

PROAKTIV

Overbevisende toppleilighet

Sentral beliggenhet, modernisert
standard og fantastisk sol/utsikt



OLE NIELSENS VEI 5A





Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



ÅLGÅRD SENTRUM

Toppleilighet med imponerende sol og utsikt | 2 soverom | Modernisert
| Parkering & bod (7m2) i lukket anlegg | 2 balkonger til sammen 14m2

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Ole Nielsens vei 5A, 4330 ÅLGÅRD

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 5, bnr. 564, snr. 48 i Sameiet Elvegaarden

Prisantydning: 3.250.000,-

Omkostninger: 98.800,-

Totalpris: 3.480.820,-

Kommunale avgifter: 16.386, -

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2009

Rom/soverom: 3/2

BRA: 75 m²

BRA-i: 68 m²

Etasje: 6

Garasje/Parkering: Fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg for sameiet

Tomt: 5224 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.622,-

Felleskostnader inkl.: Kabel TV FlexM TV og Internett kr 499,-
Felleskostnader: 4.123,-
Felleskostnader dekker utgifter ihht budsjett/regnskap, samt betaling på andel fellesgjeld.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	28	33
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
148			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi opplevde prosessen svært effektiv og strukturert, og vi følte oss hele tiden inkludert og informert.”

“Gjennom vårt salg med Proaktiv erfarte vi en meget tilgjengelig, ærlig, informativ og kunnskapsrik megler På både eiendommen, salg/kjøpsprosessen og i etterspørselen på markede. På grunn av meglerens store nettverk fikk vi solgt boligen allerede før den ble lagt ut for salg. Opplevelsen av Proaktiv er veldig god og den kan varmt anbefales videre i både huskjøp og hussalg.”

- Astrid M Ellingsæther

"Jeg var veldig fornøyd med servicen. Hele opplegget var veldig ryddig og pent"

"Prospektet var veldig bra. Bjarne svarte alltid og kjapt på meldinger og mailer. Og når budene kom, så ga han seg ikke før jeg var fornøyd. Han holdt meg også veldig godt informert gjennom hele prosessen."

- Mats Nevland

“God service, lett å få tak i om jeg trenger hjelp."

"Hyggelige å dyktige, følger meg fint opp fra start til slutt."

- Trond Høgemark

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis.”

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis. Vi følte oss godt ivaretatt gjennom prosessen og er veldig fornøyd med råd og tips vi fikk underveis, både som kjøper og selger.”

- Elisabeth Tjetland

"Hyggelig, veldig ryddig å hjelpsom i alle «ledd» av boligsalget.”

"Lett tilgjengelig på Mail, tlf.kjappe tilbake melding når jeg hadde spørsmål . En fornøyelse å være til stede under fotografering , se hvordan de ordnet opp , uten at jeg selv trengte gjøre noe ."

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.

"Megler med lang erfaring og gode råd. Både når det gjaldt salg og kjøp av ny bolig."

- Andreas Røssland

“Fra første møtet opplevde jeg å bli sett, megler brukte god tid til å informere om sin rolle og på å bli kjent.”

“Jeg har opplevd en fantastisk støtte av megler gjennom både salgsprosess og ved kjøp av ny bolig. Det er så kjekt å ha en megler som er interessert og engasjert og som er lett tilgjengelig for veiledning når det trengs! Jeg er ikke redd for å anbefale Proaktiv eiendomsmegling og kommer garantert til å bruke de igjen hvis det skulle bli aktuelt.”

- Elin Høiland Valseth

“Både kjøp og salg var veldig kjapt og profesjonelt utført.”

“Har fått god hjelp av Proaktiv. Først ved kjøp av bolig og så med salg av annen bolig. Bolig solgt langt over prisvurdering dagen etter første visning. Penger på konto første virkedag etter overlevering. Kunne ikke gått bedre!”

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

"Han er nøktern i sine beskrivelser og anbefalinger. Utstråler tillit."

- Morten Tobiassen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



Bjarne Edland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 474 16 895
E-post: edland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

EN NY HVERDAG

Som eiendomsmegler er Bjarne en pliktoppfyllende og grundig person med fokus på fag, kvalitet og verdifull rådgivning.

Tidligere kunder omtaler Bjarne som: "Veldig positiv og imøtekommende", "Alltid tilgjengelig på tlf", "profesjonell fra start til slutt" og "En megler du kan stole på"

For Bjarne er det spesielt viktig at alle parter føler seg godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Produktet som blir levert skal være av høy standard og faglig kvalitet. På den måten skal også sluttresultatet bli optimalt, uten å overlate noe til tilfeldighetene!

Skal du eller noen du kjenner selge bolig ønsker Bjarne og beviser hvorfor akkurat han er den rette eiendomsmegleren for dere!

Bjarne Edland begynte som eiendomsmegler i 2007 med hovedfokus på boligmarkedet for Ålgård/Gjesdal, Sandnes og Sirdal.

Siden den gang har Bjarne opparbeidet seg en portefølje på over 1500 solgte eiendommer, dyp innsikt i lokalmarkedet og et stort nettverk av potensielle kjøpere for din bolig.

Med sin lange fartstid og brede erfaring innen alle typer oppdrag og eiendommer kan du føle deg trygg på at Bjarne vet hva han snakker om!

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

Tilbakemeldinger fra både kjøpere og selgere tyder på at Bjarne er en tillitsvekkende og trygg megler med bred faglig kompetanse. Kunden skal føle seg sett og forstått, og produktet som blir le

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.»



Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Beliggenhet

Vårt Sandneskontor finner du midt i Sandnes sentrum langs gågaten. I 2024 flyttet vi inn i splitter nye og moderne lokaler øverst i det historiske bygget Øglændhuset. Inngangen vår peker ut mot gåten, like ved restauranten Zouq, og man tar enkelt heisen opp til øverste etasje hvor du møter en av våre meglere alle hverdager mellom 08:30-16:00.

Vi har alltid tid til deg!

Proaktiv Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00 / 94 83 24 52
E-post: sandnes@proaktiv.no

"Fornøyde kunder har gjort oss til et av de mest foretrukne eiendomsmeglerselskapene i Sandnes"

I 2018 ble tre av Sandnes beste eiendomsmeglere en del av Proaktivkjeden. Bjarne Edland, Torbjørn Mannes Johansen og Øyvind Rege valgte å forlate en meglerkjede som var tilknyttet bank, for å åpne et nytt kontor og rendyrke eiendomsmeglerfaget hos Proaktiv.

For det er deres tilnærming til faget som gjør at de har lykket så godt. De setter de strengeste krav til kvalitet, trygghet og effektivitet.

Ved å unngå at tilfeldigheter får spillerom, blir bolighandelen trygg for alle involverte parter.

Ta kontakt med vårt team dersom du ønsker motiverte meglere med lang fartstid og dyp lokalkunnskap.

Du finner oss i Langgata 3, midt i sentrum (Øglændhuset, toppetasjen).

Velkommen til oss!



ÅLGÅRD SENTRUM

Kommune: ÅLGÅRD / Område: Ålgård Sentrum

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Ålgård er et tettsted i stadig utvikling - Her skjer det spennende utbygging i sentrum, i tillegg til at etableringen av bedrifter på Skurve gir stadig mer arbeidsplasser, med enkel adkomst utenom kostbare bomveier. Nettopp derfor er det kanskje at Ålgård er å foretrekke blant den yngre befolkningen, og at kommunen er en av kommunene med lavest gjennomsnittsalder i hele Norge. Foruten et helt nytt sentrum, med torg, skaterampe, bystrand og stor handelsaktivitet, har Gjesdal Kommune store naturopplevelser å by på like utenfor døren. I Ole Nielsens Vei bor du midt i Ålgård sentrum med et stort utvalg av fasiliteter som Norwegian Outlet, Amfi Ålgård, Lura Turistheim, Bankers pizza, Ålgård Sportsenter, bussforbindelser og turstier like utenfor døren. Når badetemperaturen i Edlandsvannet ikke er på sitt høyeste, har man turområder som Edlandsfjellet med Bursfjedlet og Nonsfjedlet, som de nærmeste fjelltoppene å bestige. Gåturene rundt Edlandsvatnet og Øygardsvatnet er populære



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

Kiwi Kanalhuset	5 min
Coop Mega Ålgård Post i butikk	9 min 0.8 km

VARER/TJENESTER

Norwegian Outlet	5 min
Vitusapotek Ålgård	7 min

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	14 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Ålgård ? Coop AMFI	9 min
Circle K Ålgård	9 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



turer, både med og uten kjæledyr.

Gjesdal er også kjent for sitt store utvalg av fritidsaktiviteter for de minste, med etablerte idrettslag og spennende kulturelle innslag. Fra Ole Nielsens Vei har man kort skolevei til Ålgård barneskole og Gjesdal Ungdomskole. Kjøretiden til Sandnes sentrum er ca 20 min, Forus 30 min og Stavanger sentrum 40 min.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Frittliggende eneboligbebyggelse, leilighetsblokker og vertikaldelte boliger.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.



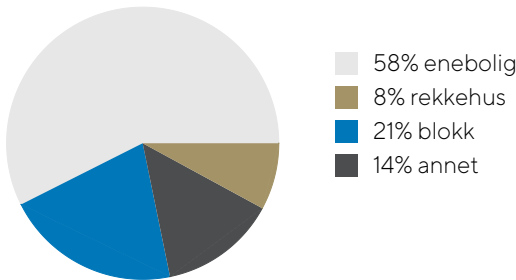
Bussholdeplass like utenfor døren

Skolekrets

Ålgård

Offentlig Kommunikasjon

BOLIGMASSE



SKOLER

Ålgård skole (1-7 kl.) 323 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Solås skole (1-7 kl.) 504 elever, 35 klasser	20 min 1.6 km
Kongstun Kristne friskole (1-10 kl.) 62 elever, 6 klasser	21 min 1.9 km
Bærland skole (1-7 kl.) 270 elever, 15 klasser	6 min 2.5 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 507 elever, 31 klasser	15 min 1.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	16 min 13.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	16 min 13.2 km

BARNEHAGER

Bruhammaren Fus barnehage (0-5 år) 61 barn	3 min 0.2 km
Rishagen Fus barnehage (0-5 år) 112 barn	13 min 1.1 km
Solås barnehage (0-5 år) 32 barn	17 min 1.3 km



VELKOMMEN TIL OLE NIELSENS VEI 5A

Vi starter utendørs – Leiligheten har 2 balkonger på tilsammen 14m2. På den måten har du uteplass der solen er til enhver tid

Parkering

Fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg for sameiet

Tomtestørrelse

5 224 m²

Beskrivelse av tomt

Eiet, felles tomt for sameiet

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Konklusjon fra takstmann:
Leilighet i sameie fra 2014, som i hovedsak er som fra byggeåret men oppgradert i flere overflater i senere tid. Det er blant annet skiftet alle parkett gulv, benkeplater på kjøkken og innredning i bad i senere tid. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje og utførelse. Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

TILSTANDSGRADER:

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TG2 og som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Det er registrert totalt 5 stk. TG2

Boligen har fått følgende TG2:
Tekniske installasjoner > Vannledninger

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det er ikke montert endetetter for varerør (rør-i-rør) under vask i kjøkkeninnredning. Ved eventuell lekkasje fra vannrør vil lekkasjevann kunne trenge ut i kjøkkeninnredning og forårsake skade. Fordelerstokker for vannrør i fordelerskap er ikke festet til skapet.
- Andre tiltak:
Det bør monteres endetetter på varerør (rør-i-rør) under vask i kjøkken. Fordelerstokker i samleskap for vannrør må festes til skapet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Ved test av ventiler i tak i bad og bod er det påvist at anlegget gir tilluft i rommene istedenfor avtrekk som er tiltenkt. Dette fører til at rommene ikke får skiftet ut fuktig luft, men heller leder denne inn til andre boligrom.

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist sprukket flis i nedre del av vegg i dusjnise. Dette oppstod mest sannsynlig ved montering og stramming av dusjvegg. Hakk/skade i flis på vegg i dusjnise. Vindu er montert i våtsone for dusjnise. For å oppnå TG1 må fliser med sprekker og hakk skiftes. Dette anbefales ikke utført som enkeltstående tiltak grunnet faren for å skade bakenliggende membran, og tiltaket anbefales av den grunn utført i sammenheng med fremtidige oppgraderinger av



LEILIGHETEN KAN BY PÅ
UNIK UTSIKT FRA
TOPPETASJEN

våtrommet.

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Ved test av ventil i tak er det påvist at anlegget gir tilluft i rommet istedenfor avtrekk som er tiltenkt. Dette fører til at rommet ikke får skiftet ut fuktig luft, men heller leder denne inn til andre boligrom.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig

A-Tax AS

Bygningssakskyndiges rapporttype

Tilstandsrapport

Bygningssakskyndiges befæringsdato

Fredag, 6. februar 2026

Sammendrag selgers egenerklæring

Det er tatt inn punkt fra takstmanns rapport vedrørende avtrekk bad og og bod. Selger har meldt inn avviket til sameiet, og sameiet har svart at de skal se på dette når det etter planen skal være rens av ventilasjonsanlegget til våre. Se forøvrig egenerklæring.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

6. etasje: Entré/gang, 2 Soverom, Bad, Bod, Stue/kjøkken
Parkeringsplass og bod i lukket garasjeanlegg

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 7 kvm
Total BRA: 7 kvm

6. etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

UTVENDIG
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass. Boligen har malte balkongdører i tre. Balkong i betong med rekkverk i glass.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett. Malte overflater på vegger og i tak. Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

Bad/vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Flislagte vegger og malte overflater i tak. Gulvet er flislagt. Plasts luk i gulv uten synlig membran. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon. Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i plast (rør i rør). Avløpsrør av støpejern og plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Energimerke

Gul D

Info strømforbruk

Strømforbruk per år, siste år ca 6000 kW, ca 5.000,- kr per år ifølge selger

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



**LEILIGHETEN ER EN HJØRNE-
OG TOPPLEILIGHET**

Entré og gang med muligheter for oppheng og oppbevaring





KJØKKEN

Kjøkkenet er modernisert i 2024, med ny benkeplate. Det kan også nevnes ny oppvaskmaskin og avtrekksvifte. Parketten i hele leiligheten er fra 2024





HELFLISET BAD

Dobbel vask i seksjon, vegghengt
toalett og opplegg til vaskemaskin



BAD MED NY
BADEROMSI
NNREDNING

SOVEROM

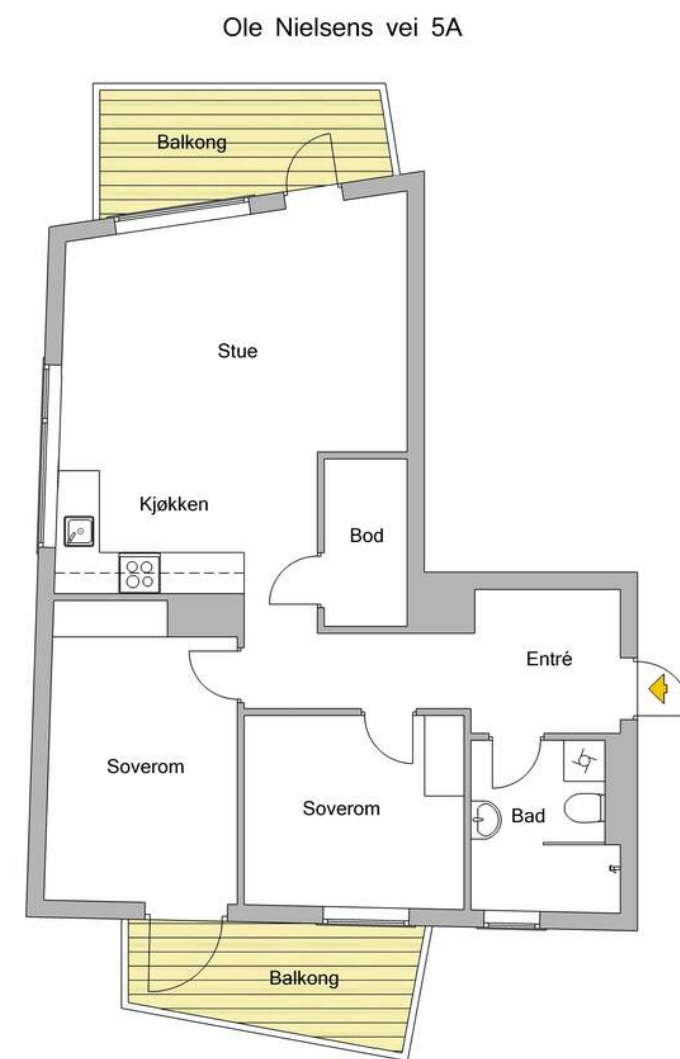
Leiligheten har 2 soverom. Hovedsoverom med garderobeskap, samt
utgang til balkong.





PLANTEGNINGER

Leilighet 601



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme.

JOAKIM BJERK
arkitekt

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Om sameiet

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:
Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:
Driftsinntekter til sammen kr. 3.345.173,-
Driftsutgifter til sammen kr. 2.536.419- inkludert finanskostnader.
Årsresultatet gir da et overskudd på kr. 808.754,-
I forhold til budsjett utgjør dette en differanse på kr. 82.739,-,-
Egenkapital pr. 31.12.2024 var kr. 629.089,-,-.

Forkjøpsrett

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper. Boligen er heller ikke beheftet med forkjøpsrett.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av ny eier. Sameiets forretningsfører underrettes skriftlig om alle overdragelser.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, men det legges til grunn at dyreholdet ikke skal være til sjanse for andre beboere. Se ordensregler datert 22.07.20 for mer informasjon

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring AS
Polisenummer92437552



Formuesverdi primær

701.668,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.806.672,- for 2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

16.386,- for 2025

Eiendomsskatt

2.407,- for 2025

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

Andel fellesgjeld/fellesformue

132020

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 15.04.2013 som omhandler fire boligblokker med tilhørende utearealer.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er

Kjerneinformasjon

utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1996/6849-2/43 Rettigheter iflg. skjøte 30.08.1996
Rettighetshaver:Knr:1122 Gnr:5 Bnr:564
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om tilfluktsrom
Med flere bestemmelser
Overført fra: 1122-5/564
Gjelder denne registerenheten med flere

1997/922-2/43 Rettigheter iflg. skjøte 04.02.1997
Rettighetshaver:Knr:1122 Gnr:5 Bnr:564
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: 1122-5/564
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse med delareal park, gatetun og naturområde i sjø og vassdrag. Området rundt er regulert til boligbebyggelse, forretning/kontor/tjenesteyting, område for offentlig bygninger, park, friområder mm. Det gjøres oppmerksom på at tomten ligger i et område merket som faresone for flom og hensynssone. Bevaring kulturmiljø ihht. kommuneplan.

Eiendommen er regulert etter: Kommuneplan 2019-2030, ID 201701, Ikrafttredelse 17.06.2019. Reguleringsplan Ålgård sentrum, ID 201206, Ikrafttredelse 23.03.2015

Utsnitt av reguleringskart følger vedlagt.
Reguleringsbestemmelser kan sendes ved forespørsel. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Gjesdal kommune.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i

vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

3.480.820,-

Omk. kjøper beskrivelse

3 250 000,00 (Prisantydning)

132 020,00 (Andel av fellesgjeld)

3 382 020,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

84 550,00 (Dokumentavgift)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

85 900,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

98 800,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 467 920,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 480 820,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonсен på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Kjerneinformasjon

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Jostein Skretting

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 58 500,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 153 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
12.2.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

 Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD

 GJESDAL kommune

 gnr. 5, bnr. 564, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 06.02.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 11348-2232

Referansenummer: VW1645

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingeniør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20263195



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862



Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2232

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 3 av 16

Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 11348-2232

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 4 av 16

Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie fra 2014, som i hovedsak er som fra byggeåret men oppgradert i flere overflater i senere tid.
Det er blant annet skiftet alle parkett gulv, benkeplater på kjøkken og innredning i bad i senere tid.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, bruksslitasje og utførelse.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selger.

Leilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malte balkongdører i tre.
Balkong i betong med rekkverk i glass.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett.
Malte overflater på vegger og i tak.
Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

Bad/vaskerom
Bad(vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Flislagte vegger og malte overflater i tak.
Gulvet er flislagt.
Plastsluk i gulv uten synlig membran.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i plast (rør i rør).
Avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Leilighet

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

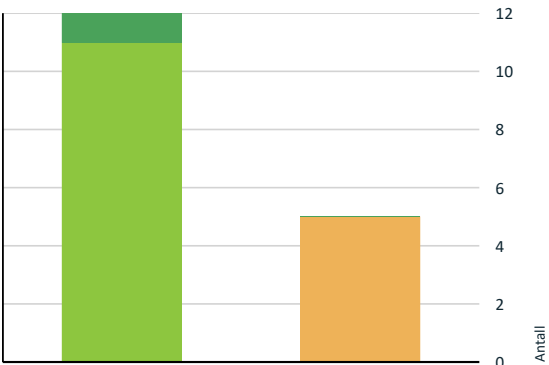
[Gå til side](#)

Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
⚠	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
⚠	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
⚠	Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
⚠	Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
⚠	Våtrom > 6. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Oppdragsnr.: 11348-2232

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 5 av 16

Oppdragsnr.: 11348-2232

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 6 av 16

Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2010

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges
eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Boligen har malte balkongdører i tre.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i glass.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett.
Malte overflater på vegger og i tak.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte slette dører.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad(vaskerom fra byggeåret, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte overflater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er påvist sprukket flis i nedre del av vegg i dusjnische. Dette oppstod mest sannsynlig ved montering og stramming av dusjvegg.

Hakk/skade i flis på vegg i dusjnische.
Vindu er montert i våtsonen for dusjnische.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å oppnå TG1 må fliser med sprekker og hakk skiftes. Dette anbefales ikke utført som enkeltstående tiltak grunnet faren for å skade bakenliggende membran, og tiltaket anbefales av den grunn utført i sammenheng med fremtidige oppgraderinger av våtrommet.



Vindu er plassert i våtsonen for dusjnische.



Sprukket flis i nedre del av vegg, ved innfesting av dusjvegg.



Hakk/skade i kant av flis på vegg.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Oppdragsnr.: 11348-2232

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 7 av 16

Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulv uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



Sluk i gulv, uten synlig membran.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Innredning skiftet i 2024 ifølge eier.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Ved test av ventil i tak er det påvist at anlegget gir tilluft i rommet istedenfor avtrekk som er tiltenkt. Dette fører til at rommet ikke får skiftet ut fuktig luft, men heller leder denne inn til andre boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Våtrommet har ikke avtrekk, men tilluft fra ventil.

6. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold i vegg.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør i plast (rør i rør), besikket for fordelerskap for vannrør.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 11348-2232

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 8 av 16

Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det er ikke montert endetettinger for varerør (rør-i-rør) under vask i kjøkkeninnredning. Ved eventuell lekkasje fra vannrør vil lekkasjevann kunne trenge ut i kjøkkeninnredning og forårsake skade. Fordelerstokker for vannrør i fordelskap er ikke festet til skapet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres endetettinger på varerør (rør-i-rør) under vask i kjøkken.

Fordelerstokker i samleskap for vannrør må festes til skapet.



Det er ikke montert endetettinger på varerør (blå rør) under vask i kjøkkeninnredning.



Samlestokker for vannrør er ikke festet til skapet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved test av ventiler i tak i bad og bod er det påvist at anlegget gir tilluft i rommene istedenfor avtrekk som er tiltenkt. Dette fører til at rommene ikke får skiftet ut fuktig luft, men heller leder denne inn til andre boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må foretas tiltak på anlegget slik at en får avtrekk fra de rom som skal ha det.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2014
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

Oppdragsnr.: 11348-2232

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 9 av 16

Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Oppdragsnr.: 11348-2232

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 10 av 16

Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

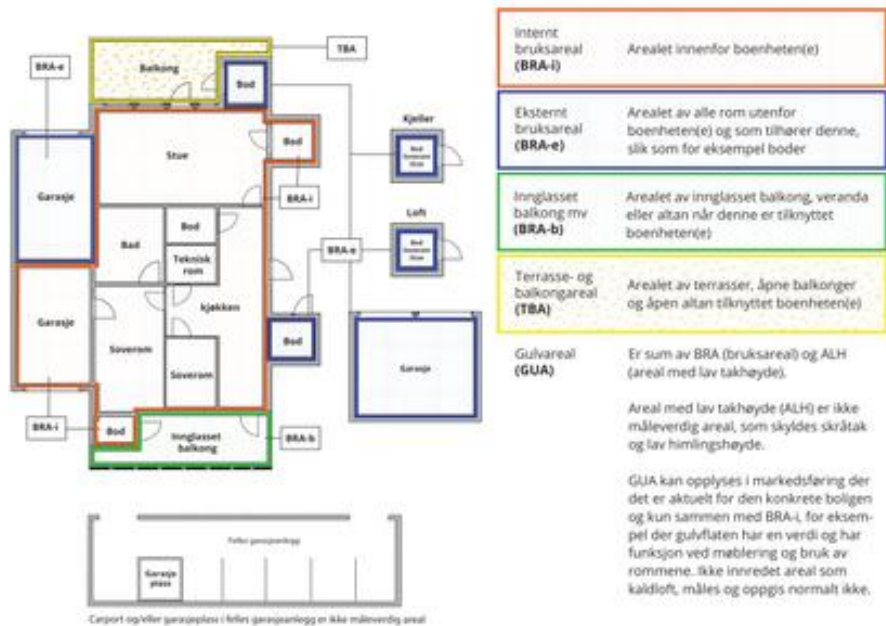
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2232

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 11 av 16

Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

 Norsk takst

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
6. etasje	68			68	14
Kjeller		7		7	
SUM	68	7			14
SUM BRA	75				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6. etasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Bolig er beliggende i en blokk hvor alle yttervegger ute av vinkel. Noe som gjør oppmåling noe krevende.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Oppdragsnr.: 11348-2232

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 12 av 16

Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Jostein Skretting	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	5	564		48	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Ole Nielsens vei 5 A							
Hjemmelshaver Skretting Jostein							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Leilighet i sameie beliggende i Ålgård sentrum i Gjesdal Kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	10.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	06.02.2026	Fremlagt på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	03.02.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	03.02.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	10.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiers opplysninger	06.02.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2232

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 15 av 16

Ole Nielsens vei 5 A, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 11348-2232

Befaringsdato: 06.02.2026

Side: 16 av 16

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VW1645>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Egenerklæring

Ole Nielsens vei 5A, 4330 ÅLGÅRD

10 Feb 2026

Informasjon om eiendommen		
Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Ole Nielsens vei 5A	Ole Nielsens vei 5A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt
Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?
☐ Ja ☒ Nei
Når kjøpte du boligen?
2010
Har du selv bodd i boligen?
☒ Ja ☐ Nei
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Bodd i boligen fra 2010 - 2013 og fra 2024 til dags dato.
Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger
Selger
Skretting, Jostein

Forbehold
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.
Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.
Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

--

Side 1

Våtrom	
1	Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja	☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
2	Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja	☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade	
3	Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja	☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
4	I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja	☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
4.1.1	Navn på arbeid
	Nytt arbeid
4.1.2	Årstall
	2025
4.1.3	Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært	☐ Ufaglært
4.1.4	Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
	Skifte av kledning, dører og vinduer.
4.1.5	Hvilket firma utførte jobben?
	RM Fasade
4.1.6	Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja	☐ Nei

Kjeller	
5	Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja	☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
6	Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja	☐ Nei
7	Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja	☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
8	Er det utført arbeid med drenering?
☒ Ja	☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2015

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert pumpesystem og kum i tilfelle vann i garasje.

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Via Sameiet

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jetting av alle dreneringsrør fra alle balkonger.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Via Sameiet



13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Avtrekk fra bad vil bli endret grunnet en feil når våren kommer om ca 3 uker. Se kommentarer fra Sameiet: Hei Jostein, Nei, vi ignorerer ikke, men vi prioriterer. Dette haster ikke og har antageligvis vært sånn lenge. Det haster langt mer å få på plass nye ytterdører i 1. etasje i blokkene, feks. Spesielt i din blokk. Når vi allerede skal ha ventilasjonsrens til våren, kan de som er fagfolk se på ventilasjonen hos deg samtidig. Det kan du gjerne informere megler om, så informeres potensielle kjøpere om det :-)

Svar fra:
Anne Skretting Aarsland, nestleder

Kommentar taksmann Viser til en hyggelig befarng hos deg. Som nevnt ved befarng så er det feil med ventilasjons løsningen din. Du har det vi kalles mekanisk ventilasjon som skal ha avtrekk fra våtrom og bod samt ventiler i yttervegger i de andre rommene. Men hos deg er det motsatt. Når du skrudde på anlegget kom det tilluft i bad og bod. Dette vil resultere i at damp fra badet vil bli presset ut til de andre rommene istedenfor å bli trukket ut av bygningen.

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Via Sameiet

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Skretting, Jostein	2026-02-10

Identification

 Skretting, Jostein

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Skretting, Jostein	10/02-2026 11:49:06	BANKID

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



Energiattest



Adresse Ole Nielsens vei 5A, 4330 ÅLGÅRD	
Dato for energimerking 11.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-258176
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300021758
Gårdsnummer 5	Bruksnummer 564
Seksjonsnummer 48	Bruksenhetsnummer H0601



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2010	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 73,0 m²	Oppvarmet bruksareal 68,0 m²
Oppvarmet etasje 6	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 169,37 kWh/m²
--

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 162,20 kWh/m²	Totalt levert pr. år 11 030 kWh
--	---



Ole Nielsens vei 5A, 4330 ÅLGÅRD



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ole Nielsens vei 5A, 4330 ÅLGÅRD



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

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 toalettppapir som skal kastes i toalettet.

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

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

Dyrehold

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

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

Husholdningsavfall

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

Søppelbrikke til avfallscontainere kan bestilles hos Gjesdal kommune.

Fellesområder

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

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

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

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

Garasjeanlegg

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

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

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

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

Brannsikkerhet

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

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

Utleie

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

Seksjonseiere som leier ut sin seksjon har et særlig ansvar for å sørge for at husordensreglene er forstått og overholdes av sin(e) leietaker(e). Eier skal ved utleie av seksjonen påse at leietaker(e) mottar søppelbrikke samt et eksemplar av sameiets husordensregler og vedtekter ved 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.

Tørrking 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 sigarett sneiper) 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 2025

Innkalling

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 19. mai kl. 10:00 og lukker 22. 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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Tilbud om ny TV- og bredbåndspakke
7. Innglassing av balkong
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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Styrets leder, Igor Soldo, er valgt

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Tamera Halverson og Bayram Celik 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 til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2024.pdf
- 2. 1679 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,- i hht budsjett 2025.

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra kr. 60.000,- til kr. 75.000,- i året.

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. 75.000,- er svært lavt sammenlignet med gjennomsnittet i Norge. Hadde vi fulgt landsgjennomsnittet ville styrehonoraret for perioden 24/25 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. Hos oss vil det innebære kr. 140.217,-

Til sammenligning lokalt ligger vi pr i dag på samme nivå (60.000,-) som sameiet Magneten. Det er sameiet over Norwegian Outlet som består av én blokk.

Styrets innstilling

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

Det har også vist seg svært utfordrende å rekruttere nye kandidater til styreverv.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-

Sak 6

Tilbud om ny TV- og bredbåndspakke

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Per i dag får alle eiere en standard TV-pakke fra Altibox inkludert i fellesutgiftene. Denne koster kr. 269,- i måneden. 73 seksjoner har bestilt bredbånd fra Lyse separat. Disse betaler minimum kr. 349,- for bredbånd i tillegg.

TV-pakken Altibox tilbyr via fellesutgiftene er utdatert og selges ikke lenger. Istedenfor har vi fått tilbud om <<Flex M>>. Flex M gir hver enkelt eier mer for pengene og større valgfrihet. Du kan velge mellom to pakker med både TV og bredbånd, eller en pakke med kun bredbånd.

Flex M vil koste hver enkelt seksjon kr. 499,- i måneden. Som tidligere vil disse fortsatt betales over fellesutgiftene.

I dag har 40 seksjoner en linje med hastighet på opptil 100/100 mbps. Disse betaler pr nå

269,- (TV-pakke)

+ 349,- (bredbånd)

= kr. 618,- i måneden.

Disse 40 vil med Flex M betale kr. 499,- i måneden for samme tjeneste og dermed spare kr. 119,- i måneden. De kan også oppgradere til en 250/250 mbps linje uten tillegg i prisen.

30 seksjoner har en linje med hastighet fra 100 til 500 mbps. Per i dag betaler disse

269,- (TV-pakke)

+ 499,- (bredbånd)

= kr. 768,- i måneden.

Hvis man ønsker en 500/500 linje vil disse 30 med Flex M betale kr. 499,- + 199,- i måneden for en bedre tjeneste og dermed spare kr. 70,- i måneden og i tillegg få 50 TV-poeng (verdi kr. 99,-) og opptaksfunksjon.

3 seksjoner har en linje med hastighet opptil 1000 mbps. Per i dag betaler disse

269,- (TV-pakke)

+ 549,- (bredbånd)

= kr. 818,- i måneden.

Disse 3 vil med Flex M betale kr. 499,- + 399,- i måneden. Disse vil betale kr. 80,- i måneden mer enn tidligere, men får til gjengjeld 100 TV-poeng (verdi kr. 179,-), 1000 timer opptak og programarkiv. Eventuelt kan disse velge bort TV-pakken og betale 499,- i måneden for en 1000/1000 mbps linje.

Dessverre innebærer det at 1) de 4 seksjonene som ikke har bredbåndsabonnement i dag tvinges til å tegne og betale for et bredbåndsabonnement og 2) de 3 seksjonene med en linje med hastighet opptil 1000 mbps vil betale litt mer enn før. De resterende 70 seksjonene vil imidlertid spare penger på den nye avtalen.

Også abonnement på Flex M vil betales månedlig over fellesutgiftene.

Alternativet er å beholde nåværende TV-pakke frem til Altibox ikke kan levere den lenger. Da vil hver enkelt eier måtte tegne TV- og bredbåndspakke separat. Det vil samtlige av oss måtte betale mer for enn i dag.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til en overgang til nytt TV- og bredbåndsabonnement og ser at flertallet vil spare penger på dette

Forslag til vedtak

Sameiet tegner abonnement på <<Flex M>>

Vedlegg

3. ALTibox.png

Sak 7

Innglassing av balkong

Forslag fremmet av:

Solvår Bakka, H0402 Ole Nielsens vei 3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se tilbud fra Farstad Glass datert 26. Mars 2025.

Styrets innstilling

Mtp at utførelsen skiller seg så betraktelig fra den allerede innglassede balkongen i ONV5A, stemmer flertallet i styret mot forslaget. Vi anser at fasaden vil bli rotete med så fundamentalt ulike design på innglassede balkonger.

Hvis forslaget godkjennes, presiseres det at seksjonseier står for alt vedlikehold av den innglassede balkongen og må bære eventuelle fremtidige demontering/remonteringskostnader hvis det blir nødvendig for å kunne utføre nødvendig vedlikehold på bygningsmassen, iht sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak
Solvår Bakka gis tillatelse til å innglasse sin balkong.

Vedlegg
4. Solvař Bakka H0402, ONV3.pdf

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Igor Soldo
Igor stiller til valg som styrets leder for sin tredje periode. Han har utrettelig stått på for å gjøre sameiet til et bedre sted å bo for alle i sine 4 år som styreleder. Han solgte leiligheten sin våren 2025 og bor ikke lenger i sameiet, men har sagt seg villig til å stille på tross av det, og uten ekstra kostnad for sameiet. Å miste Igor hadde vært et uopprettelig tap for sameiet i fremtiden.

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

- Gøkhan Celik
Gøkhan ble valgt inn i styret som varamedlem for perioden 24/25. For perioden 25-27 stiller han som styremedlem. Gøkhan er engasjert og ikke redd for å ta i et tak.

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

- Ellen Aasland
Ellen stiller som kandidat til styret for første gang. Hun bor i en leilighet i 5A sammen med sin samboer, Kristoffer. Fra første stund har hun engasjert seg for sameiets beste, og vi tror at hun vil være en verdifull ressurs i styrearbeidet
- Roman Tchoub
Roman stiller som kandidat til styret for første gang. Fra første stund har han engasjert seg for sameiets beste, og vi tror at han vil være en verdifull ressurs i styrearbeidet

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

- Anne Skretting Aarsland
- Tamera Halverson

I årsrapporten for 2023/2024 som ble fremlagt for årsmøtet i mai 2024 skrev styret følgende:

«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 inneklima, det forlenger levetiden på anlegget, det bevarer effektiviteten i anlegget og, ikke minst, det er rimeligere enn å måtte bytte hele anlegget

Lenge har lyspærene i lampene i heis-/ og fellesganger vært 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...».

Det vi har fått gjort i perioden 2024/2025 er å vaske fasaden og bytte ut samtlige lamper i alle heis- og fellesganger.

Mot slutten av 2024 rant det inn omfattende råteskader i to seksjoner i ONV3 og en seksjon i ONV5A. Sameiet har allerede pådratt seg et lån på rett i underkant av 11.000.000,- ifm fasadeprosjektet, og det var derfor ikke aktuelt for oss å belåne sameiet ytterligere. For å unngå ytterligere økninger i fellesutgiftene for å dekke inn dette, måtte andre prosjekter (les: feks rens av ventilasjon eller bytte av inngangsdører) settes på vent. Totalt kostet dette oss alene kr. 667.221,-.

Den siste perioden er det skrevet én skriftlig advarsel.

Den siste perioden har også involvert en økning i fellesutgifter pga renteøkninger og kostnader ved fasadeprosjektet. Henholdsvis på 12% fra 1/1/25. 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 har stabilisert seg, og vi håper på et (eller flere) rentekutt ila 2025. Forhåpentligvis betyr det at vi slipper flere økninger i fellesutgiftene resten av året.

Det betyr at vi fortsatt planlegger for rens av ventilasjonsanlegg og bytte av råteskadede inngangsdører for perioden 2025/2026.

Den kommende perioden vil vi også jobbe med befaring og innhenting av tilbud på renholds- og vaktmestertjenester. Vi er ikke lenger fornøyd med tjenestene Boservice leverer og anser det nødvendig å gjøre endringer her.

Også for perioden 2025/2026 vil vi 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 for å ansvarliggjøre Gjesdal kommune og eiere som leier ut sine seksjoner.

Vi takker for tålmodigheten og tilliten i perioden 2024/2025, og gleder oss til en ny periode.

SAMEIET ELVEGAARDEN					
ORG.NR. 994 563 084, KUNDENR. 1679					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 312 156	2 827 396	3 312 000	3 680 000
Ladeinntekter EL-bil		22 320	7 749	0	0
Andre inntekter	3	10 698	38 530	8 750	9 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 345 173	2 873 675	3 320 750	3 689 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-6 345	-6 345	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-45 000	-45 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-9 250	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-142 125	-134 970	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-11 640	-14 625	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-974 060	-6 704 339	-770 000	-834 000
Forsikringer		-20 396	-191 453	-211 000	-250 000
Energi/fyring		-173 844	-207 109	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 396	-165 390	-165 390	-165 396
Andre driftskostnader	9	-287 509	-322 073	-292 500	-302 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 852 680	-7 800 555	-1 892 735	-2 029 856
DRIFTSRESULTAT		1 492 493	-4 926 880	1 428 015	1 659 144
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 412	10 695	0	0
Finanskostnader	11	-698 151	-488 098	-702 000	-676 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-683 739	-477 403	-702 000	-676 000
ÅRSRESULTAT		808 754	-5 404 283	726 015	983 144
Overføringer:					
Udekket tap		0	-5 404 283		
Reduksjon udekket tap		808 754	0		



SAMEIET ELVEGAARDEN			
ORG.NR. 994 563 084, KUNDENR. 1679			
BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 407	20 079
Forskuddsbetalte kostnader		97 623	83 308
Andre kortsiktige fordringer	12	2 469	10 651
Driftskonto OBOS-banken		475 311	236 288
Sparekonto OBOS-banken		16 280	15 712
SUM OMLØPSMIDLER		629 089	366 038
SUM EIENDELER		629 089	366 038
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-9 309 873	-10 118 628
SUM EGENKAPITAL		-9 309 873	-10 118 628
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 887 222	10 136 633
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 887 222	10 136 633
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 704	28 393
Leverandørgjeld		34 282	69 088
Påløpte renter		3 755	187 184
Påløpte avdrag		0	63 367
SUM KORTSIKTIG GJELD		51 741	348 033
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		629 089	366 038
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Gjesdal, 05.03.2025			
Styret i Sameiet Elvegaarden			
Kristian Igor Soldo Soldal /s/	Kim Andre Grannes /s/	Simen-Anarki Lea /s/	
Anne Skretting Aarsland /s/			



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 067 296
Kabel-tv	244 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 312 156

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Administrasjonsgebyr	1 350
Gjesdal kommune, vedlikehold gatelys	8 750
Nøkler	598
SUM ANDRE INNTEKTER	10 698

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5

STYREHONORAR



Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

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

NOTE: 7	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 640
SUM KONSULENTHONORAR	-11 640

NOTE: 8	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-463 064
Drift/vedlikehold VVS	3 125
Drift/vedlikehold elektro	-247 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 931
Drift/vedlikehold heisanlegg	-108 777
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 277
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 924
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 462
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-974 060

NOTE: 9	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lyspærer og sikringer	-4 352
Vaktmestertjenester	-71 156
Renhold ved firmaer	-194 283
Snørydding	-7 675
Andre fremmede tjenester	-1 393
Telefon u/mva	-3 588
Bank- og kortgebyr	-3 265
Velferdskostnader	-1 798
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-287 509

NOTE: 10	
FINANSINNTEKTER	
Renter bank	2 826
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	356
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 189
Andre renteinntekter	41
SUM FINANSINNTEKTER	14 412

NOTE: 11	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-696 954
Renter på leverandørgjeld	-1 197
SUM FINANSKOSTNADER	-698 151

NOTE: 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	2 469
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 469

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 Bank Asa	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2023	-10 200 000
Nedbetalt tidligere	63 367
Nedbetalt i år	249 411
	<u>9 887 222</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	9 887 222

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyeree enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra el-bil.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at sameiet fikk tilbakebetalt i overkant av kr 200 000 som var betalt for mye til tidligere forsikringsselskap og at noen større kostnader i 2024 ikke ble fakturert fra leverandør før i 2025.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere rentekostnader enn budsjettet.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 577 348,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettetert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Elvegaarden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Elvegaarden som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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.

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 11. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Vedlegg 3 til sak 6. Tilbud om ny TV- og bredbåndspakke



Vedlegg sak 7- Innglassing av balkong

Solvår Bakka
Ole Nilsens vei 3
4330 Ålgård

Tilbud nr: 3677

Stavanger 26.03.2025

Vi takker for deres henvendelse og har gleden av å tilby følgende på levering og montering av skyvedører i **Farstad 4 spors** aluminiums system til deres bolig. Det er priset med laminatglass i natur aluminiums grå profiler. Det er i alt 8 skyvedører montert på faste, små sperr innenfor det eksisterende rekkverket.



Prisen inkluderer montering på eksisterende ferdig opprettet fundament og mot eksisterende bolig, andre arbeider i denne forbindelse, enn listet over er ikke medtatt.
Uisolerte skyvedører kan ikke oppfattes som boligrom, men beregnes som ly mot vær og vind og vil ikke fremstå som 100% luft og vann tett.

Pris total, montert/levert inklusive m.v.a. Kr 112 591,-

Rufa Trading AS
Gamle Forusvei 8
4033 Stavanger
NO 992 431 326 MVA

51 85 09 00
post@rufa-trading.no
www.farstadprofilsystemer.no
www.rufa-trading.no



Prisen gjelder for bestilling innen 1 mnd.
Leveringstid etter nærmere avtale fra mottatt bestilling og offentlig godkjenning.

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til å høre fra dem. Dersom det skulle være
uklarheter i tilbudet eller om det av andre grunner er spørsmål som ikke er besvart, vær
vennlig å ta kontakt med meg.

Med vennlig hilsen
Farstad profilsystemer / Ru Fa trading A/S

Odd Jensen
Mobil 405 53 282



Referansebilde 4 spors med små sperr under. For flere bilder se vår Facebook side.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.25
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 Styrets leder, Igor Soldo, er valgt ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Tamera Halverson og Bayram Celik 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 til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Tilbud om ny TV- og bredbåndspakke

Sameiet tegner abonnement på <<Flex M>>

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Innglassing av balkong

Solvår Bakka gis tillatelse til å innglasse sin balkong.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Igor Soldo

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Gökhan Celik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ellen Aasland

☐ Roman Tchoub

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Anne Skretting Aarsland

☐ Tamera Halverson



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.

VEDTEKTER for Sameiet Elvegaarden org. nr. 994 563 084	
Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 8.juni 2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter gjeldende vedtekter	
1. Innledende bestemmelser 1-1 Navn og opprettelse Sameiets navn er Sameiet Elvegaarden. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 03.07.2009. 1-2 Hva sameiet omfatter (1) Sameiet består av 77 boligseksjoner på eiendommen gnr. gnr. 5, bnr 564 Gjesdal kommune. kommune. (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. 1-3 Sameiebrøk (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av 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 erverk 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,	
1	Utarbeidet av OBOS
BESKYTTET	

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

2

Utarbeidet av OBOS

BESKYTTET

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

(6) Kostnader til de- og montering 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 montering 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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til 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, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktet 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 stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

(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 seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ELVEGAARDEN

Organisasjonsnummer: 994563084
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 10:00 til 22. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Styrets leder, Igor Soldo, er valgt
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23
Antall stemmer mot vedtaket: 3
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Tamera Halverson og Bayram Celik er valgt
✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 26
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
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: 26
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

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

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Fremmet av: Styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,- i hht budsjett 2025.

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra kr. 60.000,- til kr. 75.000,- i året.

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. 75.000,- er svært lavt sammenlignet med gjennomsnittet i Norge. Hadde vi fulgt landsgjennomsnittet ville styrehonoraret for perioden 24/25 ligget mellom kr. 84.700 (lavest) og kr. 161.700,- (høyst). I 2022 lå honoraret i sameier bestående av 31-80 seksjoner på kr. 1821,- pr seksjon. Hos oss vil det innebære kr. 140.217,-

Til sammenligning lokalt ligger vi pr i dag på samme nivå (60.000,-) som sameiet Magneten. Det er sameiet over Norwegian Outlet som består av én blokk.

Styrets innstilling

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

Det har også vist seg svært utfordrende å rekruttere nye kandidater til styreverv.

Forslag til vedtak:



Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Tilbud om ny TV- og bredbåndspakke

Fremmet av: Styret

Per i dag får alle eiere en standard TV-pakke fra Altibox inkludert i fellesutgiftene. Denne koster kr. 269,- i måneden. 73 seksjoner har bestilt bredbånd fra Lyse separat. Disse betaler minimum kr. 349,- for bredbånd i tillegg.

TV-pakken Altibox tilbyr via fellesutgiftene er utdatert og selges ikke lenger. Istedenfor har vi fått tilbud om <<Flex M>>. Flex M gir hver enkelt eier mer for pengene og større valgfrihet. Du kan velge mellom to pakker med både TV og bredbånd, eller en pakke med kun bredbånd.

Flex M vil koste hver enkelt seksjon kr. 499,- i måneden. Som tidligere vil disse fortsatt betales over fellesutgiftene.

I dag har 40 seksjoner en linje med hastighet på opptil 100/100 mbps. Disse betaler pr nå

269,- (TV-pakke)

+ 349,- (bredbånd)

= kr. 618,- i måneden.

Disse 40 vil med Flex M betale kr. 499,- i måneden for samme tjeneste og dermed spare kr. 119,- i måneden. De kan også oppgradere til en 250/250 mbps linje uten tillegg i prisen.

30 seksjoner har en linje med hastighet fra 100 til 500 mbps. Per i dag betaler disse

269,- (TV-pakke)

+ 499,- (bredbånd)

= kr. 768,- i måneden.

Hvis man ønsker en 500/500 linje vil disse 30 med Flex M betale kr. 499,- + 199,- i måneden for en bedre tjeneste og dermed spare kr. 70,- i måneden og i tillegg få 50 TV-poeng (verdi kr. 99,-) og opptaksfunksjon.

3 seksjoner har en linje med hastighet opptil 1000 mbps. Per i dag betaler disse

269,- (TV-pakke)

+ 549,- (bredbånd)

= kr. 818,- i måneden.

Disse 3 vil med Flex M betale kr. 499,- + 399,- i måneden. Disse vil betale kr. 80,- i måneden mer enn tidligere, men får til gjengjeld 100 TV-poeng (verdi kr. 179,-), 1000 timer opptak og programarkiv. Eventuelt kan disse velge bort TV-pakken og betale 499,- i måneden for en 1000/1000 mbps linje.



Dessverre innebærer det at 1) de 4 seksjonene som ikke har bredbåndsabonnement i dag tvinges til å tegne og betale for et bredbåndsabonnement og 2) de 3 seksjonene med en linje med hastighet opptil 1000 mbps vil betale litt mer enn før. De resterende 70 seksjonene vil imidlertid spare penger på den nye avtalen.

Også abonnement på Flex M vil betales månedlig over fellesutgiftene.

Alternativet er å beholde nåværende TV-pakke frem til Altibox ikke kan levere den lenger. Da vil hver enkelt eier måtte tegne TV- og bredbåndspakke separat. Det vil samtlige av oss måtte betale mer for enn i dag.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til en overgang til nytt TV- og bredbåndsabonnement og ser at flertallet vil spare penger på dette

Forslag til vedtak:

Sameiet tegner abonnement på <<Flex M>>

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Innglassing av balkong

Fremmet av: Solvår Bakka, H0402 Ole Nielsens vei 3

Se tilbud fra Farstad Glass datert 26. Mars 2025.

Styrets innstilling

Mtp at utførelsen skiller seg så betraktelig fra den allerede innglassede balkongen i ONV5A, stemmer flertallet i styret mot forslaget. Vi anser at fasaden vil bli rotete med så fundamentalt ulike design på innglassede balkonger.

Hvis forslaget godkjennes, presiseres det at seksjonseier står for alt vedlikehold av den innglassede balkongen og må bære eventuelle fremtidige demontering/remonteringskostnader hvis det blir nødvendig for å kunne utføre nødvendig vedlikehold på bygningsmassen, iht sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Igor Soldo (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:



Igor Soldo

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gøkhan Celik (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gøkhan Celik

Varmedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Roman Tchoub (14 stemmer)
Ellen Aasland (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roman Tchoub
Ellen Aasland

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Tamera Halverson (14 stemmer)
Anne Skretting Aarsland (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tamera Halverson
Anne Skretting Aarsland

Møteleder	Protokollvitne	Protokollvitne
Igor Soldo /s/	Tamera Halverson /s/	Bayram Celic /s/

Etter valgene i årsmøtet har styret følgende sammensetning:

VERY	NAVN	VALGT FOR PERIODEN
Styreleder	Igor Soldo	2025- 2027
Styremedlem	Anne Skretting	2024- 2026
Styremedlem	Simen Anarki- Lea	2024- 2026
Styremedlem	Gøkan Celic	2025- 2027
Varmedlem	Ellen Aasland	2025- 2026
Varmedlem	Roman Tchoub	2025- 2026

Styret vil konstituere seg på neste styremøte



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

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 3. november kl. 10:00 og lukker 6. november 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 avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Annen informasjon om møtet

Beklageligvis gikk innkallingen ut før hele sakslisten var klar og det opprinnelige møtet fra 20.10- 24.10 måtte stoppes.

Nå er det lagt til 2 ekstra saker og hele avstemmingen tas på ny for alle sakene.

For spørsmål ta kontakt med møteleder Lene Lidsheim, OBOS, på tlf 22 86 54 72.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor
5. Innglassing av balkong
6. Montering av varmepumpe

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Lene Lidsheim, OBOS, som møteleder

Forslag til vedtak

Lene Lidsheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Skretting og Kristian Igor Soldo Soldal 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

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn for ekstraordinært årsmøte:

Sameiets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

I henhold til Lov om eierseksjoner §65 har Sameiet revisjonsplikt.

Valg av revisor skjer ved alminnelig flertall i et årsmøte/ekstraordinært årsmøte.

Sameiet skal ta stilling til valg av ny revisor og styret har fått pristilbud fra 3 aktører, hhv BDO, Ernst & Young og PwC Assurance AS.

Ut i fra dette er følgende kandidat foreslått:

- PwC Assurance AS – Et nyetablert revisjonsselskap med sterk lokal tilstedeværelse og betydelig kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlig revisor (PwC) har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr, slik som evt skifte til helt annet revisjonsselskap.

Forslag til vedtak

Sameiet velger PwC Assurance AS orgnr; 834 836 912, som Sameiets nye revisor.

Sak 5

Innglassing av balkong

Forslag fremmet av:

Solvår Bakka, H0402 Ole Nielsens vei 3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se tilbud fra Farstad Glass datert 26. Mars 2025.

Styrets innstilling

Kjøres på nytt etter eiers ønske pga misforståelse av det opprinnelige vedtaket.

Etter nøye overveielse endrer styret sin innstilling, og flertallet i styret stemmer for forslaget. Vi anser fortsatt at utførelsen skiller seg betraktelig fra den allerede innglassede balkongen i ONV5A, men hvis det først skal innglasses flere balkonger, synes vi utvilsomt at dette designet er mer moderne og løfter fasaden.

Hvis forslaget godkjennes, presiseres det at seksjonseier står for alt vedlikehold av den innglassede balkongen og må bære eventuelle fremtidige demontering/remonteringskostnader hvis det blir nødvendig for å kunne utføre nødvendig vedlikehold på bygningsmassen, iht sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak
Solvår Bakka gis tillatelse til å innglasse sin balkong, ihht vedlagt tilbud og forutsetninger gitt fra styret

Vedlegg
1. Tilbud Innglassing Solvår Bakka.pdf

Sak 6
Montering av varmepumpe

Forslag fremmet av:
Tommy Haugland, H0403 Ole Nielsens vei 5A

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Eier ønsker varmepumpe montert, søker årsmøtet om dette ihht sameiets vedtekter. Bilder vedlagt.

Styrets innstilling
Styret har ingen innvendinger og stemmer for at forslaget vedtas.

Forslag til vedtak
Tommy Haugland gis tillatelse til å montere varmepumpe.

Vedlegg
2. Bilde 2.jpeg
3. Bilde 1.jpeg



Solvår Bakka
Ole Nilsens vei 3
4330 Ålgård

Tilbud nr: 3677

Stavanger 26.03.2025

Vi takker for deres henvendelse og har gleden av å tilby følgende på levering og montering av skyvedører i **Farstad 4 spors** aluminiums system til deres bolig. Det er priset med laminatglass i natur aluminiums grå profiler. Det er i alt 8 skyvedører montert på faste, små sperr innenfor det eksisterende rekkverket.



Prisen inkluderer montering på eksisterende ferdig opprettet fundament og mot eksisterende bolig, andre arbeider i denne forbindelse, enn listet over er ikke medtatt. Uisolerte skyvedører kan ikke oppfattes som boligrom, men beregnes som ly mot vær og vind og vil ikke fremstå som 100% luft og vann tett.

Pris total, montert/levert inklusive m.v.a. Kr 112 591,-

Rufa Trading AS
Gamle Forusvei 8
4033 Stavanger
NO 992 431 326 MVA
51 85 09 00
post@rufa-trading.no
www.farstadprofilsystemer.no
Tilbud Innglassing Solvår Bakka.pdf
www.rufa-trading.no



Prisen gjelder for bestilling innen 1 mnd.
Leveringstid etter nærmere avtale fra mottatt bestilling og offentlig godkjenning.

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til å høre fra dem. Dersom det skulle være
uklarheter i tilbudet eller om det av andre grunner er spørsmål som ikke er besvart, vær
vennlig å ta kontakt med meg.

Med vennlig hilsen
Farstad profilsystemer / Ru Fa trading A/S

Odd Jensen
Mobil 405 53 282

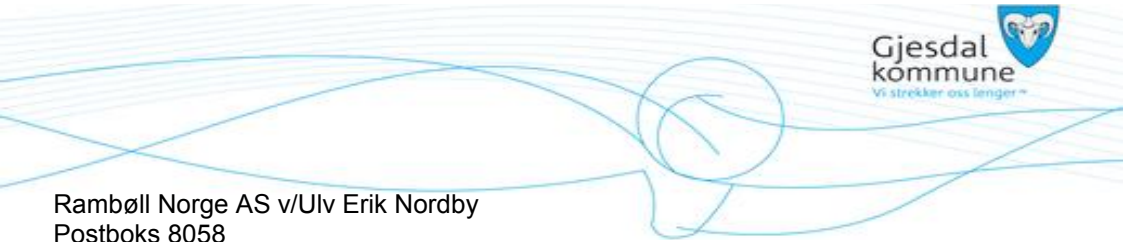


Referansebilde 4 spors med små sperr under. For flere bilder se vår Facebook side.

Vedlegg 2 til sak 6. Montering av varmepumpe



Vedlegg 3 til sak 6. Montering av varmepumpe



Rambøll Norge AS v/Ulv Erik Nordby
Postboks 8058

4068 STAVANGER

Teknisk

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

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

EIENDOM/BYGGSTED:	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.

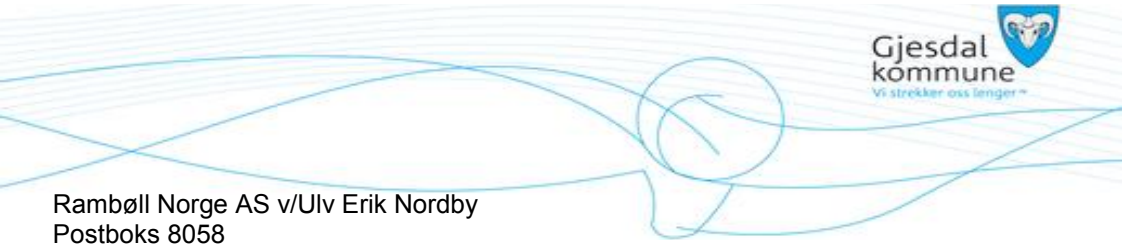
Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

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	Telefon	Teknisk
Rettedalen 1	51 61 11 00	
4330 Ålgård	Telefaks	
	51 61 89 56	
E-postadresse:	postmottak@gjesdal.kommune.no	Foretaksregister:
		964978573 MVA



Rambøll Norge AS v/Ulv Erik Nordby
Postboks 8058

4068 STAVANGER

Teknisk

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

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	Telefon	Teknisk
Rettedalen 1	51 61 11 00	
4330 Ålgård	Telefaks	
	51 61 89 56	
E-postadresse:	postmottak@gjesdal.kommune.no	Foretaksregister: 964978573 MVA



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 04.02.2026

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

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	564	Festenr.		Seksjonsnr.	48
Adresse:	Ole Nielsens vei 5A, 4330 ÅLGÅRD								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2025

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

Gebyr	
Vann	Fast del kr 2082.- + mva ☒ Avgiftsgrunnlag Variabel etter areal Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3 Leie av vannmåler Årlig avgift kr 2648.- + mva ☒ kr .- + mva ☐ kr .- + mva ☐
Avløp	Fast del kr 2274.- + mva ☒ Avgiftsgrunnlag Variabel som for vann Årlig avgift kr 2450.- + mva ☒
	Borettslaget / sameiet får felles regning ☐
Eiendomsskatt	kr 2407,-
Renovasjon	kr 4032.- + mva
Hytterrenovasjon	kr .- + mva
Septiktømming	kr .- + mva

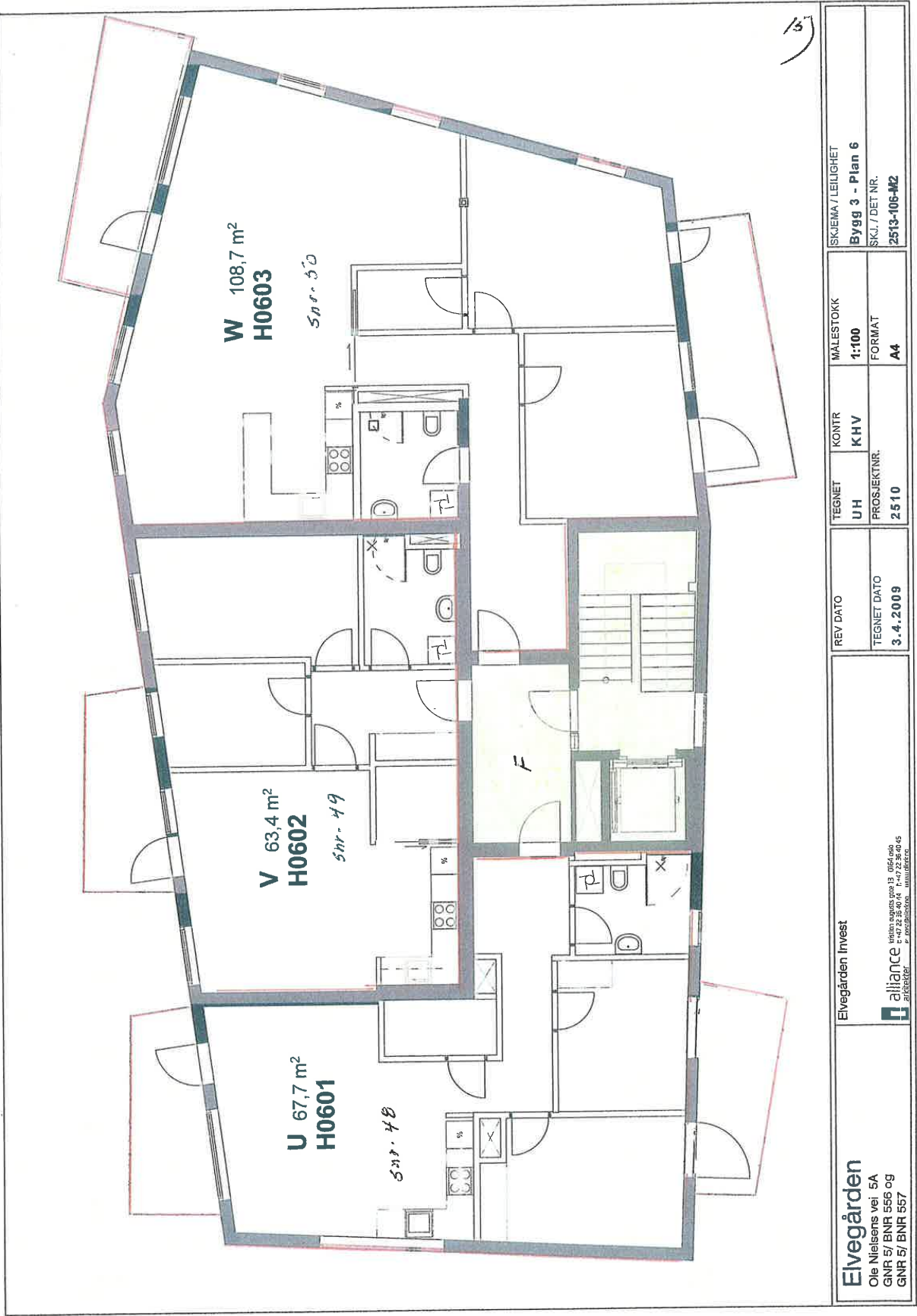
Feiing	kr .-
2. termin 2025 Totalt pr år	kr 9160.- inkl mva kr 18793.- inkl mva

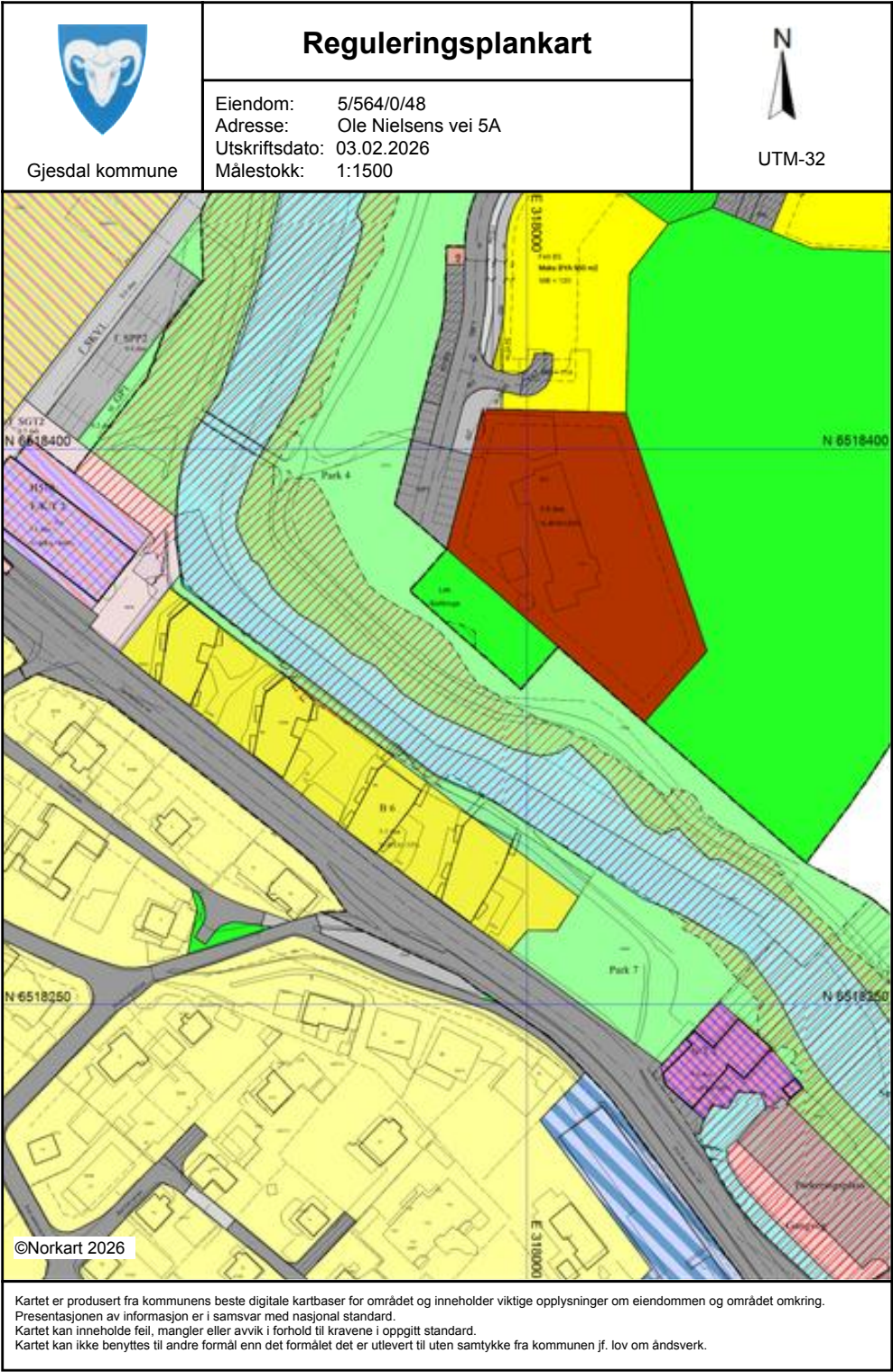
FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

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







Gjesdal kommune

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgard

Telefon: 51 61 42 00

Utskriftsdato: 03.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1122	Gårdsnr.	5	Bruksnr.	564	Festenr.		Seksjonsnr.	48
Adresse	Ole Nielsens vei 5A, 4330 ÅLGÅRD								

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

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

Plantyper med treff	
✔ Kommuneplaner	✔ Kommuneplaner under arbeid
✔ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
❶ Kommunedelplaner	❶ Kommunedelplaner under arbeid
❶ Reguleringsplaner under bakken	❶ Reguleringsplaner over bakken
❶ Reguleringsplaner under arbeid	❶ Reguleringsplaner bunn
❶ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	❶ Bebyggelsesplaner
❶ Bebyggelsesplaner over bakken	❶ Bebyggelsesplaner under bakken
❶ Midlertidige forbud	

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.09.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/1770/Bestemmelser%20kommuneplan%20.PDF
Delarealer	Delareal 2 072 m ² KPHensynsonenavn H320-1 KPFare Flomfare
	Delareal 1 399 m ² KPAngittHensyn Bevaring naturmiljø KPHensynsonenavn H560-51
	Delareal 1 744 m ² Arealbruk Friluftsområde,Nåværende

Delareal 3 479 m ² Arealbruk Sentrumsformål,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

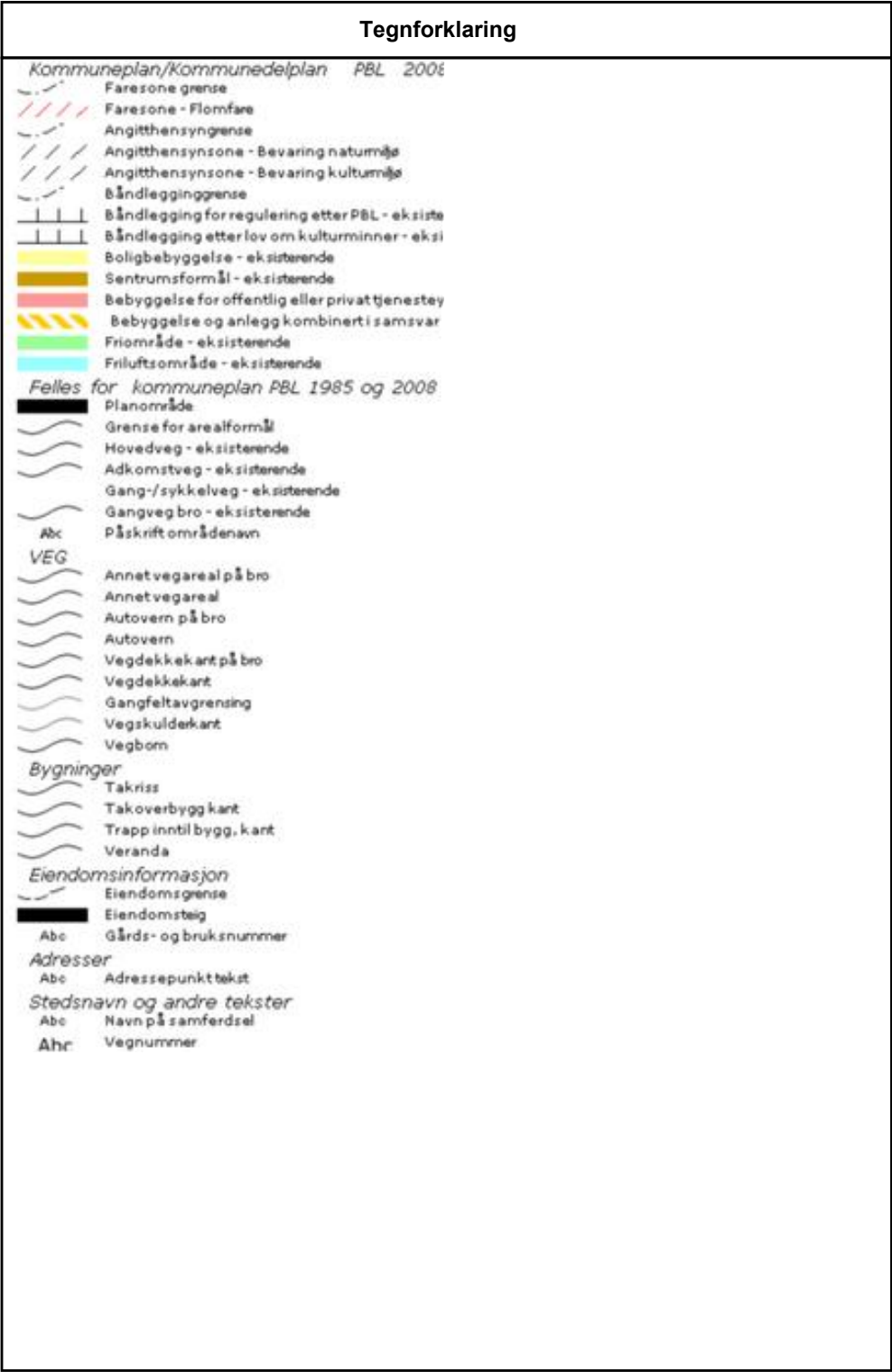
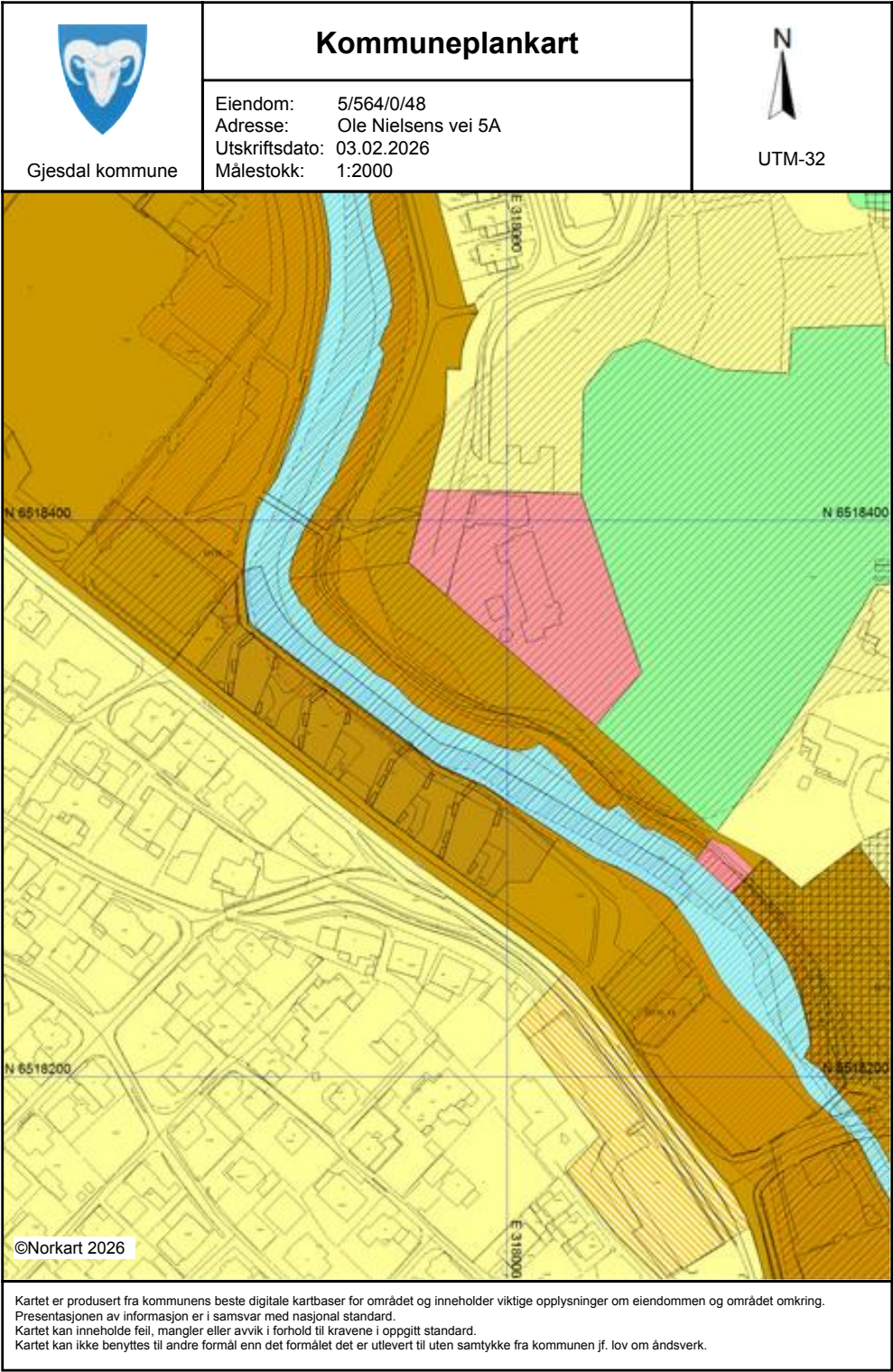
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

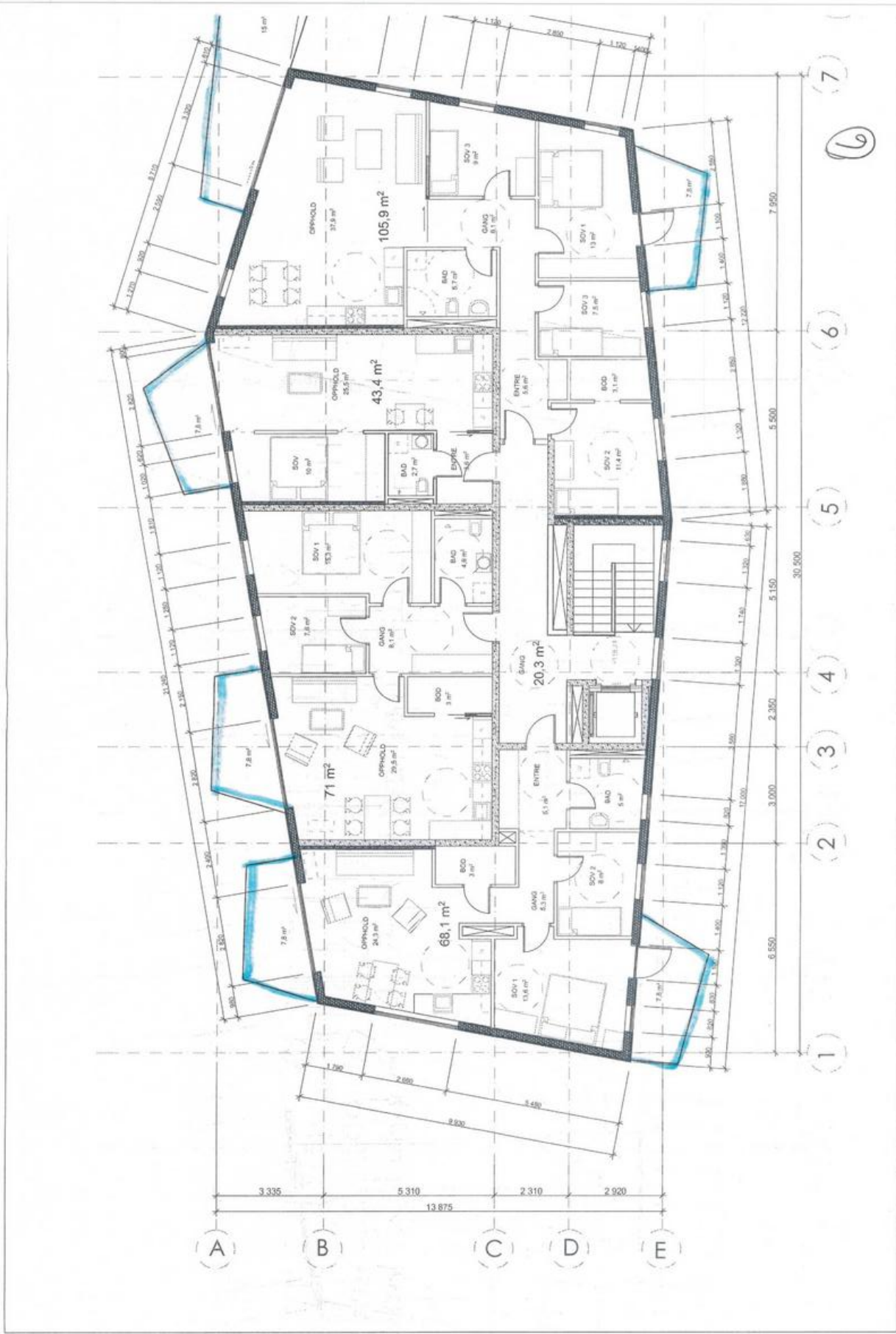
Id	202101
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Kommuneplanens arealdel

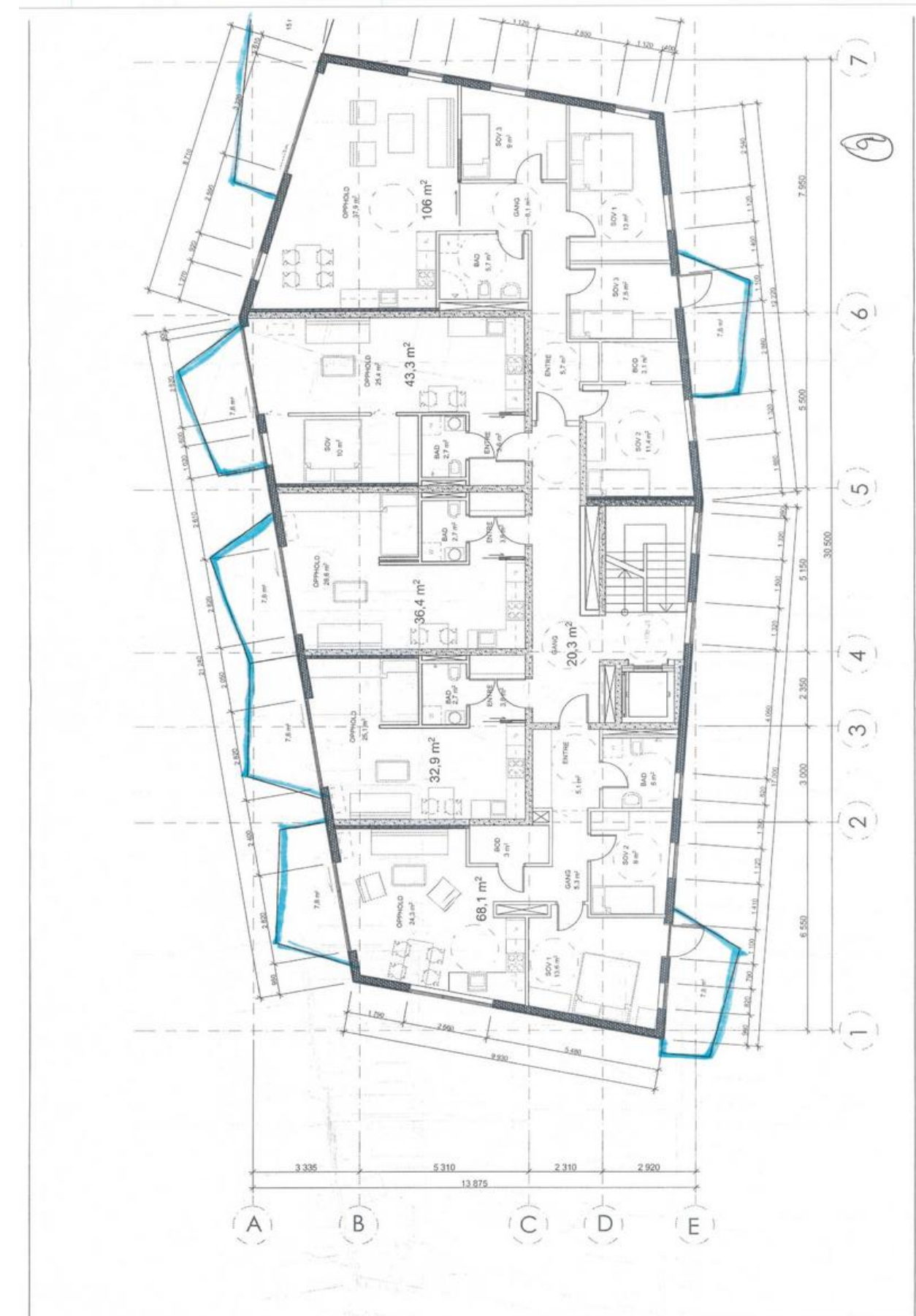
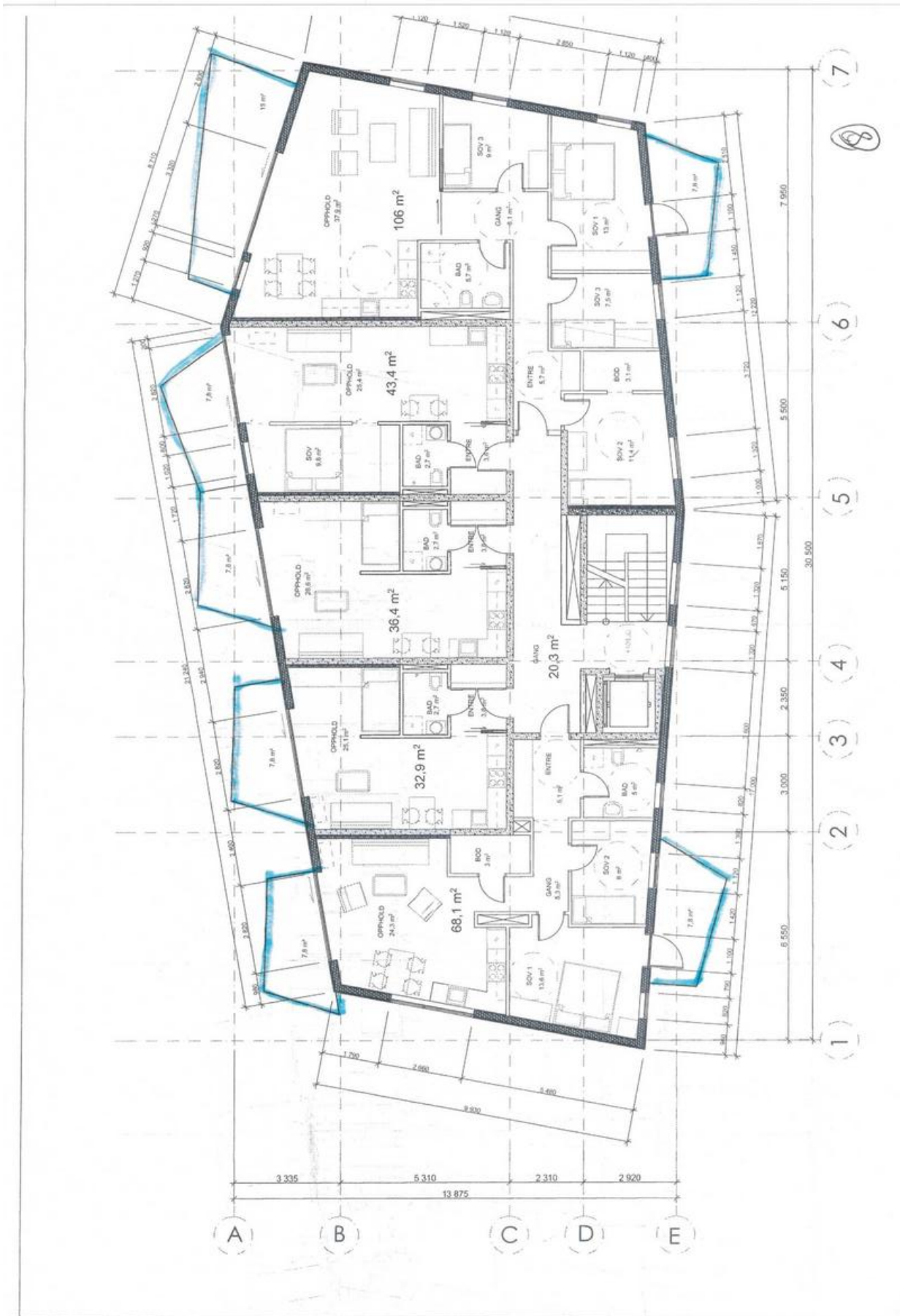
Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201206
Navn	Ålgård sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	23.03.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1122/dokumenter/2047/Bestemmelser%20201206.pdf
Delarealer	Delareal 1 775 m ² RPHensynsonenavn H320_ Faresone Flomfare
	Delareal 1 744 m ² Formål Naturområde i sjø og vassdrag
	Delareal 237 m ² Formål Park
Delarealer	Delareal 135 m ² Formål Gatetun
	Delareal 3 108 m ² Formål Boligbebyggelse-blokkbebyggelse Feltnavn BB 6

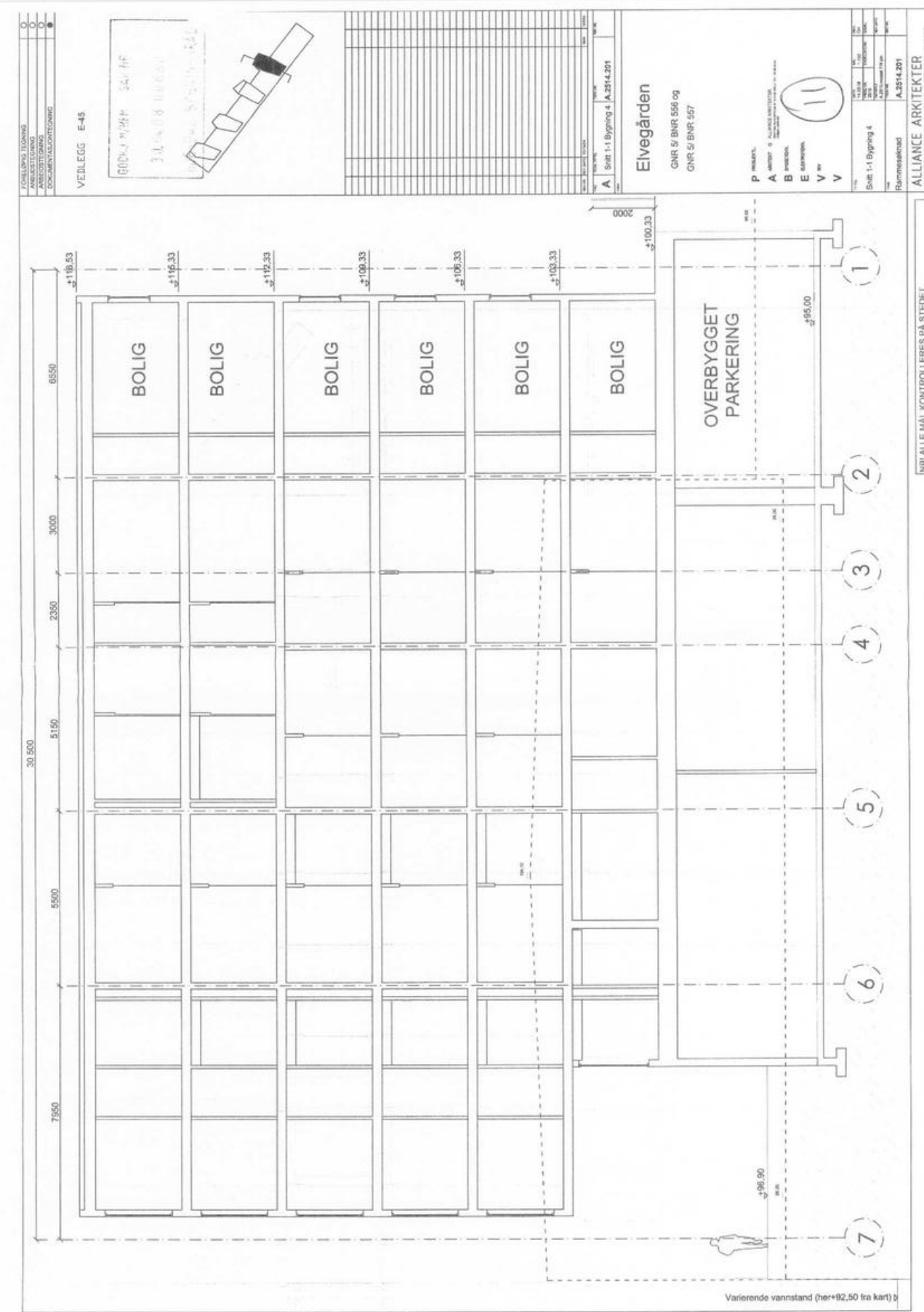




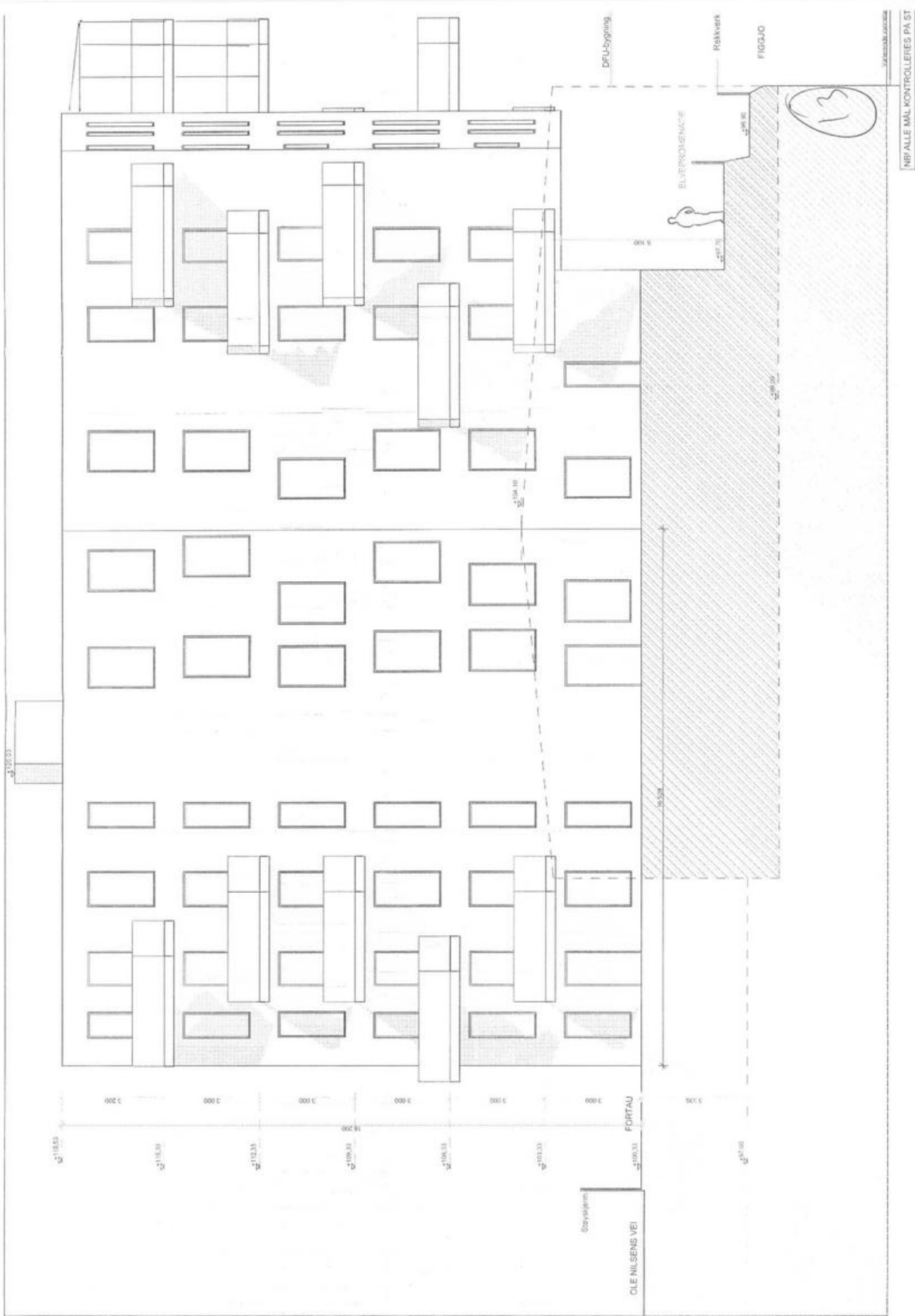
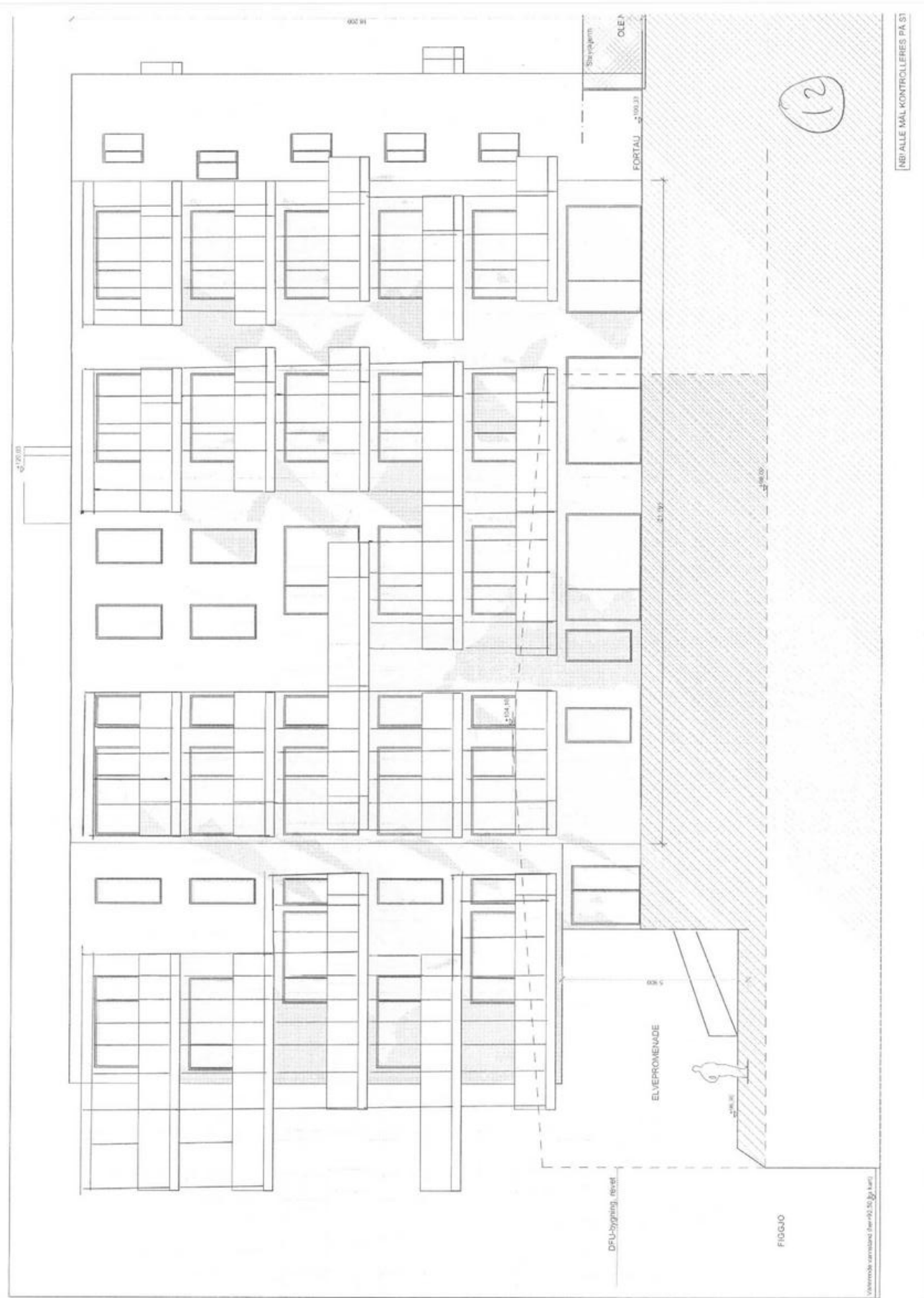


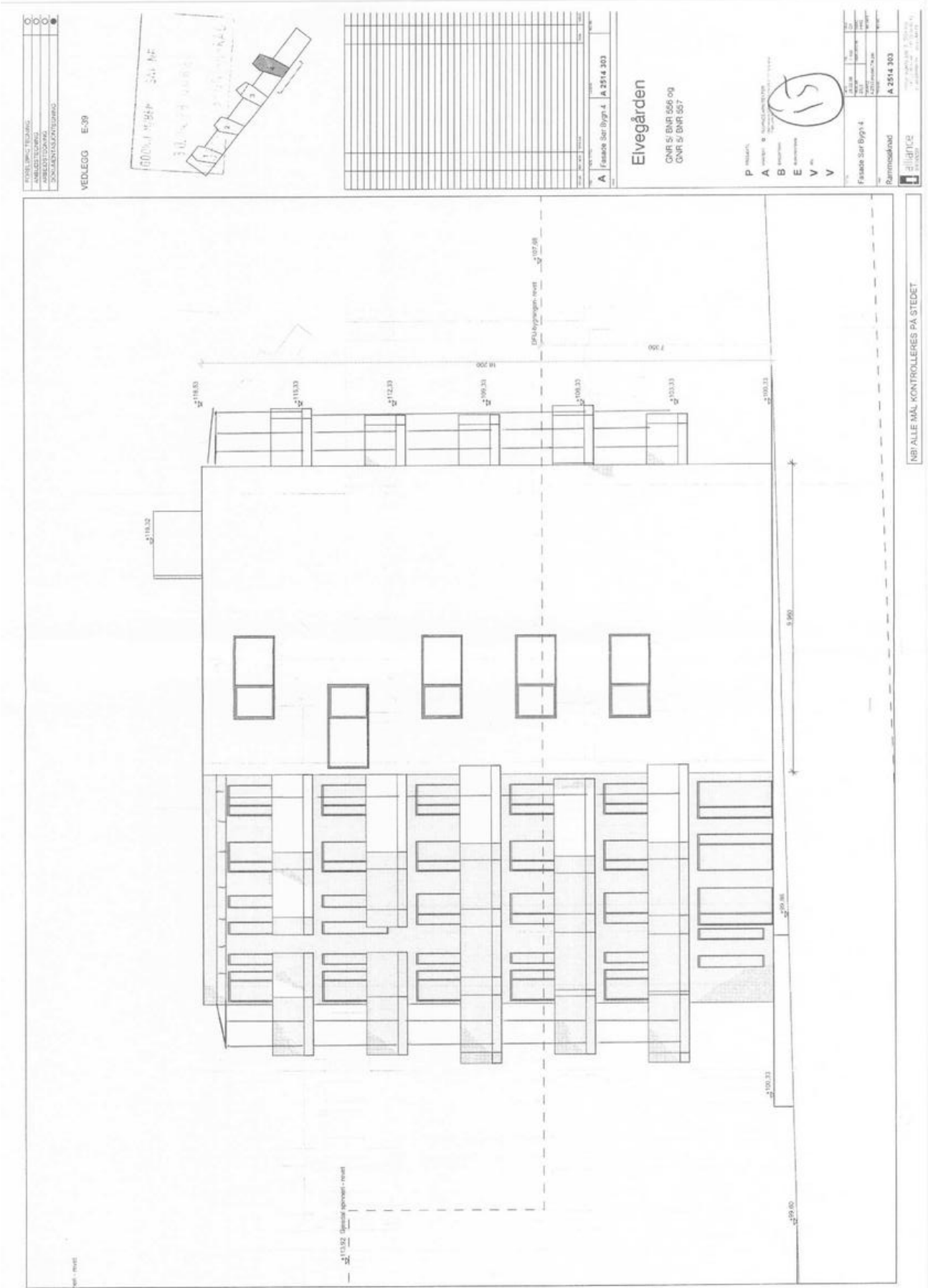
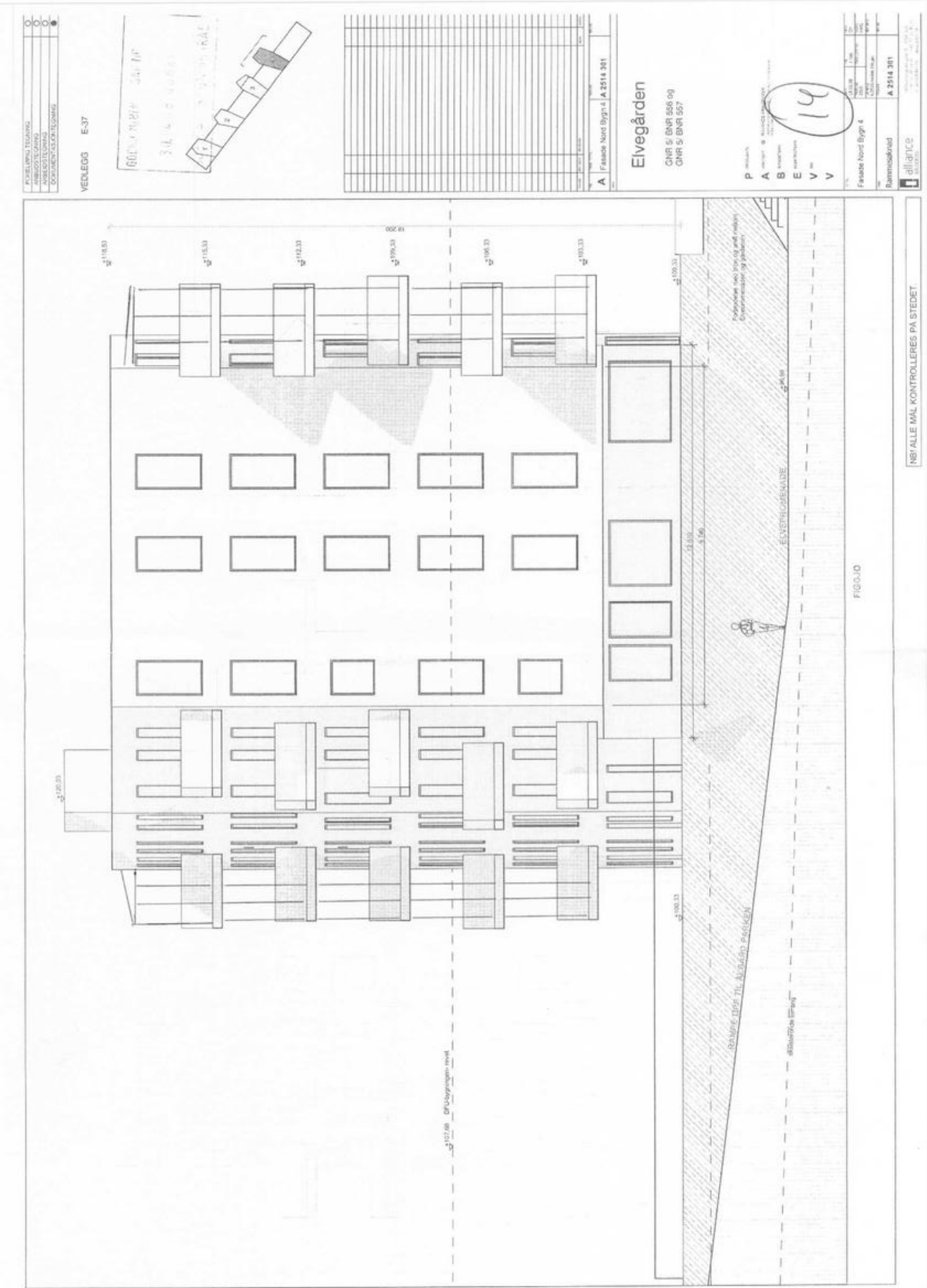


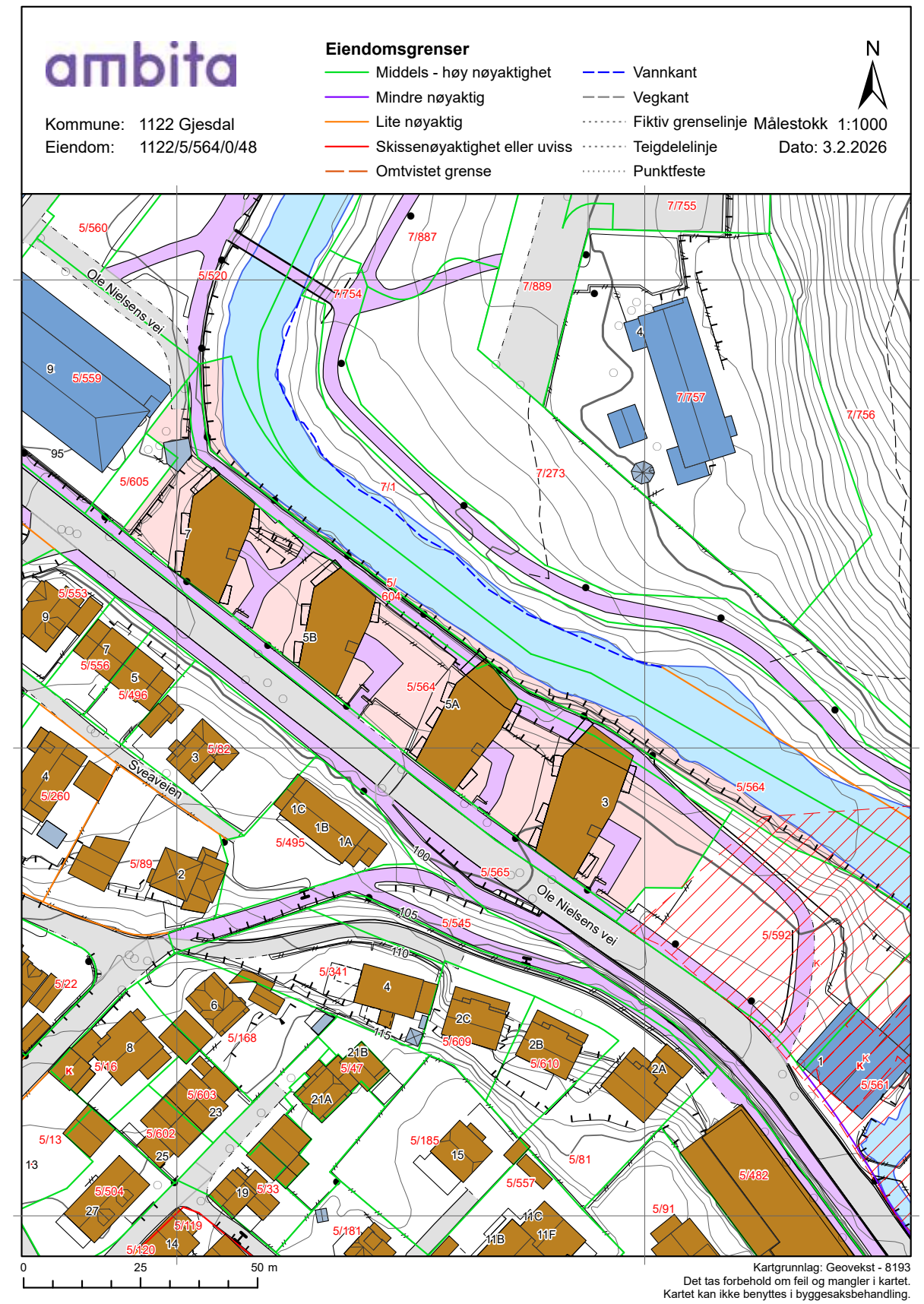
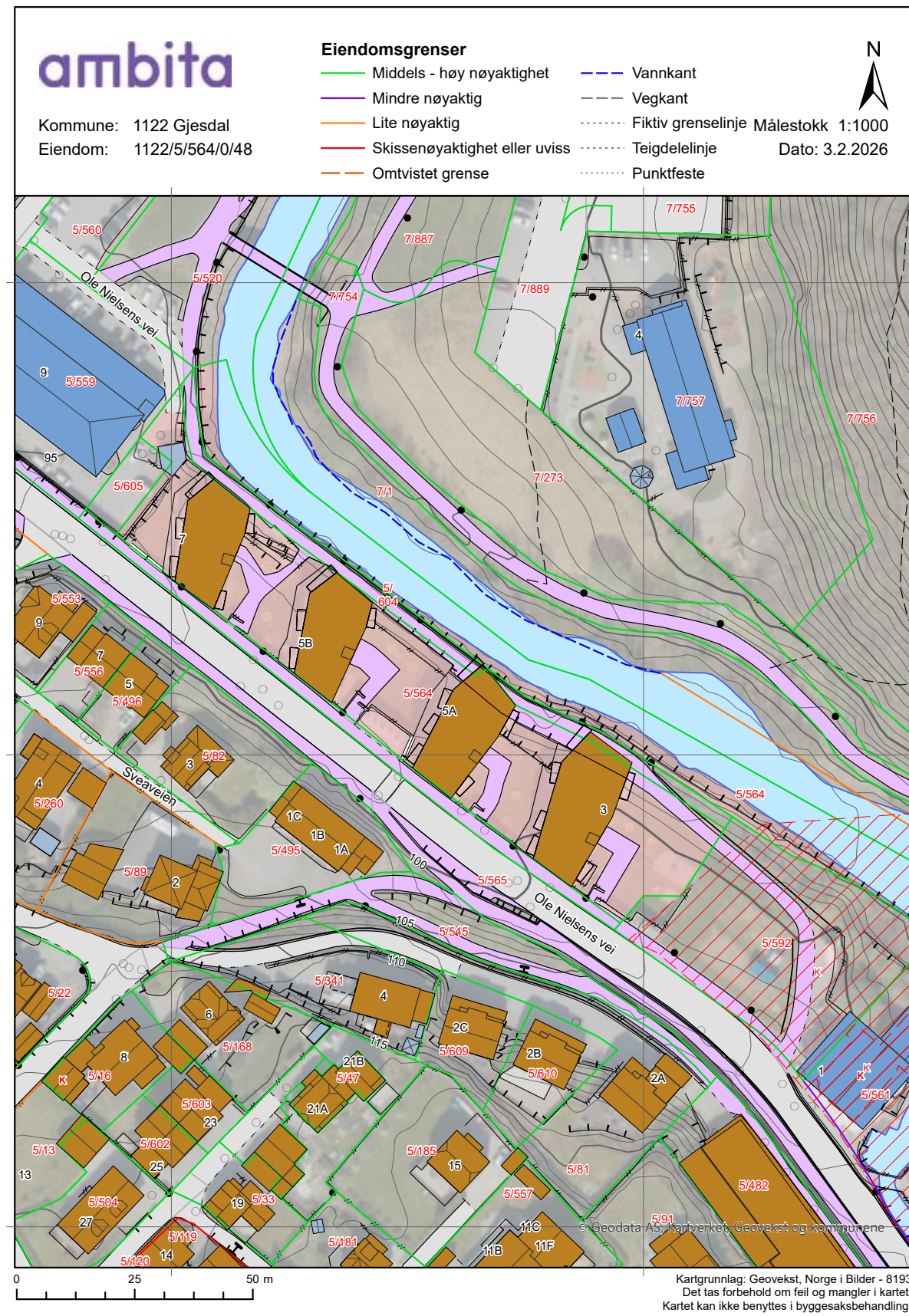
NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ S



NB! ALLE MÅL KONTROLLERES PÅ STEDET







Tegnforklaring



Edland, Mannes & Rege AS
Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes v/Bjarne Edland
Langgata 3, 4306 SANDNES
E-post: WM231_3006290@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 231/3006290/68-26-0009 ole nielsens vei 5a . Vår ref.: 1679-1-48 Dato: 04.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Elvegaarden
Organisasjonsnr:	994563084
Seksjonseier:	Skretting, Jostein
Medeier:	
Leilighetsnummer:	48
Adresse:	Ole Nielsens Vei 5 A, 4330 ÅLGARD
Seksjonsnummer:	48
Gnr.	5
Bnr.	564

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92437552.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskaps vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedtatt at felleskostnadene skal økes med 5% fra 01.01.2026
Kabel-tv: Sameiet har kollektiv tv-avtale med Lyse, betales via felleskostnadene
Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i den måneden overtaket gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	16367602930
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,45%
Restsaldo	9 617 972,42
Innfrielsesdato:	30.06.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminér i året:	4
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 622,06,-
Herav:

Kabel-tv	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
	499,00	
Felleskostnader	4 123,06	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	356,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 119,-
Annen formue:	15 525,-
Gjeld:	132 991,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	16367602930
Restsaldo:	132 020,72
Kapitalkostnader:	3 161,17
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 132 020,72,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Lene Skjørestad Lidsheim pr. e-post: lene.lidsheim@obos.no eller telefon: 22 86 54 72.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonSEN, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Ole Nielsens vei 5A, 4330 ÅLGÅRD. Gnr. 5, bnr. 564, snr. 48 i Sameiet Elvegaarden , oppdragsnr.: 1200260023
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene 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 budforhøyerelser 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, overtagelsesdato 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.

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



proaktiv.no



Bjarne Edland

Eiendomsmegler MNEF /
Partner
474 16 895
edland@proaktiv.no

PROAKTIV

Edland, Mannes & Rege AS

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no