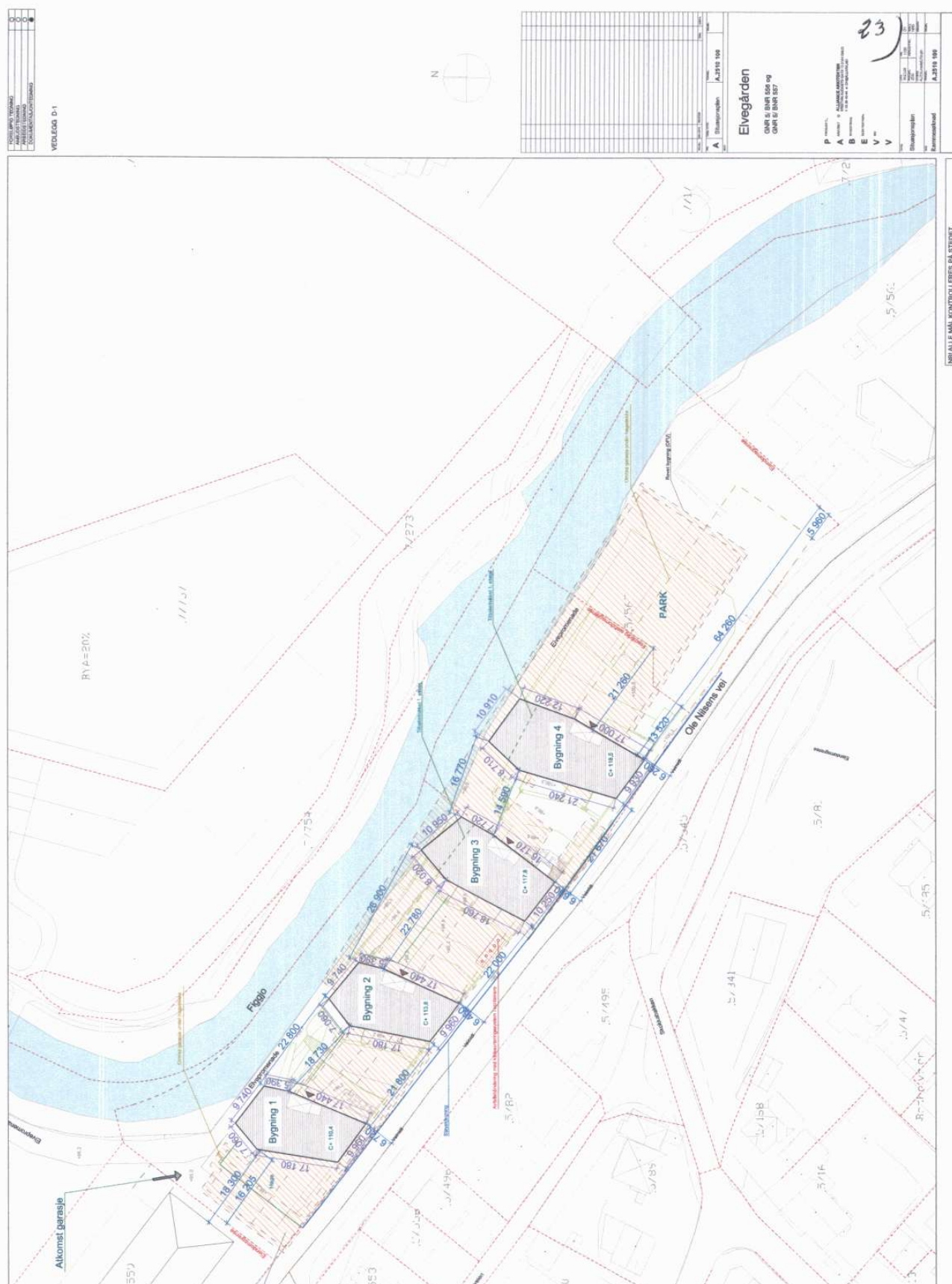


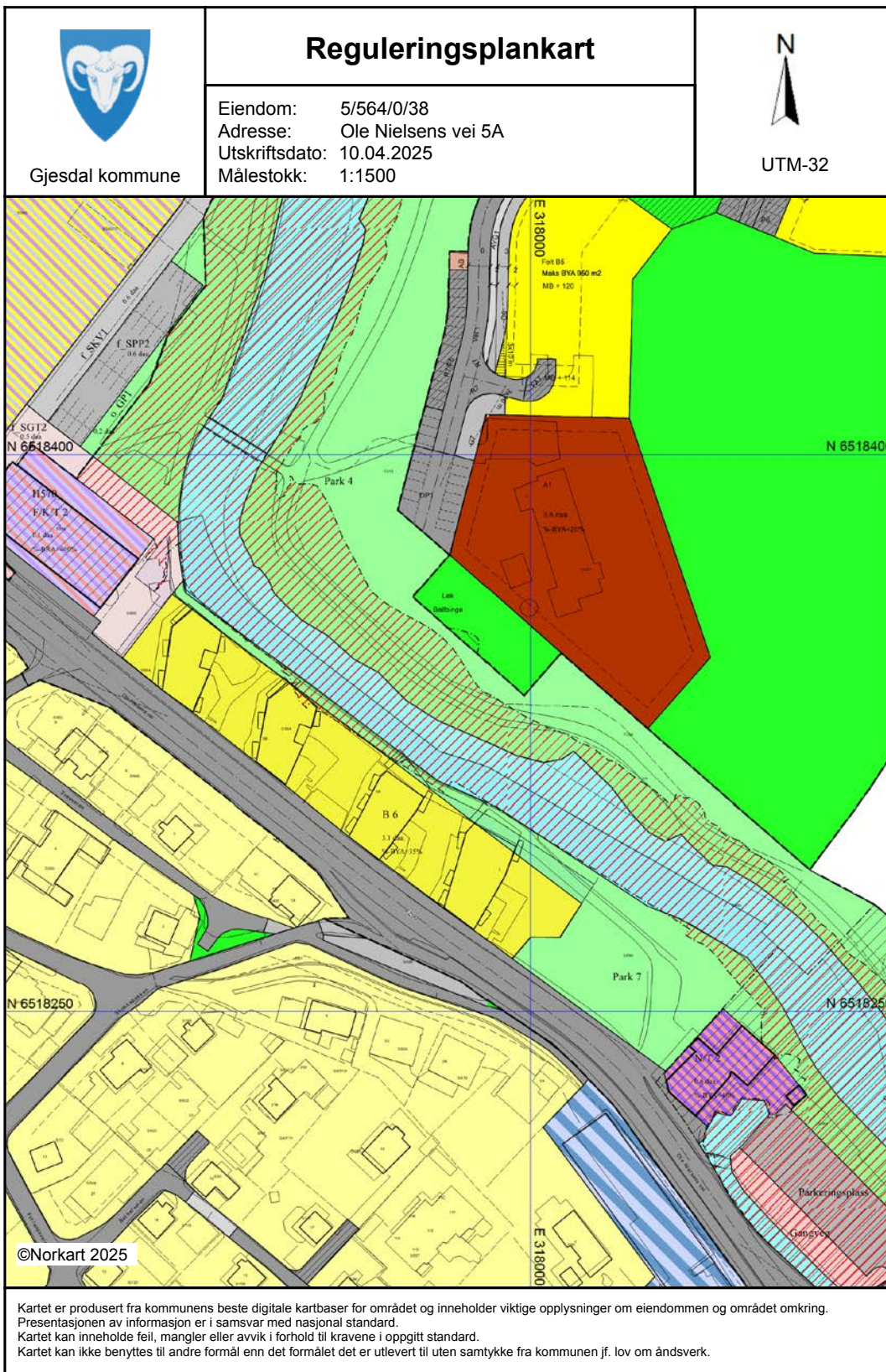
Elvegården Invest		SKJEMA / LEILIGHET	
Elvegården Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557		Bygg 4 - Plan 5	
alliance alliance as t: +47 22 36 40 44 f: +47 22 36 40 45 e: alliance@alliance.no		SKJ. / DET NR. 2514-105-M2	
REV DATO		TEGNET	
TEGNET DATO 3.4.2009		UH	
		PROSJEKTNR. 2510	
		KONTR. MALESTOKK KHV 1:100	
		FORMAT A3	



Elvegården Invest		SKJEMA / LEILIGHET	
Ole Nielsens vei 3 GNR 5/ BNR 556 og GNR 5/ BNR 557		Bygg 4 - Plan 6	
alliance		SKJ. / DET NR.	
Elevgarden Elevgarden Elevgarden		2514-106-M2	
REV DATO		TEGNET	
TEGNET DATO		UH	
3.4.2009		PROSJEKTNR.	
		2510	
		KHV	
		1:100	
		FORMAT	
		A3	







Tegnforklaring

VEG			
	Annet vegareal på bro		Regulert senterlinje
	Annet vegareal		Frisiktslinje
	Autovern på bro		Regulert parkeringsfelt
	Autovern		Bru
	Vegdekkekant på bro		Målelinje/Avstandslinje
	Vegdekkekant		Avkjørsel
	Gangfeltavgrensning	Abc	Påskrift feltnavn
	Vegskulderkant	Abc	Påskrift areal
	Vegbom	Abc	Påskrift utnytting
		Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985		Bygninger	
	Frittliggende småhusbebyggelse		Takriss
	Blokkbebyggelse		Takoverbygg kant
	Almennyttig barnehage		Trapp inntil bygg, kant
	Annet byggeområde		Veranda
	Kjøreveg	Eiendomsinformasjon	
	Annen veggrunn		Eiendomsgrense
	Gang-/sykkelveg		Eiendomsteig
	Gangveg	Abc	Gårds- og bruksnummer
	Parkeringsplass	Adresser	
	Friområder	Abc	Adressepunkttekst
	Annet friområde	Stedsnavn og andre tekster	
	Felles avkjørsel	Abc	Navn på samferdsel
	Felles parkeringsplass	Ahc	Vegnummer
	Felles lekeareal for barn		
	Forretning/Kontor		
	Område med flomfare		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		
Reguleringsplan PBL 2008			
	Sikringsonegrense		
	Angitthensyngrense		
	Bestemmelsegrense		
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse		
	Sentrumsformål		
	Bolig/forretning/kontor		
	Forretning/kontor/tjenesteyting		
	Næring/tjenesteyting		
	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
	Kjøreveg		
	Fortau		
	Gatetun		
	Gangveg/gangareal/gågate		
	Parkeringsplasser med bestemmelser		
	Park		
	Naturområde i sjø og vassdrag		
	Faresone - Flomfare		
	Sikringsone - Frisikt		
	Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
	Bestemmelseområde		
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008			
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde		
	Planens begrensning		
	Formålsgrense		
	Faresonegrense		
	Regulert tomtegrense		
	Bygg, kulturminner mm. som skal bevares		
	Byggegrense		
	Planlagt bebyggelse		
	Bebyggelse som inngår i planen		



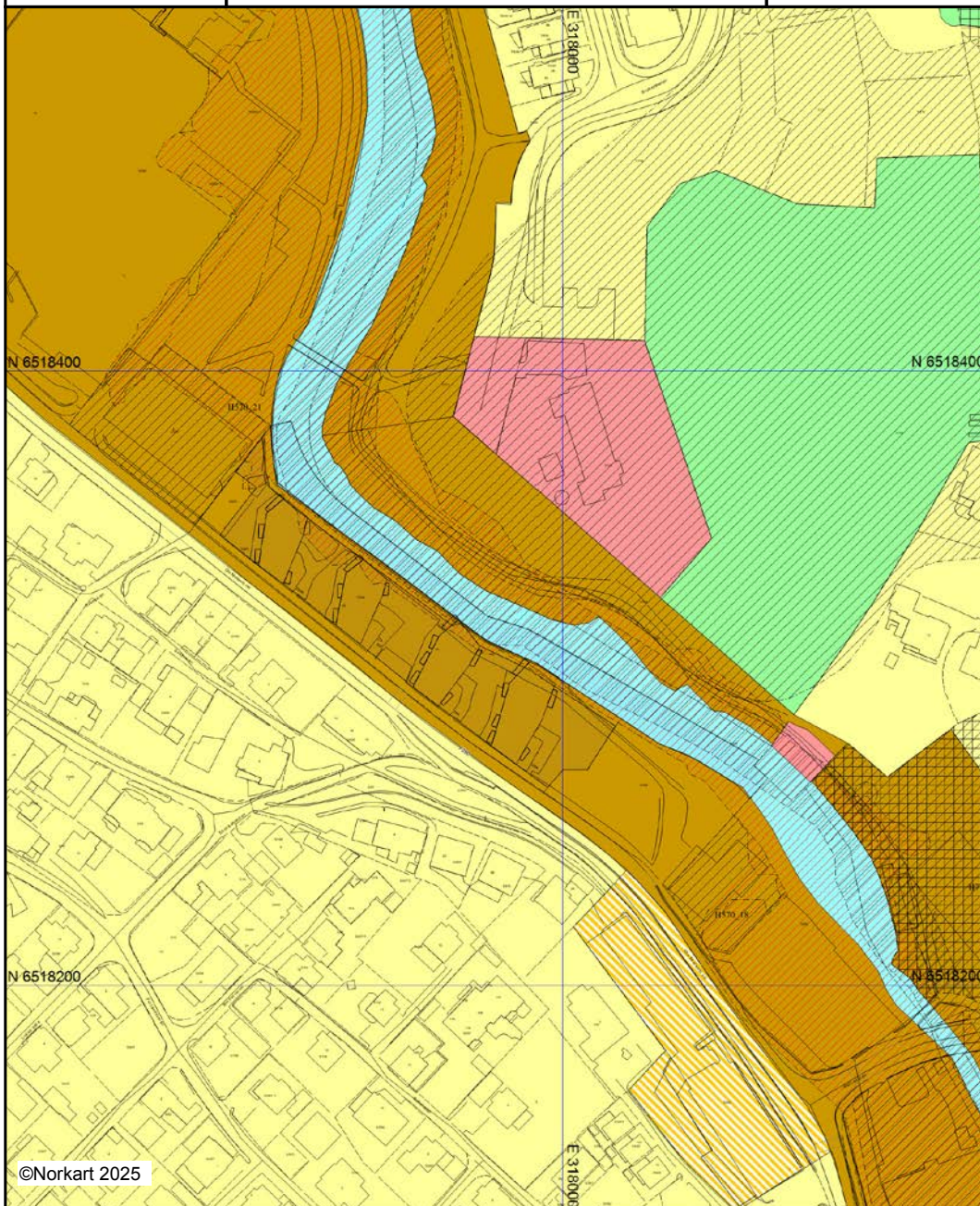
Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/564/0/38
Adresse: Ole Nielsens vei 5A
Utskriftsdato: 10.04.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

	Faresone grense
	Faresone - Flomfare
	Angitthensyngrense
	Angitthensyngrense - Bevaring naturmiljø
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegginggrense
	Båndlegging for regulering etter PBL - nåværende
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
	Boligbebyggelse - nåværende
	Sentrumsformål - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Adkomstveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende
	Gangveg bro - nåværende
	Påskrift områdenavn
Abc	
VEG	
	Annet vegareal på bro
	Annet vegareal
	Autovern på bro
	Autovern
	Vegdekke kant på bro
	Vegdekke kant
	Gangfeltavgrensning
	Vegskulderkant
	Vegbom

Bygninger

	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda

Eiendomsinformasjon

	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer

Adresser

Abc	Adressepunkt tekst
------------	--------------------

Stedsnavn og andre tekster

Abc	Navn på samferdsel
Ahr	Vegnummer

VEDTEKTER

for

Sameiet Elvegaarden org. nr. 994 563 084

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

ORDENSREGLER FOR SAMEIET ELVEGAARDEN

Innledning

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

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

Generelle ordensregler

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

Ro i leilighetene

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

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

Generelt vedlikehold

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

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

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

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

Dyrehold

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

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

Husholdningsavfall

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

Søppelbrikke til avfallscontainere kan bestilles hos Gjesdal kommune.

Fellesområder

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

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

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

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

Garasjeanlegg

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

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

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

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

Brannsikkerhet

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

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

Utleie

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

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

Balkonger

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

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

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

Henvendelser

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

Informasjon fra styret

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

Vedtatt av årsmøtet 8. Mai 2024



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1679

Sameiet Elvegaarden

Velkommen til årsmøte i Sameiet Elvegaarden

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1679>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Elvegaarden

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets leder er møteleder

Forslag til vedtak

Igor Soldo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Roman Tchoub og Marius Thu Brekke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

Vedlegg

1. 1679 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000,-

Vedlegg

2. Årsmøte Styrehonorar.pdf

Sak 6

Markiser

Forslag fremmet av:

Inger Lovise Brekke

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei,

Ønske om markiser på terasse.

Forslag:

Markise er 3 x 2,5 m lyse grå

Terrasse markise Europris

Styrets innstilling

Styrets innstilling er positiv.

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

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

Forslag til vedtak

Ønsker markiser på terrasse.

Vedlegg

3. IMG_8889.jpeg

4. IMG_8888.jpeg

Sak 7

Endring i ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår endringer i ordensregler.

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

Styrets innstilling

Endring i ordensregler vedtas

Forslag til vedtak

Endring i ordensregler vedtas slik de foreligger vedlagt

Vedlegg

5. Årsmøte 2024- endring av husordensregler.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Anne Skretting**

Med mindre man har bodd under en stein det siste året, så har man lagt merke til at Anne har tatt seg mye av styrearbeidet, da jeg (styreleder) har byttet jobb som er mer krevende og tar mye av tiden min.

Annes kunnskap og erfaring fra advokatfirma har kommet godt til bruk under hennes mange år som styremedlem.

Anne jobber hardt og langt utover det som er påkrevd. Å ikke stemme på Anne er å skyte seg selv i foten.

- **Simen Anarki Lea**

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

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Bjørn-Kristian Sunde**

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

- **Gøkhan Celik**

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

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- **Anne Skretting Aarsland**

- **Odd Olavesen**

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

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

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Elvegaarden

Sameiet består av 77 seksjoner.

Sameiet Elvegaarden er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994563084, og ligger i GJESDAL kommune

Gårds- og bruksnummer:

5 564

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

Sameiet Elvegaarden har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Perioden 22/23 har vært krevende.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ila året som kommer skal fasaden vaskes.

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

Vesentlig avvik

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

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Sameiet Elvegaarden har lån i DNB.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente og kvartalsvise avdrag.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettet med en økning på ca 6%

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 827 396	2 529 983	2 785 000	3 312 000
Ladeinntekter EL-bil		7 749	3 672	0	0
Andre inntekter	3	38 530	8 750	8 750	8 750
SUM DRIFTSINNTÆKTER		2 873 675	2 542 405	2 793 750	3 320 750
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-4 230	-4 230	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-30 000	-30 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 750	-6 725	-9 500
Forretningsførerhonorar		-134 970	-129 780	-136 300	-143 000
Konsulenthonorar	7	-14 625	-141 123	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-6 704 339	-5 919 268	-7 287 450	-770 000
Forsikringer		-191 453	-172 864	-190 000	-211 000
Energi/fyring		-207 109	-192 416	-120 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 390	-165 389	-164 472	-165 390
Andre driftskostnader	9	-322 073	-359 256	-423 600	-292 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 800 555	-7 123 075	-8 392 777	-1 892 735
DRIFTSRESULTAT		-4 926 880	-4 580 671	-5 599 027	1 428 015
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 695	8 686	0	0
Finanskostnader	11	-488 098	-166 766	0	-702 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-477 403	-158 080	0	-702 000
ÅRSRESULTAT		-5 404 283	-4 738 751	-5 599 027	726 015
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-24 406		
Udekket tap		-5 404 283	-4 714 345		

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

BALANSE

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

Gjesdal, 02.04.2024

Styret i Sameiet Elvegaarden

Igor Soldo /s/

Kim Andre Grannes /s/

Tamera Halverson /s/

Anne Skretting Aarsland /s/



NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 345

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-322 073
----------------------------------	-----------------

NOTE: 10

FINANSINNT EKTER

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

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2022

-5 765 000

Nedbetalt tidligere

242 073

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





Til årsmøtet i Sameiet Elvegaarden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Elvegaarden som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 10/19 Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 9. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg 3 til sak 6. Markiser



Vedlegg 4 til sak 6. Markiser



ORDENSREGLER FOR SAMEIET ELVEGAARDEN

Innledning

Ny:

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

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

Generelle ordensregler

Ingen endringer:

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

Ro i leilighetene

Tidligere:

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

Ny:

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

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

Generelt vedlikehold

Ny:

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

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

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

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

Dyrehold

Ingen endringer:

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

Husholdningsavfall

Tidligere:

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

Ny:

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

Søppelbrikke til avfallscontainere kan bestilles hos Gjesdal kommune.

Fellesområder

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

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

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

Ny:

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

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

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

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

Garasjeanlegg

Tidligere:

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

Ny:

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

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

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

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

Brannsikkerhet

Tidligere:

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

Ny:

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

Utleie

Ny:

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

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

Balkonger

Tidligere, under tørking av klesvask og lufting av tepper:

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

Ny:

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

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

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

Henvendelser

Ingen endring:

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

Informasjon fra styret

Ingen endring:

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

Vedtatt av årsmøtet 8. Mai 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 8.05.24 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 13.05.24

Selskapsnummer: 1679 Selskapsnavn: Sameiet Elvegaarden

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Igor Soldo er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Roman Tchoub og Marius Thu Brekke er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Markiser

Ønsker markiser på terasse.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring i ordensregler

Endring i ordensregler vedtas slik de foreligger vedlagt

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Skretting

☐ Simen Anarki Lea

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Bjørn-Kristian Sunde

☐ Gøkhan Celik

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Anne Skretting Aarsland

☐ Odd Olavesen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Elvegaarden

Organisasjonsnummer: 994563084

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styrets leder er møteleder

Forslag til vedtak:

Igor Soldo er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

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

Forslag til vedtak:

Roman Tchoub og Marius Thu Brekke er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Markiser

Fremmet av: Inger Lovise Brekke

Hei,

Ønske om markiser på terrasse.

Forslag:

Markise er 3 x 2,5 m lyse grå

Terrasse markise Europris

Styrets innstilling

Styrets innstilling er positiv.

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

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

Forslag til vedtak:

Ønsker markiser på terrasse.

✓ Forslaget ble vedtatt

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

7. Endring i ordensregler

Styret foreslår endringer i ordensregler.

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

Styrets innstilling

Endring i ordensregler vedtas

Forslag til vedtak:

Endring i ordensregler vedtas slik de foreligger vedlagt

✓ Forslaget ble vedtatt

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

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Simen Anarki Lea (19 stemmer)
Anne Skretting (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Simen Anarki Lea
Anne Skretting

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gøkhan Celik (21 stemmer)
Bjørn-Kristian Sunde (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Gøkhan Celik
Bjørn-Kristian Sunde

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Odd Olavesen (20 stemmer)
Anne Skretting Aarsland (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Odd Olavesen
Anne Skretting Aarsland

Møteleder
Igor Soldo /s/

Protokollvitne
Roman Tchoub /s/

Protokollvitne
Marius Thu Brekke /s/

Etter valgene i årsmøtet har styret følgende sammensetning:

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

Styret vil konstituere seg på neste styremøte



Protokoll fra styremøte 17. mars 2025

Boligselskap: SAMEIET ELVEGAARDEN (1679)

Klokkeslett: 19:00

Møtedeltagere: Kristian Igor Soldo Soldal, Simen-Anarki Lea, Anne Skretting Aarsland, Gökhan Celik

Signert av: Kristian Igor Soldo Soldal /s/, Anne Skretting Aarsland /s/, Simen-Anarki Lea /s/, Gökhan Celik /s/

Sak 1

Merknad fra revisor

Revisor har ingen merknader til årsregnskapet.

Fullstendighetserklæring/Uttalelse fra styret og eventuelt engasjementsbrev fra revisor undertegnes av styreleder.

Se vedlegg - sendes til signering hos Styreleder ETTER at årsregnskapet er ferdig signert av alle

Vedtak

Flott det :-)

Vedlegg

1. 1679 Sameiet Elvegaarden Engasjementsbrev og uttalelse fra ledelsen 2024.pdf

Sak 2

Årsregnskap

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 808 754,- som foreslås overført til egenkapital.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 577 348,-

Vedlagt kommentarer til årsregnskapet og budsjettet. Styret kan legge til informasjon her om dere ønsker, Den legges inn sammen med årsregnskapet i Innkallingen.

Årsregnskapet sendes til digital signering hos hele styret via SCRIVE.

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret godkjenner og undertegner årsregnskapet. Styret legger frem årsregnskapet for generalforsamlingen/årsmøtet med forslag om å overføre årsresultatet mot egenkapital.

Vedtak

Styret godkjenner årsregnskapet. Styret legger frem årsregnskapet for årsmøtet med forslag om å overføre årsresultatet mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1679 Kommentarer til Årsregnskap 2024.docx
2. 1679 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 3

Årsmøteinnkalling og saker til behandling

Årsmøteinnkallingen utarbeides i årsmøtemodulen i Styrerommet, herunder saker til behandling og eventuell årsrapport.

Det er ikke krav om årsrapport, men vi anbefaler at styret skriver "styrets arbeid" for å redegjøre for saker som er behandlet i 2024 og for evt planer for 2025.

Revidert årsregnskap med revisjonsberetning lastes opp i modulen av rådgiver når dette er klart. Alle saker som skal behandles på årsmøtet må være ferdigstilt i årsmøtemodulen, med saksfremstilling, forslag til vedtak og eventuelle vedlegg ca 4 uker før årsmøtet skal avholdes.

Dette for å sikre at innkallingen er klar til utsendelse innenfor lovpålagt frist.

Vedtak

Nestleder utarbeider årsrapport

Sak 4

Innkomne forslag til generalforsamling/årsmøte

Først må dere fastsette årsmøtedato og sende ut forhåndsvarsel med dato og frist for eiere til å melde inn saker til årsmøtet.

Forslagene med saksfremstilling og evt. innstilling fra styret må innarbeides i innkalling til årsmøtet. [Husk da å ta med alle forslag og standard forslag til vedtektsendring i selve innkallingen.]

Alternativ måte:

Sak 1. [Forslag]

Forslagsstiller:

Saksinformasjon:

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling:

Vedtak

Dato for årsmøtet er ikke fastsatt enda

Gjennomføring av årsmøte

Alternativ 1:

Årsmøtet avholdes digitalt via årsmøtemodulen på Styrerommet.no, med inngang for eierne via Vibbo.

Møtet åpnes [Dag] [dato] kl [klokkeslett] og er åpen for avstemning til [Dag] [dato] kl [klokkeslett]

[Ordinær kontrakt:] Boligselskap med ordinær forretningsføreravtale får bistand til følgende oppgaver:

- Oppstart av det digitale årsmøtet
- Avslutning av årsmøtet
- Påse at protokollen blir slutført, godkjent og signert

Hvis styret ønsker mer bistand og hjelp til gjennomføring av det digitale årsmøtet, så kan vi tilby digital møteledelse.

Denne tjenesten omfatter:

- Å være møteleder i den digitale årsmøteløsningen, i stedet for styreleder
- Daglig oppfølging av den digitale løsningen i perioden årsmøtet pågår
- Veiledning til styret og møtedeltagere underveis i årsmøtet
- Besvare spørsmål daglig, i samråd med styret (til årsrapporten, regnskap, noter etc)
- Innlegging og kvalitetssikring av manuelle stemmer
- Rådgiver er tilgjengelig for styret i perioden årsmøtet pågår

Disse tjenestene faktureres etter gjeldende prisliste som finnes på Styrerommet under Filer og dokumenter/hjelpemidler

Forslag til vedtak:

Styret ønsker/ønsker ikke bistand fra rådgiver til digital møteledelse.

Alternativ 2.

Årsmøtet avholdes fysisk:

[Dag] [dato] kl [klokkeslett].

Styret har bestilt lokale for årsmøtet.

Sted:

Styret går inn for at [Navn Navnesen] skal lede møtet.

Alternativ 3 . Hybrid møte. Dvs Digital avstemming med fysisk informasjonsmøte i forkant

Informasjonsmøtet avholdes fysisk:

[Dag] [dato] kl [klokkeslett].

Styret har bestilt lokale for årsmøtet.

Sted:

Styret går inn for at [Navn Navnesen] skal lede møtet.

Den digitale avstemmingen starter [Dag] [dato] kl [klokkeslett] og avsluttes [Dag] [dato] kl [klokkeslett].

Vedtak

Årsmøtet avholdes digitalt med ordinær kontrakt. Vi ønsker at Obos sender ut forhåndsvarsel til eiere med årsmøtedato og frist for å sende inn saker til årsmøtet.

Vi foreslår at årsmøtet avholdes fra mandag 19/5.

Sak 6

Protokollvitne: [Ved digitalt årsmøte]

Styret ønsker å avholde et digitalt årsmøte. I den forbindelse må vi hente inn to protokollvitne tidlig i prosessen. Følgende forslag til navn på eiere som forespørres om å signere protokollen er

[Navn Navnesen] og [Navn Navnesen].

[Navn Navnesen] har ansvar for å informere protokollvitnene om oppgaven.

Vedtak

Fastsettes når dato for årsmøtet er bestemt og bekreftet

Sak 7

Trykking og forsendelse av årsmøteinnkallingen

Alternativ 1.

Innkalling sendes digitalt til alle eiere pr e-post via Styrerrommet. Eiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon (eller ikke har e-postadresse), har krav på å få dokumenter i forbindelse med årsmøtet fysisk. Det foreslås at forretningsfører bestiller trykking av Innkalling og sørger for forsendelse til disse.

Pakking, adressering/konvoluttering og postforsendelse faktureres etter medgått tid

Alternativ 2

Boligselskapet ønsker å distribuere årsmøteinnkallingen selv.

Det foreslås at forretningsfører bestiller trykking av heftene med vedlegg. Forretningsfører sørger for forsendelse til tilskrivere. Vi gjør oppmerksom på at eiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon, har krav på å få dokumenter i forbindelse med årsmøtet fysisk.

[Antall] hefter leveres: [Navn Navnesen]

Adresse:

Telefon:

Det er viktig at den som skal motta heftene er tilgjengelig i tidsrommet

kl. 08.00 – 19.00.

Levering til boligselskapet for egen distribuering inngår i forretningsførerkontrakten.

Vi gjør oppmerksom på at det på forsiden av årsrapporten legges på et generelt standard bilde. Ønsker selskapet å ha et bilde av egne bygninger el.l kan dette bestilles og koster ekstra pr hefte. Billedfilen må være på 2 MB for at trykkkvaliteten skal bli akseptabel og må sendes rådgiver før bestilling av trykking.

Vedtak

Alternativ 1.

Innkalling sendes digitalt til alle eiere pr e-post via Styrerrommet. Eiere som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon (eller ikke har e-postadresse), har krav på å få dokumenter i forbindelse med årsmøtet fysisk. Det foreslås at forretningsfører bestiller trykking av Innkalling og sørger for forsendelse til disse.

Pakking, adressering/konvoluttering og postforsendelse faktureres etter medgått tid

Sak 8

Utsendelse/publisering av protokoller etter generalforsamling/årsmøte

Protokoller blir gjort tilgjengelige for eierne på Vibbo. Ønsker styret i tillegg en annen distribusjon avtales dette særskilt.

Vedtak

Protokoller blir gjort tilgjengelig for eierne på Vibbo.

Sak 9

Fordeling av styrehonorar

Det foreslås at styret foretar en prosentvis fordeling av styrehonoraret, uavhengig av det kronebeløpet generalforsamlingen/årsmøtet senere vedtar.

Styrehonorar betales normalt i forbindelse med boligselskapenes faste lønnskjøringer 25. i hver måned. I årsoppgjøret har OBOS Lønningsavdeling en ekstraordinær lønnskjøring i april, mai og juni den 10. i de aktuelle månedene.

Styrehonoraret registreres av styret i Styrerrommet under økonomi og honorar. Dette må gjøres innen den 15. for utbetaling den 25. samme måned, og innen den 01. for utbetaling den 10. i de månedene det gjelder.

Styremedlemmene legger inn kontonummer og personinformasjon under "Min profil" i Styrerrommet.

Pensjonister som mottar styrehonorar, må sørge for å ha korrekt skattekort på plass. Pensjonistskattekort kan ikke brukes for utbetaling av honorar/lønn.

Styremedlemmets navn Honorar i %

Leder [Navn Navnesen]

Nestleder [Navn Navnesen]

Styremedlem [Navn Navnesen]

Styremedlem [Navn Navnesen]

Styremedlem [Navn Navnesen]

Vedtak

Leder Igor Soldo: Gir sitt honorar til nestleder

Nestleder Anne Skretting: 65%

Styremedlem Simen Anarki Lea: 20%

Styremedlem Kim André Grannes: Trakk seg fra styret og gav sitt verv og honorar til varamedlem Gökhan Celik

Varamedlem Gökhan Celik: 15%

Nabolagsprofil

Ole Nielsens vei 5A - Nabolaget Ålgård sentrum - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Ålgård skole (1-7 kl.)	7 min
343 elever, 21 klasser	0.5 km
Solås skole (1-7 kl.)	18 min
483 elever, 35 klasser	1.4 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.)	21 min
58 elever, 6 klasser	1.9 km
Bærland skole (1-7 kl.)	6 min
284 elever, 14 klasser	2.5 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min
509 elever, 31 klasser	1.1 km
Akademiet vgs. Sandnes	16 min
286 elever	13.2 km
Gand videregående skole	17 min
1025 elever, 64 klasser	13.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

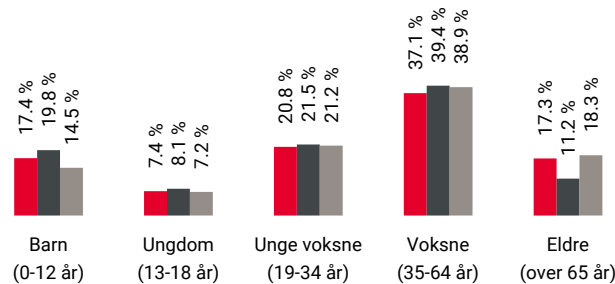
Bra 74/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år)	3 min
63 barn	0.2 km
Rishagen Fus barnehage (0-5 år)	13 min
109 barn	1 km
Flassabekken barnehage (0-5 år)	16 min
112 barn	1.2 km

Dagligvare

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 79/100



Støynivået

Lite støynivå 77/100

Sport

	Sandvolleybane og sandfotballbane Sandvolleyball	6 min	0.5 km
	Ålgård skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	7 min	0.5 km
	Jazzercise Ålgård	5 min	
	EVO Ålgård	11 min	

Boligmasse



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

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

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Norwegian Outlet

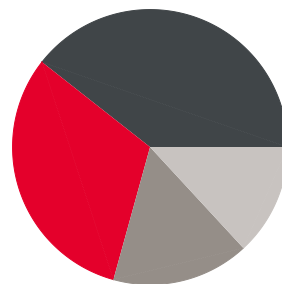
5 min



Vitusapotek Ålgård

7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



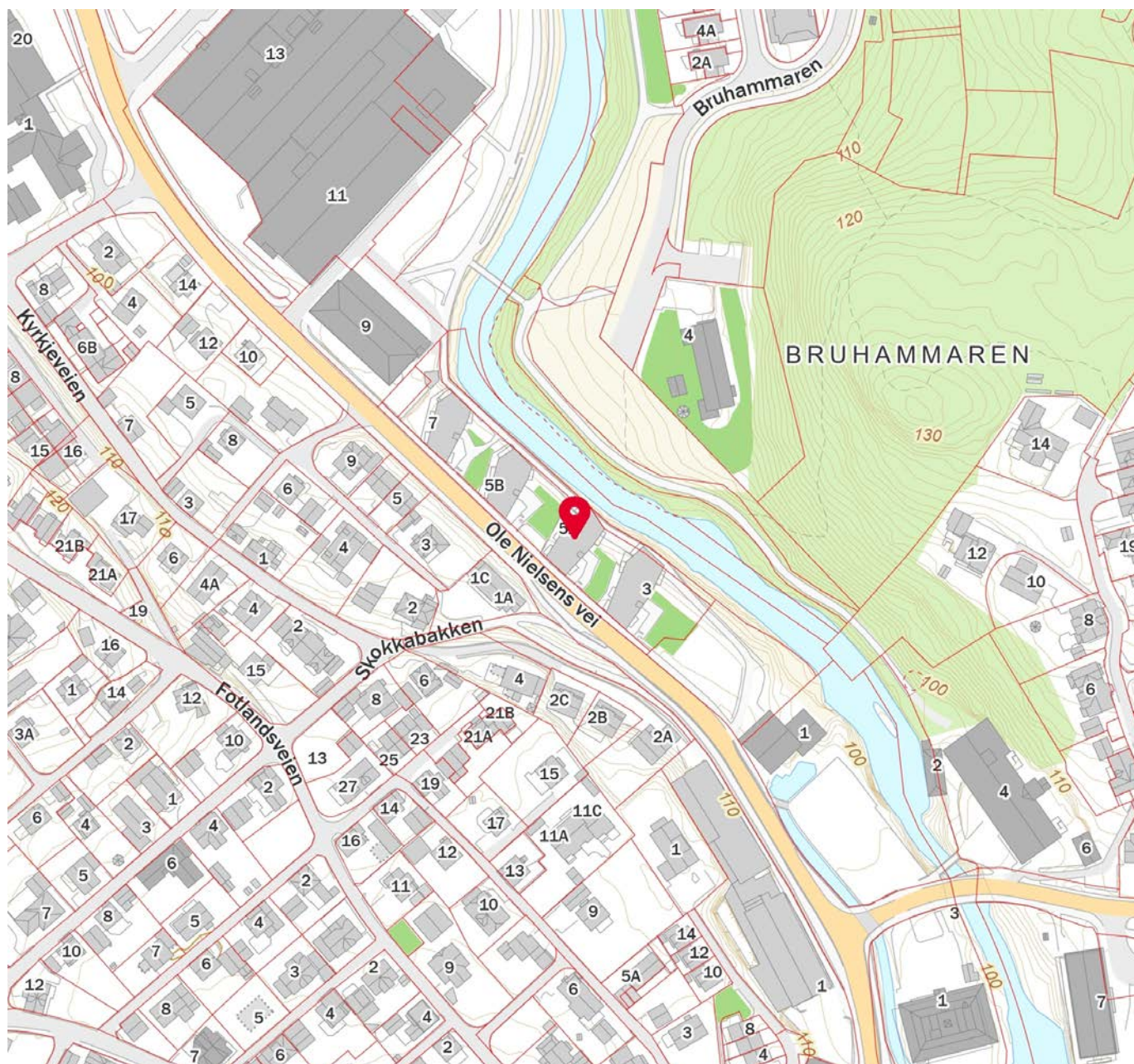
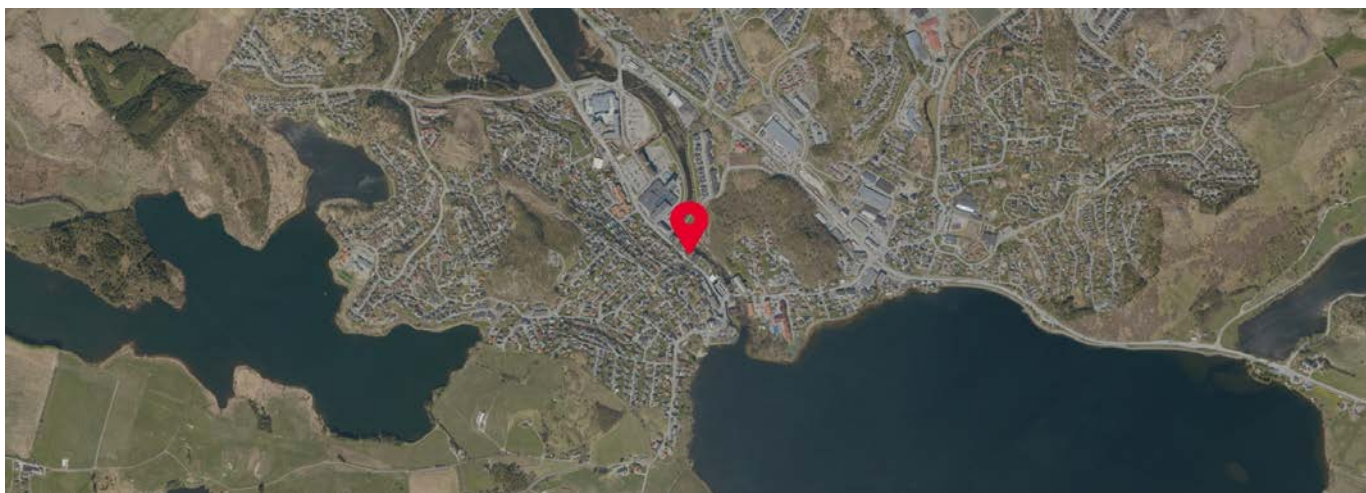
0%

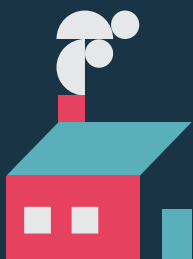
46%

Ålgård sentrum
Ålgård/Figgjo
Norge

Sivilstand

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





Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

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.



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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Ole Nielsens vei 5A
4330 ÅLGÅRD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Oscar Omland

Telefon: 981 02 088
E-post: oscar.omland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 viderefremidlet 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: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre