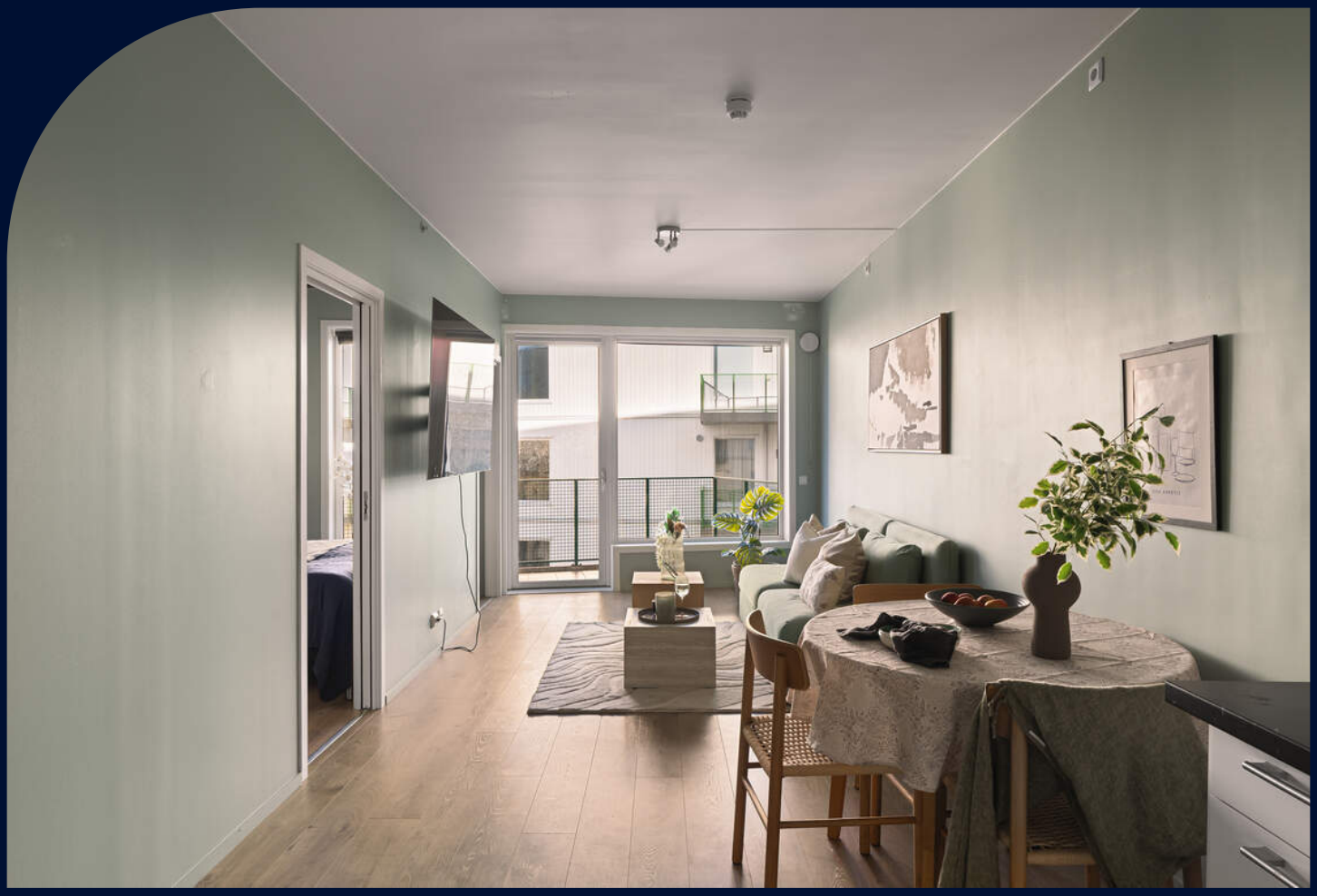




Velkommen til

Ole Nielsens vei 3
4330 Ålgård

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Ole Nielsens vei 3
4330 Ålgård

Selveierleilighet i 5. etasje i sentrum - 1 soverom - Parkering i lukket anlegg - Heis

Velkommen til leilighet 503, Ole Nielsens vei 3!

En arealeffektiv leilighet beliggende i Ålgård sentrum med nærhet til butikker, offentlig transport og alt en trenger i hverdagen. Området preges av stedets tradisjonsrike industrihistorie og har et trivelig parkmiljø langs elvebredden.

Leiligheten ligger i 5. etasje og er smart utnyttet med åpen kjøkken- og stueløsning og et soverom.
Det medfølger parkeringsplass og bod i lukket anlegg, og heis gir enkel adkomst fra garasjekjeller og bakkeplan.g

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 500 000
Andel fellesgjeld pr 15.10.2026	kr	85 795
Omkostninger*	kr	65 710
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	2 651 505
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 089
BRA/BRA-I		47/42 m²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Selveierleilighet
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		2010
Etasje		5

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått, Jfr. energimerkeforskriften for bygninger §5.

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Anette Egeland Bråtveit
Eiendomsmegler

950 68 175
anette.egeland@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**2 500 000**
Andel fellesgjeld pr 15.10.2026	kr	**85 795**
Omkostninger*	kr	**65 710**
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	**2 651 505**
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	**3 089**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 64 620
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 65 710

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

****Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer**
Kr 3 089 pr. mnd.
Felleskostnader inkluderer:
Felleskostnader dekker betjening av andel fellesgjeld, bygningsforsikring, kabel-TV og bredbånd og diverse vedlikehold/drift.

Felleskostnader: kr 2 589,55
Kabel-tv: kr 499,-

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Beløpet er opplyst av forretningsfører pr. 15.10.2026, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.
Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Andel felles formue
Kr 9 732 iflg. forretningsfører/regnskap pr. 31.12.2025.

Sameiets fellesgjeld
Total fellesgjeld for sameiet er kr 9 970 378,34 pr. 15.10.2026 og lånevilkårene er:

Bank: Dnb Bank ASA
Lånenummer: 15162084779
Type: Annuitetslån, 4 terminer i året
Restsaldo pr. 15.10.2026: kr 9 970 378,34
Andel av saldo: kr 85 794,72
Innfrielsesdato: 30.03.2046
Type Rente: Flytende rente
Rente: 6,39 %

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 16 059 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp og renovasjon, samt eiendomsskatt.
Eiendomsskatten pr. 2026 er kr. 1 432.

Registerbetegnelse
Gnr. 5, bnr. 564, snr. 72 i Gjesdal kommune.

Om sameiet
Sameiet Elvegaarden er et eierseksjonssameie bestående av 77 boligseksjoner på eiendommen gnr. 5, bnr. 564 i Gjesdal kommune. Sameiet ble opprettet ved tinglysing 03.07.2009 og omfatter adressene Ole Nielsens vei 3, Ole Nielsens vei 5A, Ole Nielsens vei 5B og Ole Nielsens vei 7. Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Høydepunkter fra ordinært årsmøte 2026 (avholdt 9.–12. juni 2026):
• Årsrapport og årsregnskap for 2025 ble godkjent, og årsresultatet ble overført til egenkapitalen.
• Styrets honorar ble fastsatt til kr 75 000,-.
• Forhåndsgodkjenning av ytterligere 3 modeller luft-til-luft varmepumper levert via Lyse (Fujitsu Norgespumpa 5.7, Fujitsu Norgespumpa 5.9 og Fujitsu Extreme gulv 6.2), slik at seksjonseierne kan montere disse uten særskilt forhåndssøknad til årsmøtet.

Vedlikeholdshistorikk og planlagte prosjekter:
• Bytte av råteskadede vinduer og terrassedører i 10 eierseksjoner utført i 2025/2026 ved BK-Bygg.
• Bytte av motor og garasjeport gjennomført i 2025/2026.
• Ventilasjonsrens og utskifting av kondensatorer for samtlige 77 seksjoner påbegynt i 2026.
• Bytte av inngangsdører i samtlige blokker samt etablering av fotskraperister bestilt med levering i 2026.
• Fasadevask inkludert vinduspuss bestilt for 2026 for å opprettholde garanti fra tidligere fasadeprosjekt.
• Maling av fellesganger (heis- og trappeganger) er under vurdering for 2026/2027.

Fasiliteter og fellesanlegg:
Sameiet har heis i byggene, felles garasjeanlegg med tilhørende boder, nedgravd renovasjonsanlegg for husholdningsavfall, samt avtaler for vaktmestertjenester og renhold av fellesarealer.

Bruksbegrensninger og ordensregler:
• Arbeider som påvirker fellesarealer, fasade eller fellesanlegg krever forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet (blant annet montering av varmepumper, innglassing av balkong, markiser/skjerming, belysning og endring av utomhusplan).
• Grilling på balkong er tillatt med gass- eller elektrisk grill; engangs- og kullgrill er forbudt pga. brannfare. Gasstank må ikke under noen omstendighet lagres innendørs.
• Fellesganger skal holdes fri for barnevogner, sykler og gjenstander av hensyn til brannsikkerhet og fremkommelighet.
• I garasjeanlegget er røyking, bilvask og verkstedvirksomhet forbudt (dekkskift er tillatt). Det er strengt forbudt å benytte fellesstrøm til lading eller verktøy.
• Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene kl. 23.00–07.00 på hverdager og kl. 00.00–08.00 fredag/lørdag, samt helligdagsfred på søn- og helligdager. Uteområdet skal ikke anvendes i samme tidsrom.

Eierbegrensninger:
Ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner, jf. eierseksjonslovens § 23. Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet (med lovbestemte unntak for juridiske personer inntil 10 %).

Forretningsfører
OBOS BBL

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal
Leilighet:

BRA-i: 42 m2
BRA-e: 5 m2
BRA total: 47 m2

5. etasje
BRA-i: 42 m2.

-1. etasje
BRA-e: 5 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
1
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eier (eierseksjon)

Boligtype
Selveierleilighet

Etasje
5

Parkering
Parkering er på anvist plass i felles garasjeanlegg. Denne boligen disponerer 1 parkeringsplass i henhold sameiets vedtekter. Parkeringsplassen er i henhold til seksjoneringsbegjæringen ikke registrert som en tilleggsdel til denne boligseksjonen. En slik vedtektsfestet rettighet er i henhold til eierseksjonsloven tidsbegrenset og kan falle bort eller bli endret av sameiet. Kontakt megler for mer informasjon.

Megler gjør oppmerksom at det etter plan- og bygningsloven kan være vedtak i sameier om å opparbeide tilrettelagte parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Det er da krav til at sameiet sikrer at parkeringsplassene skal være tilgjengelig for de som har behov for dem. Dette betyr at en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve å få bytte plass med en seksjonereier uten behov for en tilrettelagt plass. Tilgjengeligheten skal sikres gjennom bytteordning el. Det er dog krav om at seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede og retten gjelder uavhengig av om parkeringsplassen er fellesareal eller tilhører en enkelt seksjon. Det er derfor en risiko for at en kjøpt parkeringsplass, uavhengig av organisering, lovlig kan tildeles en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet
Navn på sameiet: Sameiet Elvegården.

Sameiets eiendom
Tomteareal er 5 224 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse
Fellestomt for boligsameiet. Felles utearealer er opparbeidet med grøntarealer, lekeplass med lekeapparater, sittegrupper, sykkelstativ samt internveier og gangadkomst. Sameiet har felles nedgravd renovasjonsanlegg med avfallsdunker. Utearealene rundt bygningene og langs Figgjoelva er fellesareal for sameiet.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men det legges til grunn at dyreholdet ikke skal være til sjenanse for andre beboere. Det betyr at dyr alltid skal være under eiers kontroll på sameiets område og at hunder skal holdes i bånd. Lufting av dyr skal ikke forekomme på terrasser eller i garasjeanlegget og bæsjeposer o.l. skal ikke kastes her. Terrasser og fellesområder er ikke oppbevaringssted for hunder, og beboere som gjentatte ganger lar hunder stå og bjeffe på terrassen vil få skriftlig advarsel dersom dette er til sjenanse for øvrige beboere. Ved gjentatte klager eller advarsler på dyreholdet kan styret kreve at den som holder dyr kvitter seg med dette så lenge vedkommende bor i sameiet eller flytter. I henhold til vedtektene er dyrehold tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser
Seksjonseier er ansvarlig for å gjennomføre skadeforebyggende tiltak i seksjonen, herunder jevnlig rens av sluk på bad (anbefalt med Mudin hver 3. måned), jevnlig rengjøring og bytte av filter i kjøkkenventilator, holde lufteventiler åpne, samt sørge for at avtrekksmotor fungerer (å bo med defekt motor regnes som mislighold og medfører at sameiets vedlikeholdsplikt for

råteskader på vinduer og terrassedører bortfaller). Balkongsluk må til enhver tid holdes åpne og fri for vann og snø.

Regnskap/budsjett
Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Årsresultat for 2025: overskudd kr 582 917,- (overført til egenkapitalen / reduksjon av udekket tap).
Budsjettert resultat for 2026: overskudd kr 492 199,-.
Disponible midler (arbeidskapital) pr. 31.12.2025: kr 961 735,-.

Sameiets forsikringsselskap
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenummer felles forsikring 92437552

Sameiebrøk
42/4881

Byggeår
Ca. 2010

Innhold
Leilighet som består av følgende rom:
5. etasje BRA-i: Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken og soverom.
Underetasje BRA-e: Bod på 5 m².

Balkong med utgang fra stuen.

Standard
Leiligheten ligger i 5. etasje med heisadkomst fra både bakkeplan og lukket parkeringsanlegg. Boligen har en arealeffektiv planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, separat soverom og helfliset bad. Store vindusflater gir godt med naturlig lys, og fra stuen er det direkte utgang til balkong.

Entré med plass til oppheng av yttertøy.

Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys i stuen, som har en åpen og funksjonell utforming mot kjøkkenet. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. Fra stuen er det utgang til balkongen via en malt balkongdør i tre.

Kjøkkenet har en praktisk vinkelutforming i åpen forbindelse med stuen. Innredningen er utstyrt med hvite, slette fronter og benkeplate i laminat, samt avtrekk tilknyttet boligens mekaniske avtrekksanlegg.

Soverommet har malte veggflater samt laminat på gulvet. God plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger. Rommet er innredet med nedfelt servant i baderomsmøbel, veggmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Lagring:
Ekstern bod på 5 m² i underetasje.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke

undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det var på befaringsdagen flere løse fliser på balkonggulv. Forholdet indikerer manglende heft mot underlaget og kan ha årsaksammenheng med frostsprenging.

- Bad/vaskerom - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnisje.

- Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Bad/vaskerom - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

- Innvendige vannledninger | Fordelerstokker for vannrør er ikke tilstrekkelig festet i fordelerskapet. Utførelsen avviker fra monteringsanvisninger og kan medføre unødige bevegelser i rørinstallasjonen.

Helse, miljø og sikkerhet

- Elektrisk anlegg: Samsvarserklæring for det elektriske anlegget ble ikke lokalisert i boligen på befaringsdagen.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Leiligheten har en sentral beliggenhet i Ålgård sentrum i Ole Nielsens vei, med grøntarealer og Figgjoelva rett på utsiden av bygget. Området preges av stedets tradisjonsrike industrihistorie og har et trivelig parkmiljø langs elvebredden. Her bor du med gangavstand til alle nødvendige hverdagsfasiliteter. Norwegian Outlet og Alti Ålgård ligger en kort gåtur unna med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud. Dagligvarehandelen gjøres enkelt på Kiwi Kanalhuset eller Coop Mega, og apotek finnes like i nærheten. Kulturhuset Veveriet med bibliotek og arrangementer ligger også en kort spasertur fra boligen.

For turer og friluftsliv er beliggenheten et ypperlig utgangspunkt. Den asfalterte tur- og sykkelveien langs Figgjoelva passerer like ved og leder videre inn mot Edlandsvatnet. Fra

nærområdet er det adkomst til merkede turstier opp mot Kodlifjellet og Håfjellet, som gir vidstrakt utsikt over nærområdet og heiene omkring. For vintersport og lengre turer i marka ligger Friluftstunet i Brekko en kort kjøretur unna, med oppkjørte lysløyper på snørike vinterdager og fine rekreasjonsområder om sommeren. For barnefamilier og tilreisende ligger dessuten Kongeparken en kort biltur fra leiligheten.

Adkomsten til offentlig kommunikasjon og hovedveinett er svært god. Nærmeste bussholdeplass ved Skokkabakken ligger like utenfor bygget, med hyppige avganger mot Sandnes og Stavanger. Med bil er det enkel og rask påkjøring til E39, hvor du når Sandnes sentrum på rundt 15 minutter og Stavanger på cirka en halvtime.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for fire boligblokker med tilhørende utearealer den 15.04.2013. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har kollektiv TV- og bredbåndsavtale med Lyse (Altibox), som er inkludert i felleskostnadene.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet. Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie 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. Kopi av eventuelle vedtekter ligger vedlagt i salgsoppgaven.

I henhold til sameiets vedtekter er korttidsutleie av hele boligseksjonen begrenset til maksimalt 60 døgn årlig. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover korttidsutleie med leietakers navn og kontaktinformasjon. Eier og leietaker skal også fylle ut skjema for utleie på Vibbo og oversende styret innen 30 dager etter overtagelse. Eier plikter å påse at leietaker mottar søppelbrikke samt et eksemplar av sameiets husordensregler og vedtekter.

Radon
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er ikke relevant.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til bolig/sentrumsformål.
Ca. 1 744 kvm av sameiets eiendom er regulert til Naturområde i sjø og vassdrag og flomfare.
Kopi av situasjonskart, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. PlanID 201206.

Reguleringsbestemmelser:
Kommuneplan id: 201402 - delareal 1 399 kvm KP Hensynsone: H560-51. Bevaring naturmiljø.
Kommuneplan id: 2017 - delareal 3 479 kvm: Arealbruk: sentrumsformål.
Delareal 2 072 kvm: KP Hensynsone: H320-2. Flomfare.
Delareal 1 744 kvm: Friluftsområde, nåværende
Reguleringsplan id: 201206

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen har tinglyst adkomstrett over gnr. 5 bnr. 567 i henhold til skjøte tinglyst 30.08.1996, med rett til adkomst med kjøretøy og snuplass.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 582 995 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 331 978 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Eier
Torfinn Evensen jr

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

1122/5/564/72:
30.08.1996 - Dokumentnr: 6849 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr: 1122 Gnr: 5 Bnr: 564
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om tilfluktsrom
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 1122 Gnr: 5 Bnr: 564

Skjøtet gjelder overdragelse av gnr. 5 bnr. 567 og inneholder særskilte avtaler:
- Eier av gnr. 5 bnr. 564 skal til enhver tid ha tilfredsstillende adkomst, herunder med kjøretøy og snuplass, over det fraskilte bruksnummer gnr. 5 bnr. 567, til og fra hovedeiendommen, samt adkomst til og fra tilfluktsrommet.
- Eier av gnr. 5 bnr. 567 har rett til å etablere personadkomst til og fra eiendommen via utvendig inngangsrepos til Ole Nielsens vei 5.
- Eier av gnr. 5 bnr. 564 har rett til midlertidig å disponere nødvendig areal på naboeiendommen ved siden av fabrikkbygningen for reparasjons- og vedlikeholdsarbeider.

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

Skjøtet gjelder videresalg av gnr. 5 bnr. 567 og viderefører gjensidige rettigheter og forpliktelser:
- Eier av gnr. 5 bnr. 564 har rett til tilfredsstillende adkomst med kjøretøy og snuplass over gnr. 5 bnr. 567, samt adkomst til og fra tilfluktsrom.
- Kjøper av gnr. 5 bnr. 567 har rett til personadkomst via utvendig inngangsrepos til Ole Nielsens vei 5.
- Eier av gnr. 5 bnr. 564 har tidsbegrenset rett til nødvendig arealdisponering på naboeiendommen for reparasjoner og bygningsmessig arbeid.

03.07.2009 - Dokumentnr: 487414 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:
SNR: 72
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 42/4881
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

Seksjoneringsbegjæringen omfatter oppdeling av gnr. 5 bnr. 564 i 77 boligseksjoner fordelt på fire bygninger med felles kjeller- og garasjeanlegg. Seksjon 72 er en boligseksjon i Bygg 4 (leilighet H0503) med sameiebrøk 42/4881, etablert uten tilleggsareal i bygg eller grunn. Adkomstveier, utearealer langs Figgjoelva samt fellesarealer, kjøreарealer og tekniske rom i underetasje/garasje utgjør sameiets fellesareal.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. 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. Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 2,20% (forutsatt salgssum kr 2 500 000,-), kr 55 000,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke Standard, kr 21 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, betalingsutsettelse, visning(er), salgsoppgave, kr 16 900,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 4 950,-

Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 2 910,-
Utlegg innhenting opplysninger fra forretningsfører, kr 5 130,-
Utlegg tilstandsrapport, kr 12 400,-
Eierskiftegebyr*, kr 6 725,-
Utlegg interiørveiledning, kr 0,-
Totalt, kr 136 720,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig A-Tax AS den 15.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon

om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Anette Egeland Bråtveit
Eiendomsmegler
Telefon: 950 68 175
E-post: anette.egeland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Gjesdal
Torgveien 26
4330 ÅLGÅRD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

OLE NIELSENS VEI 3

Nabolaget Ålgård sentrum - vurdert av 85 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

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

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

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 79/100

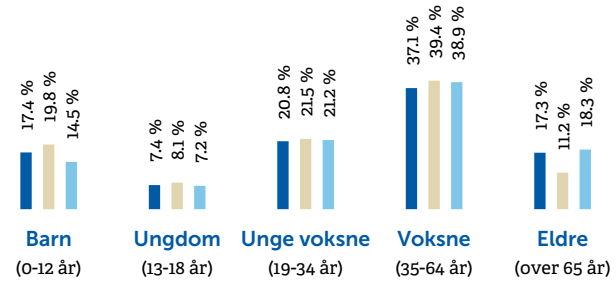
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 69/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Bruhammaren Fus barnehage (1-5 år) 56 barn	**3 min** 0.2 km
Rishagen Fus barnehage (1-5 år) 113 barn	**14 min** 1.1 km
Bamsebo barnehage (0-5 år) 54 barn	**16 min** 1.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Kanalhuset	**5 min**
Coop Mega Ålgård Post i butikk	**10 min** 0.8 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 90/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 80/100

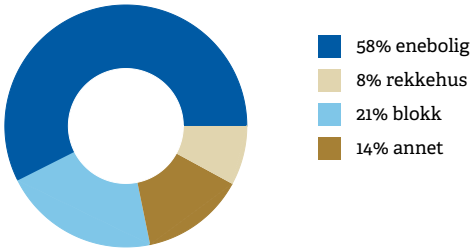
STØYNIVÅET

Lite støynivå 77/100

SPORT

Sandvolleybane og sandfotballbane Sandvolleyball	**6 min** 0.4 km
Ålgård skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	**7 min** 0.5 km
Jazzercise Ålgård	**5 min**
EVO Ålgård	**14 min**

BOLIGMASSE



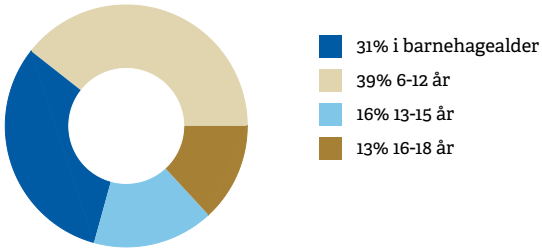
«Sentralt på Ålgård ,med "Edlandshavet" i hagen. Flott utsikt til Edlandsfjedle»

Sitat fra en lokalkjent

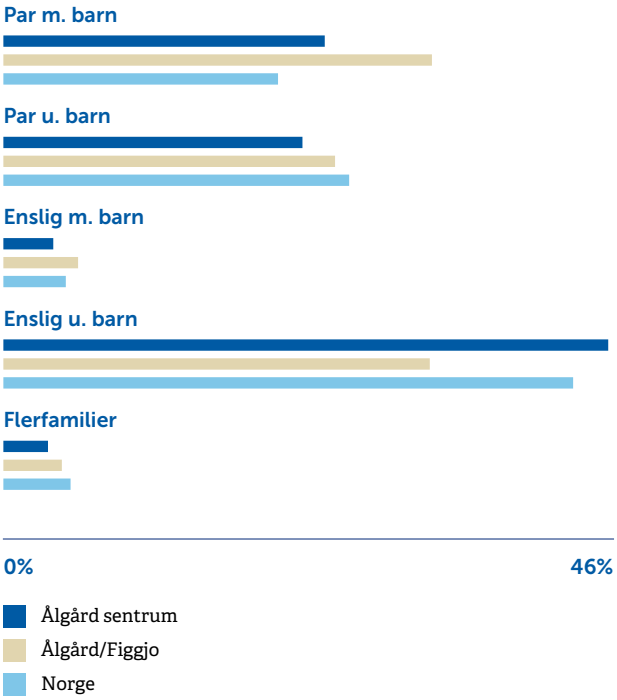
VARER/TJENESTER

Norwegian Outlet	**5 min**
Vitusapotek Ålgård	**7 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



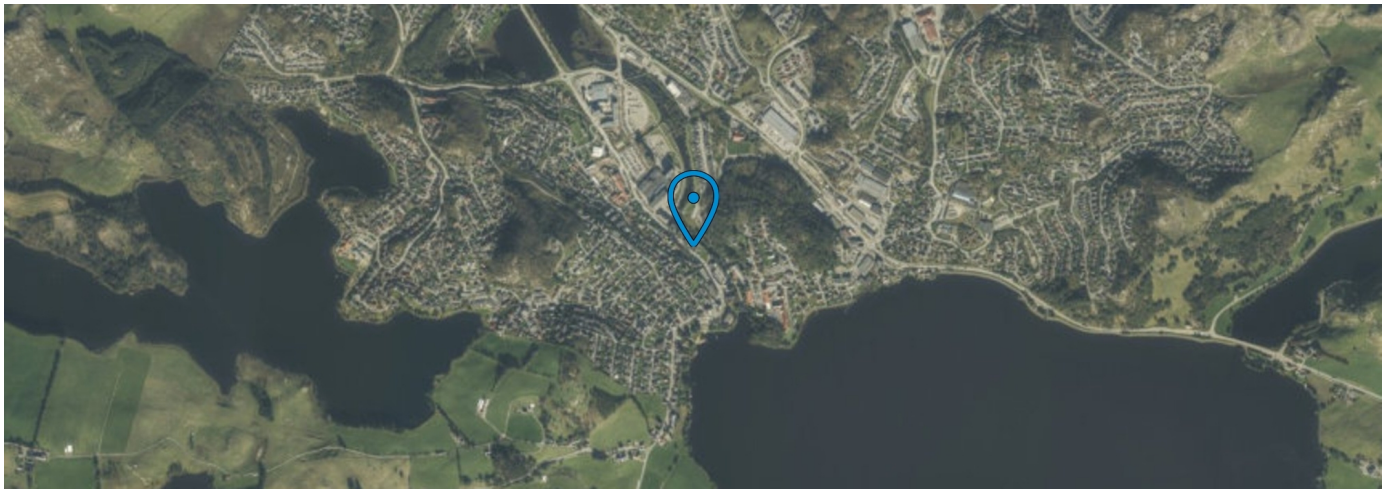
FAMILIESAMMENSETNING

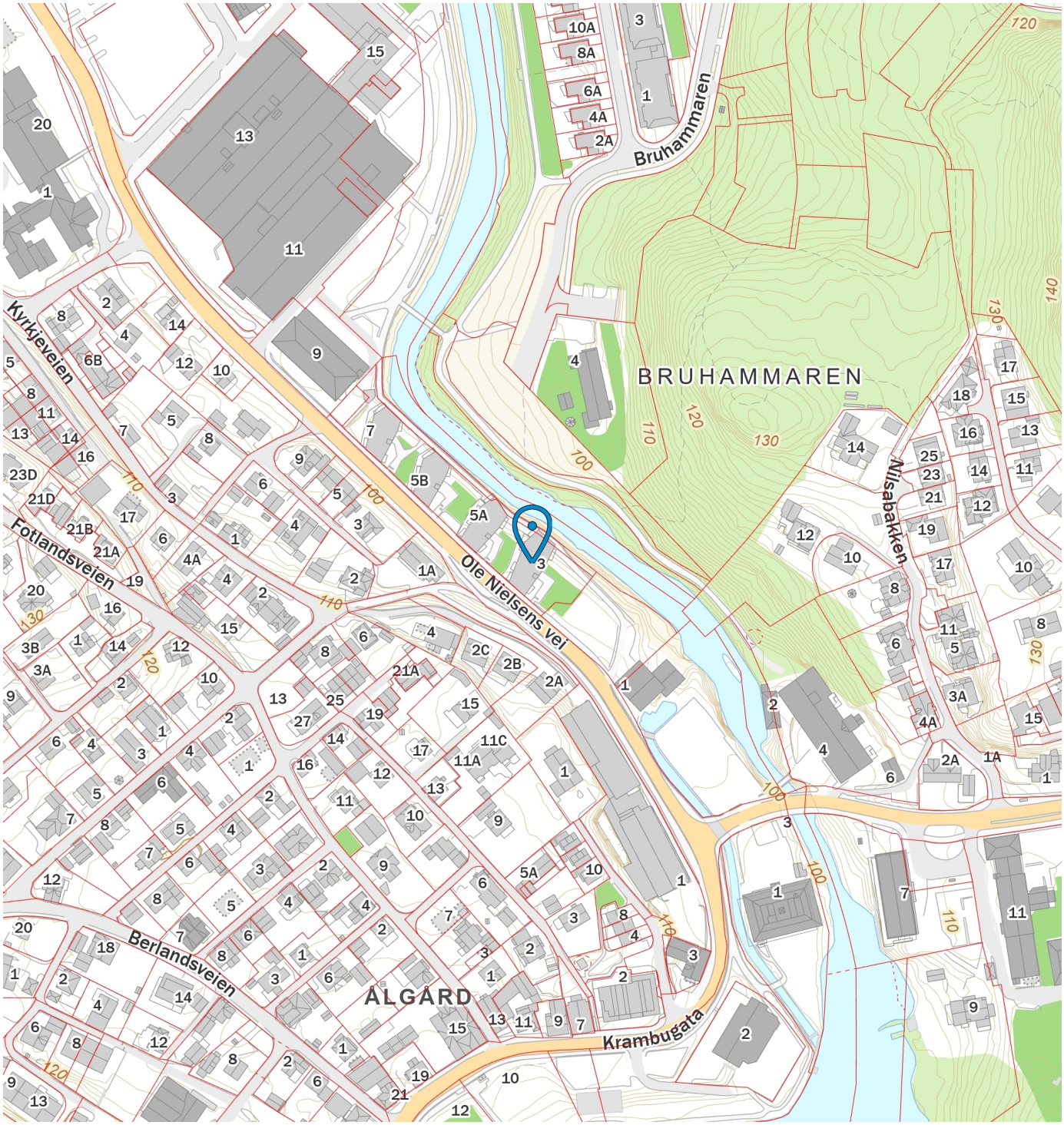


SIVILSTAND

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.





Ole Nielsens Vei 3



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning,
avvik kan forekomme.

Foto

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



































Egenerklæring boligselgerforsikring

Evensen, Torfinn
17.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Torfinn Evensen jr
Boligen Ole Nielsens Vei 3 4330 Ålgård 1122-5/564/0/72	• Boligen ble kjøpt 2023 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022
   Firmanavn: Nysted AS
   Beskrivelse av arbeidet: Utført før jeg flyttet inn så før 2023. "Et hakk bak vaskemaskinen
   "

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

Egenerklæring boligselgerforsikring

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Egenerklæring boligselgerforsikring

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Ole Nielsens vei 3, 4330 ÅLGÅRD
GJESDAL kommune
gnr. 5, bnr. 564, snr. 72

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 42 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 23.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11348-2429 **Eiendomsverdi ref nr:** DH1385

Autorisert foretak: A-TAX AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Madland **Vår ref:** 20263399

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

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

Ole Nielsens vei 3, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

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 • 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 lovlighet (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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Ole Nielsens vei 3, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Ole Nielsens vei 3, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie som er oppført i 2010 og i all hovedsak er som fra byggeåret.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsgrader som har grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger hentet fra eiers egenerklæring.

Leilighet - Byggeår: 2010

UTVENDIG Gå til side

Yttervegg i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt balkongdør i tre.
Balkong i betong med rekkverk i stål.

INNVENDIG Gå til side

Laminat på gulv.
Malte overflater på vegger og i tak.
Slette malte dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv (handelsvare siden medio 1980) og plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon med elektrisk vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningene er av plast (rør-i-rør).
Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

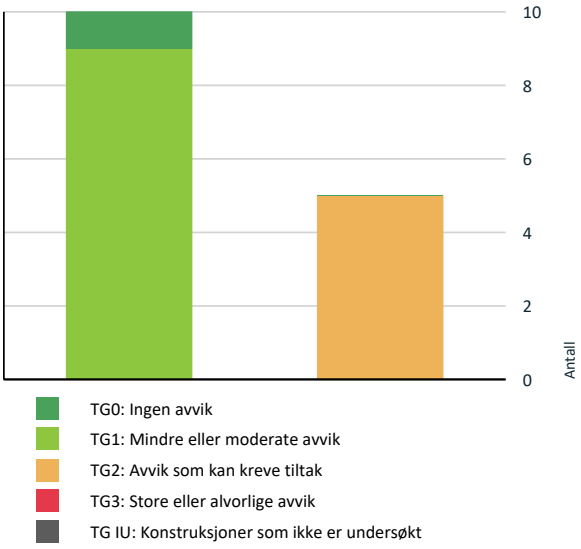
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ole Nielsens vei 3, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Samsvarserklæring for det elektriske anlegget ble ikke lokalisert i boligen på befaringsdagen. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Ole Nielsens vei 3, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2010

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong i betong med rekkverk i stål.

Vurdering av avvik:
• Det var på befaringsdagen flere løse fliser på balkonggulv. Forholdet indikerer manglende heft mot underlaget og kan ha årsaksammenheng med frostsprenging.

Konsekvens/tiltak
• Løse fliser medfører økt risiko for videre oppsprenging og avskalling. Løse fliser utgjør en snublefare.
Løse fliser bør festes ned på ny.


Flere løse fliser på balkonggulv.

INNVENDIG

Radon

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

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Flislagte vegger og malte overflater i tak.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er ikke etablert tilstrekkelig fall på gulv mot sluk i deler av dusjnisje.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Plastsluk i gulv og membran på gulv under fliser.

Vurdering av avvik:
• Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

Ole Nielsens vei 3, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Sluk i gulv.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilrettelagt med spalte for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne, og det foreligger ikke dokumentasjon som tilsier bruk av alternativ løsning.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

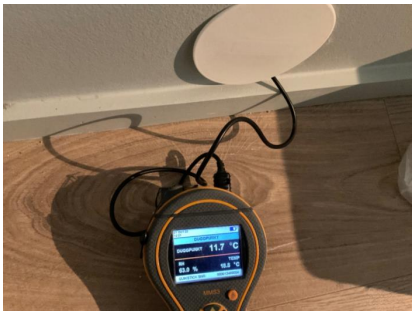
Våtrommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt i vegg som støter mot innredning med servant.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen med slette fronter og benkeplater i laminert spon.

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledningene er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Fordelerstokker for vannrør er ikke tilstrekkelig festet i fordelerskapet. Utførelsen avviker fra monteringsanvisninger og kan medføre unødige bevegelser i rørinstallasjonen.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull innfesting kan føre til belastning på rør, koblinger og gjennomføringer. Over tid kan dette øke risikoen for lekkasjer, støy og slitasje på komponentene.
Fordelerstokkene bør festet i tråd med monteringsanvisninger.

Ole Nielsens vei 3, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Fordelerstokker for vannrør er ikke festet i fordelerskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekksventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 120 liters varmtvannstank.

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.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Samsvarserklæring for det elektriske anlegget ble ikke lokalisert i boligen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og slokkingsapparat.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Samsvarserklæring for det elektriske anlegget ble ikke lokalisert i boligen på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse.

Ole Nielsens vei 3, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

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

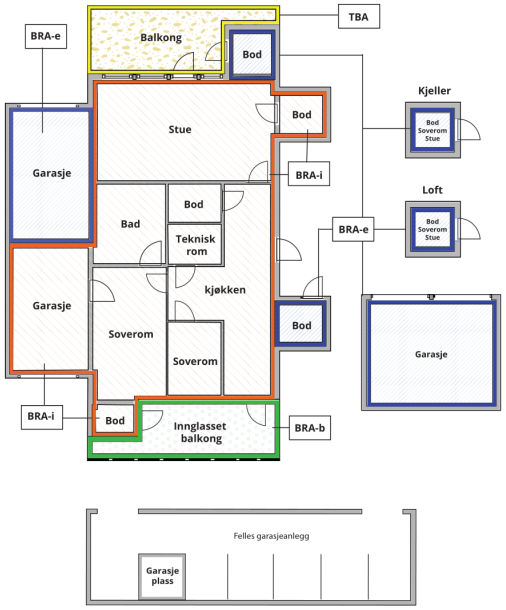
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

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 byggteknisk 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.

Ole Nielsens vei 3, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	42			42	
Underetasje		5		5	
SUM	**42**	**5**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom		
Underetasje		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

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

Kommentar: 2022- Fikset hakk bak vaskemaskin. Utført av Nysted AS. (Opplysninger hentet fra egenerklæring.)

Ole Nielsens vei 3, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	5	564		72	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ole Nielsens vei 3

Hjemmelshaver
Evensen Torfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i sameie beliggende i Ålgård sentrum.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	12.10.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	12.10.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	15.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Ole Nielsens vei 3, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ole Nielsens vei 3, 4330 ÅLGÅRD
Gnr 5 - Bnr 564
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

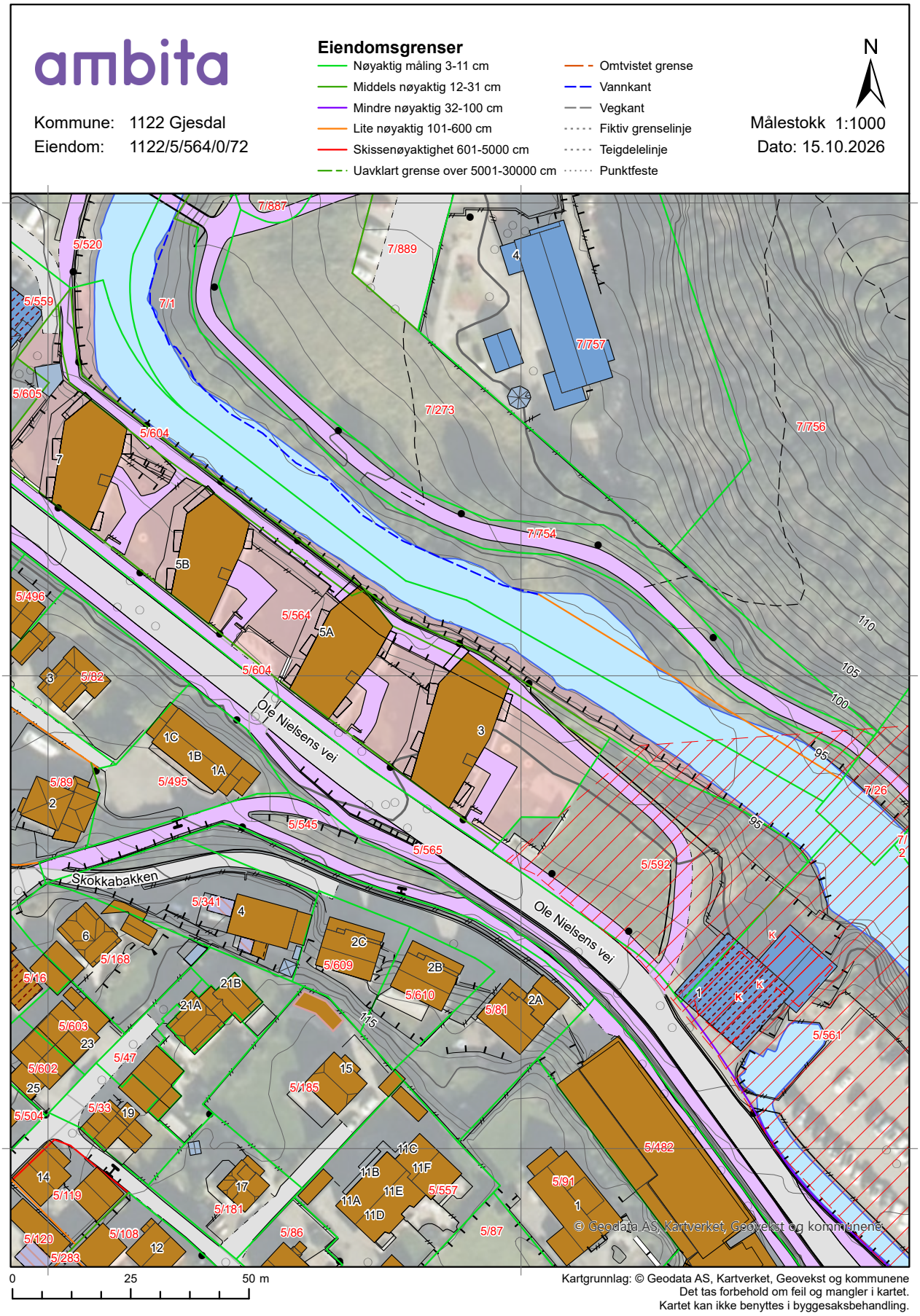
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

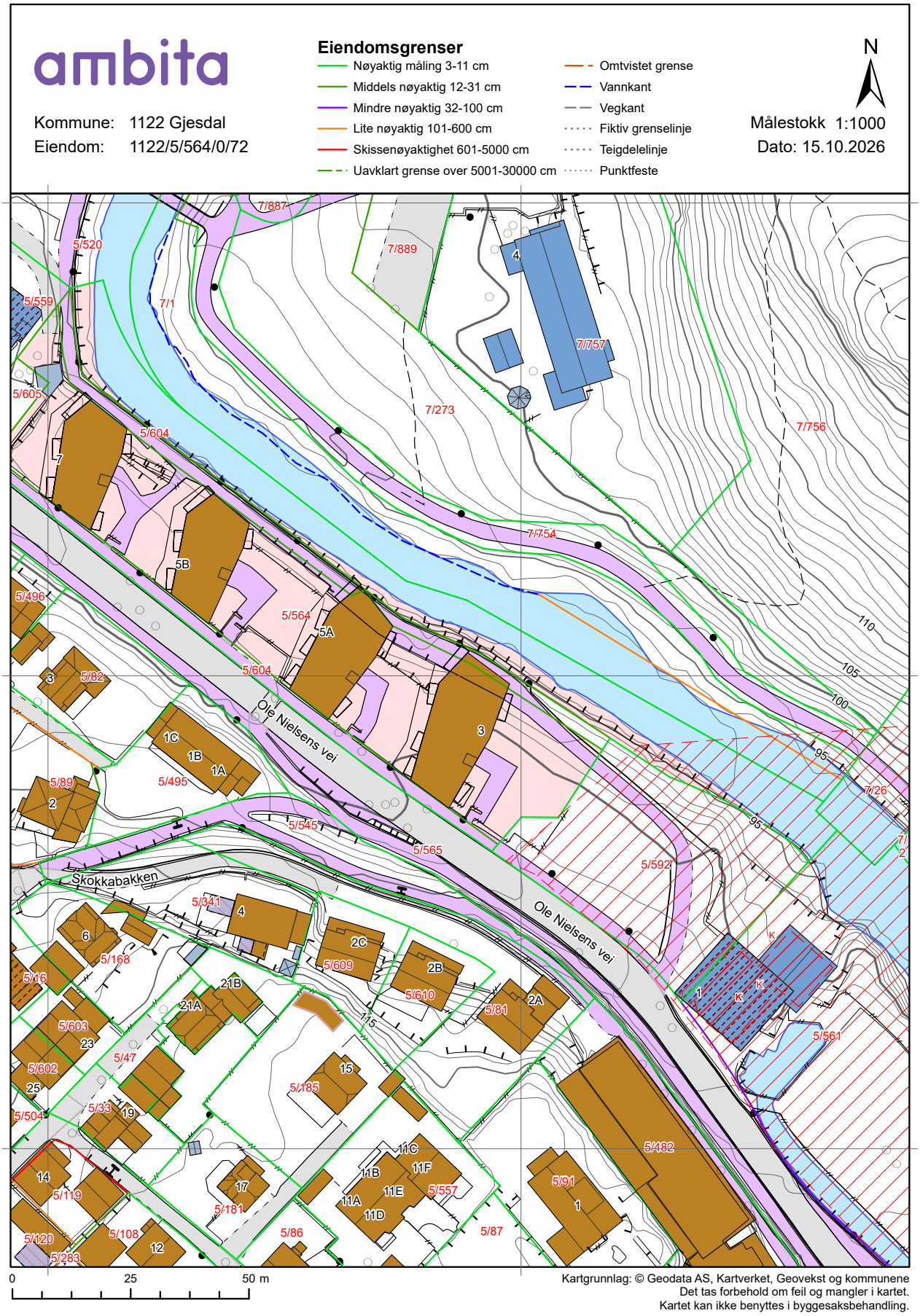
PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

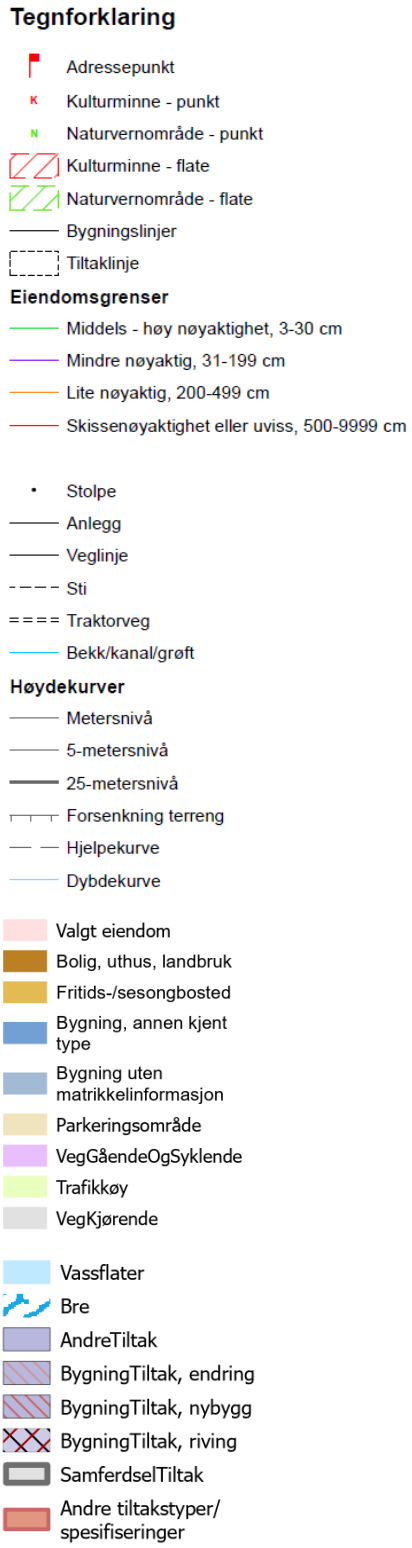
Eiendomskart



Eiendomskart



Eiendomskart



Reguleringsplankart

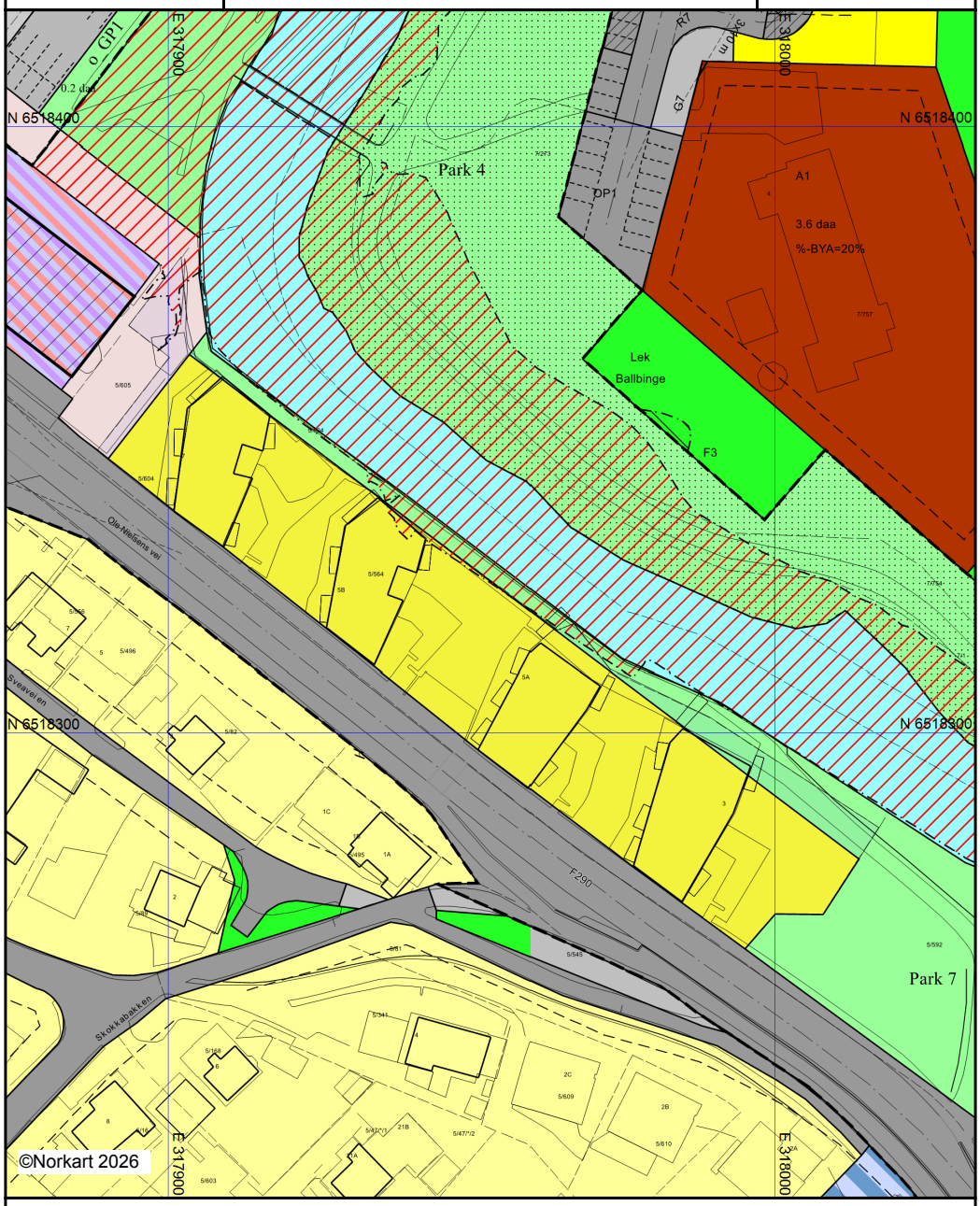
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 5/564/0/72
Adresse: Ole Nielsens vei 3
Utskriftsdato: 15.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

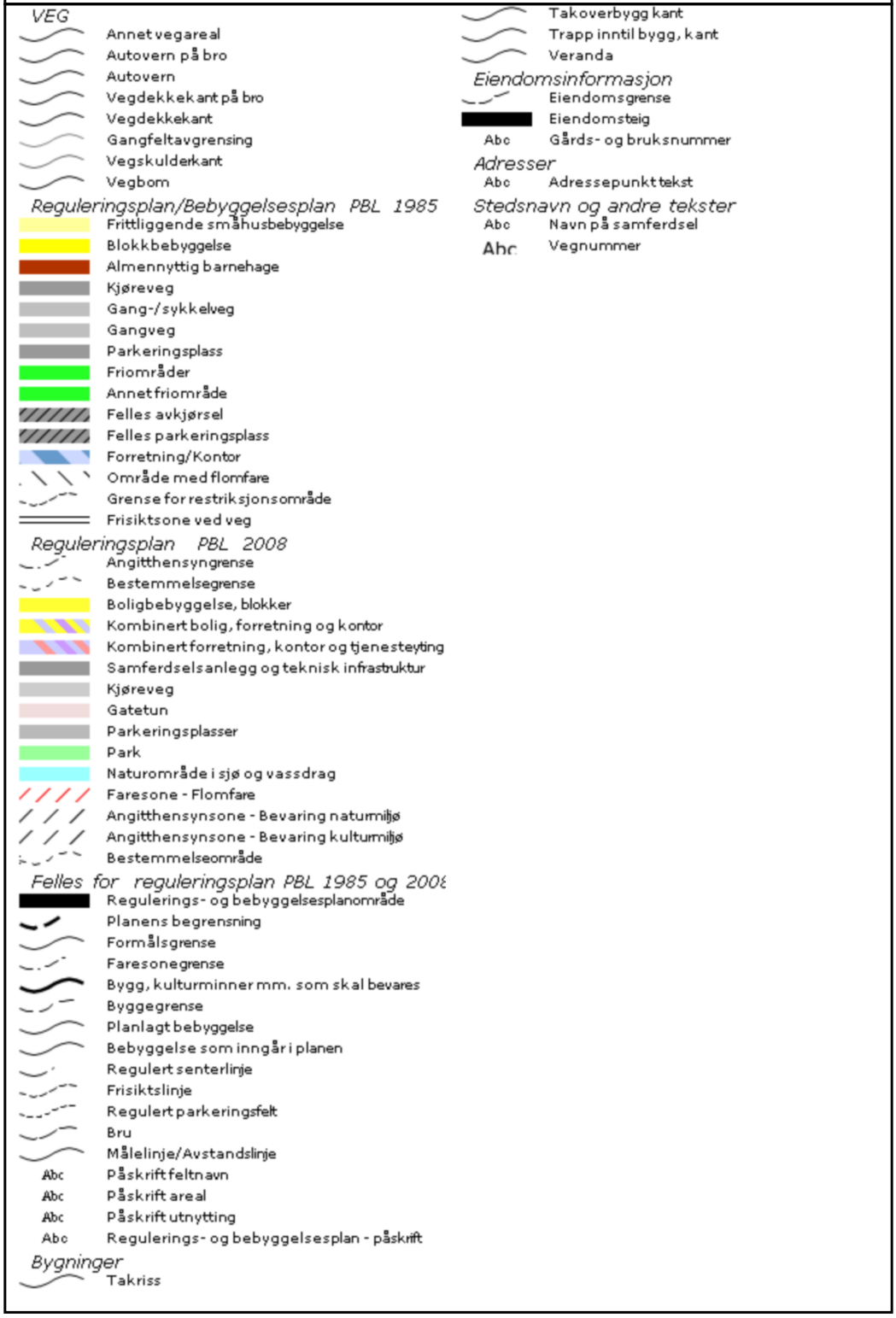
UTM-32



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

Reguleringsplankart

Tegnforklaring



Kommuneplankart

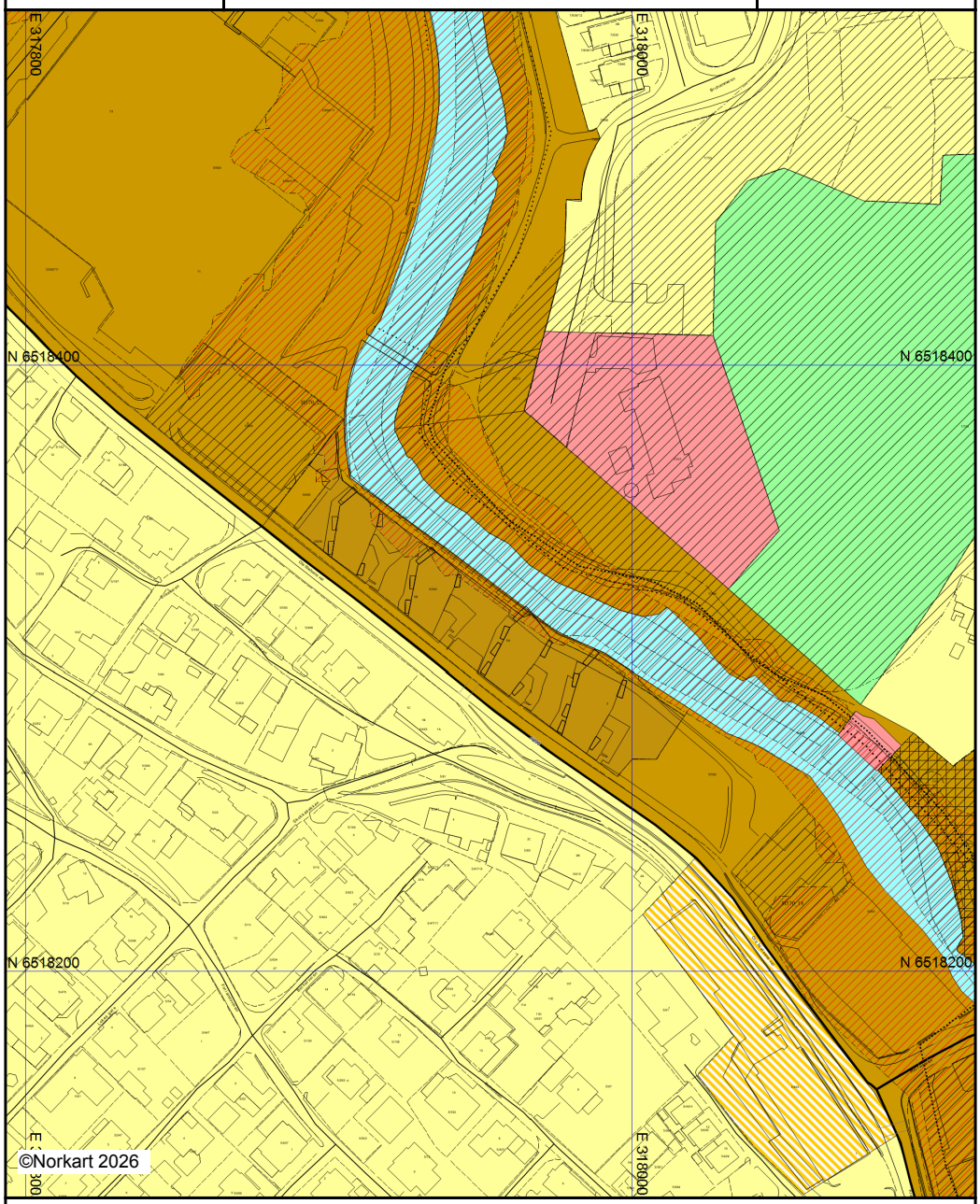
Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 5/564/0/72
Adresse: Ole Nielsens vei 3
Utskriftsdato: 15.10.2026
Målestokk: 1:2000

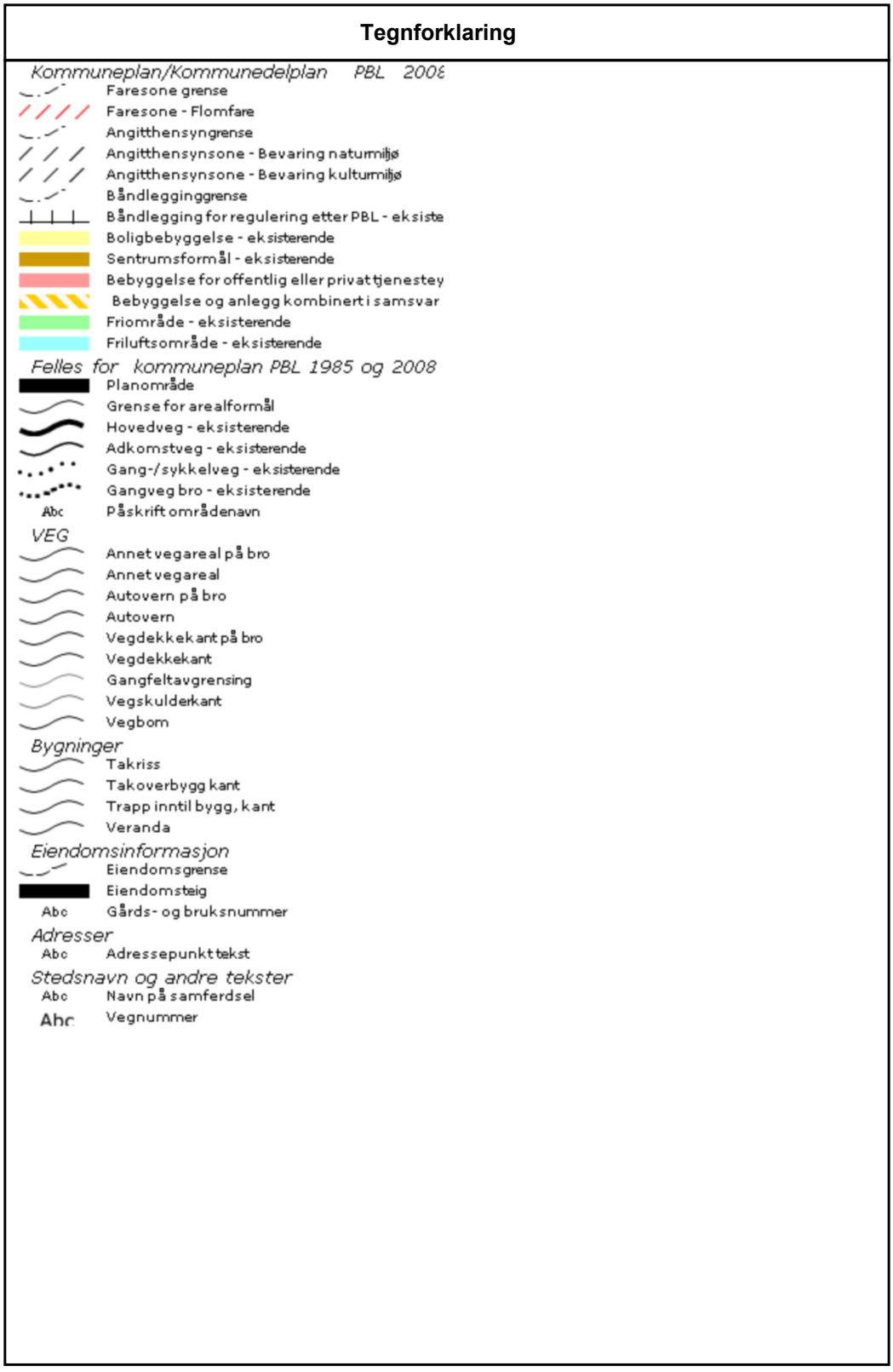
N

UTM-32



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

Kommuneplankart



1122 Gjesdal kommune

Vedtatt dato: 23.03.2015
Dato for siste endring: 12.03.2025

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR ÅLGÅRD SENTRUM
Gnr. 5 bnr. 520, 544, 560 og gnr. 7 bnr. 281 m.fl.

Vedtatt av kommunestyret 23.03.2015

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnummer og datert dato.

§ 2 Hensikten med planen
Planforslagets hensikt er å videreføre sentrumsutviklingen som er skissert i kommuneplanen for Gjesdal for 2009 – 2021:

- Ålgård sentrum skal reguleres med stor grad av blandede funksjoner og forholdsvis høy tetthet. Flest mulig funksjoner skal kunne plasseres i sentrum.
- Planen skal definere gode byrom, som gater, torg, plasser og parker. Det skal utvikles et mangfold av grønne arealer.
- Ålgårds gamle industribebyggelse skal bevares og tilrettelegges for ny bruk.
- Tilgjengeligheten til Figgjoelva skal bedres, og vannet skal kunne føres inn i sentrum slik at Ålgård blir en elveby.

§ 3 Arealformål og hensynssoner
Området reguleres til:
Hovedformål m/underformål (spesifisering av underformål)

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (leilighetsbygg) – *B 1-6*
- Sentrumsformål – Forretninger, tjenesteyting, boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning – *Sentrumsformål 1-8*
- Kirke/annen religionsutøvelse
- Kombinert bebyggelses- og anleggsformål
    - Bolig/tjenesteyting – *B/T 1,2 og 5*
    - Bolig/næring – *B/N 1*
    - Forretning/kontor/tjenesteyting – *F/K/T 1-2*
    - Forretning/tjenesteyting – *F/T 1*
    - Næring/tjenesteyting – *N/T 1-2*
    - Forretning/kontor/tjenesteyting/parkeringshus – F/K/T/SPH 1
    - Vann- og avløpsanlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) – Kjøreveg, kantparkering, fortau
    - Veg
    - Fortau
    - Torg
    - Gatetun

- Gang- og sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering – parkeringsplass

Grønnstruktur
- Naturområde – *Naturområde 1*
- Park – *Park 1-7*

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone
- Naturområde i sjø og vassdrag - Figgjoelva

Hensynssoner (oppgis som angitt i PBL § 11-8 bokstav a-f)
- Faresone
  - H320 Flomfare
- Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø med angivelse av interesse.
  - H560 Bevaring naturmiljø
  - H570 Bevaring kulturmiljø

§ 4 Fellesbestemmelser

§ 4.1 Klimagassutslipp og klimagassregnskap
Bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og grønnstruktur skal ha lave CO_2-utslipp. Ved prosjektering av bebyggelse og anlegg og større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, skal det utarbeides klimagassregnskap som verktøy for klimaeffektive valg i prosessen, jf. to notater fra Civitas på oppdrag fra Future Built og Framtidens Byer:
"Regneregler for klimagassberegninger i Future Built/Framtidens bygg. Bygg og områder". Klimagassregnskap skal foreligge ved søknad om rammetillatelse.

§ 4.2 Kunst
Kunstnerisk utsmykking skal være et gjennomgående grep i Ålgård sentrum. Det skal utarbeides en helhetlig strategi for kunstnerisk utsmykking av uteområder og bygninger. Strategien skal godkjennes av Gjesdal kommune.

§ 5 Plankrav
Før innsendelse av byggesøknad for nye bygninger eller vesentlige endringer på eksisterende bygninger kreves utarbeidelse av detaljreguleringsplan for følgende områder:
- Sentrumsformål 1
- Sentrumsformål 8 (Storahuset)

For følgende områder skal det utarbeides en samlet plan:

- B 1, B 2, B/T 1, Sentrumsformål 4 og Sentrumsformål 5, med tilliggende gatetun.
- F/K/T 1 og F/K/T/SPH1, med fortau og mellomliggende gatetun.
- Sentrumsformål 2 og Sentrumsformål 3, med tilliggende gatetun.
- B 3, B 4, B 5 («Jæder/Espeland») og B/N 1, med tilliggende Park 3
- Sentrumsformål
- 6 og Sentrumsformål 7 (Veveriet).

For felt Sentrumsformål 1 vil et eventuelt 3-etasjes parkeringsanlegg over terreng i nordre del av feltet mot Hølen inngå i Ålgårds «byfasade». I detaljplanen skal det legges særlig stor vekt på å sikre at denne «byfasaden» får høy estetisk kvalitet. Fasaden skal avsluttes like ut til regulert byggelinje.

For feltene B 1, B 2, B/T 1, Sentrumsformål 4 og Sentrumsformål 5, med tilliggende gatetun, skal det i forbindelse med detaljreguleringen utarbeides et kvalitetsprogram som omhandler volumer og høyder, struktur og rytme, fjernvirkning («byfasade»), uterom, lokalklima, lysforhold, materialvalg og farger. Kvalitetsprogrammet skal godkjennes av Gjesdal kommune.

Det skal utarbeides detaljreguleringsplan og/eller byggeplan for Ålgård sentrums gater, plasser og parker. Kravet omfatter blant annet ny sentrumsgate («Torggata»), Torg og Park 1 («Elveparken»). Planene skal sikre høy kvalitet og beskrive opparbeidelse av de offentlige rommene i sentrum, inkludert en offensiv strategi for bruk av kunst, jf. § 4.2 Kunst. Planene skal godkjennes av Gjesdal kommune før igangsetting.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

§ 6.1 Blågrønn faktor (BGF) - fellesbestemmelse for områder for bebyggelse og anlegg

Blågrønn faktor (BGF) skal brukes som verktøy for dimensjonering av vegetasjon etter følgende formel: BGF = økologisk effektivt areal/totalt tomteareal.
Økologisk effektivt areal er summen av alle typer arealer innenfor et tomteareal, både grønne flater, blå flater og harde flater med eventuelle tilhørende tilleggsfaktorer. Størrelsen på hver arealtype ganges med tilhørende faktor etter beregningsgrunnlaget angitt i vedlagt tabell.

§ 6.2 Plassering, utnyttelse og høyder

Bebyggelsen skal plasseres innenfor formåls- og byggegrenser som vist på plankartet. I alle felt uten vist byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

Grad av utnyttelse er angitt på plankartet. Detaljplanene skal minimum legge til rette for en planlagt utbygging med 75 % av maksimal tillatt utbygging.

Parkeringsareal under terreng skal ikke medregnes i BRA.

Tillatt byggehøyde er vist på plankartet med unntak for B/T 2, der byggehøyde fremgår av denne planbestemmelse.

Innenfor felt B1, B2, B/T1 og Sentrum 1 – 5, tillates det oppført totalt 599 boenheter. Tabell for vurdering av uteoppholdareal som ligger i planbeskrivelsen, skal være retningsgivende for fordeling av antall boenheter pr område.

Felt B 1 og B 2: Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 33 %. Bebyggelsen skal grupperes i minimum tre adskilte bygningsvolumer. Balkonger kan utkrages maksimum 2 meter ut over fotavtrykk og angitt byggegrense. Tillatt etasjetall er maksimum 8 etasjer.
Felt B 3, B 4 og B5 – «Jæder/Espeland»: Maksimalt tillatt prosent bruksareal og byggehøyde for det enkelte felt går fram av reguleringskartet.
Felt B 6: Bestemmelsene i plan 20060012 skal fortsatt gjelde.
Sentrumsformål 1 og 2: Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige % BRA = 250 %. Tillatt etasjetall er maksimum 6 etasjer. For ny bebyggelse skal 6. etasje maksimum dekke 50 % av 5. etasje.
Sentrumsformål 3: Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige % BRA = 300 %. Tillatt etasjetall er maksimum 8 etasjer.
Sentrumsformål 4 og 5: Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige % BRA = 400 %. Tillatt etasjetall er maksimum 6 etasjer. I 1. og 2. etasje tillates ikke boliger.
Sentrumsformål 6 - Veveriet: Bygning som skal bevares. Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 50 %; jfr. § 10.3. Sentrumsformål 7: Bygning som skal bevares.
Sentrumsformål 8 – Storahuset: Bygning som skal bevares. Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 44 %, jfr. § 10.3.

Kombinert bebyggelses- og anleggsformål:

- Felt B/T 1 – «Elveparken»: Formål bolig og bevertning. I første etasje mot «Elveparken» kan det etableres bevertning med uteservering i gatetun/park. Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 33 %. Bebyggelsen skal grupperes i minimum tre adskilte bygningsvolumer. Balkonger kan utkrages maksimum 2 meter ut over fotavtrykk og angitt byggegrense. Tillatt etasjetall er maksimum 8 etasjer.
- Felt B/T 2 – ÅBOAS: Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige % BRA = 200 %. Tillatt byggehøyde mot Ole Nielsens vei er kote c+115,0. Tillatt byggehøyde mote Kyrkjeveien er kote c+114. Heissjakt/ventilasjonsbygg tillates oppført inntil 2 meter over tillatt byggehøyde c+115,0, men disse skal være trukket inn minimum 3 meter fra fasade. Det skal etableres torg nordlig hjørne av B/T 2 mot Park 2.
- Felt B/T 5: Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 70 %. Tillatt etasjetall er maksimum 4 etasjer.
- Felt B/N 1: Formål bolig og næring (bensinstasjon). Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige % BRA = 150 %. Tillatt etasjetall er maksimum 4 etasjer.
- Felt F/K/T 1 og F/K/T/SPH 1: Tillatt prosent bruksareal skal ikke overstige % BRA = 400 %. Tillatt etasjetall er maksimum 6 etasjer.
- Felt F/K/T 3 – «Udlahuset»: Bygning som skal bevares. jfr. § 10.3. Det tillates et tilbygg på inntil 300 m2 på byggets nordøstfasade, jfr. § 10.3.
- Felt F/T 1 – Ålgård stasjon: Bygning som skal bevares. jfr. § 10.3.

- Felt N/T 1 – «Lokstallen»: Formål bevertning og offentlig/privat tjenesteyting. Bygningen skal bevares. Det tillates et tilbygg på maksimum 150 m^2 BRA på torgflaten nordøst for «lokstallen», henvendt mot sentrumsgaten «Torggata». jfr. § 10.3.
- Felt N/T 2 – Kraftstasjon: Formål bevertning, offentlig/privat tjenesteyting og kraftstasjon. Bygning som skal bevares. Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige % BYA = 48 %. jfr. § 10.3.

§ 6.3 Utforming og bruk
Ethvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter Gjesdal kommunes skjønn har en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Det skal legges vekt på løsninger som styrker og utvikler en arkitektonisk identitet i Ålgård sentrum. Nybygg skal utformes med respekt for historiske bygg, men reflektere sin egen tid når det gjelder utforming, materialvalg og fargesetting.

Takene skal vurderes som en del av Ålgård sentrums taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp. Fasader over ca. 20 meter skal brytes opp for å motvirke monotoni.

I bebyggelse regulert til sentrumsformål og forretning/kontor/tjenesteyting (Sentrumsformål 1-5 og F/K/T 1 og F/K/T/SPH1) skal det ligge forretning, bevertning, kulturinstitusjon og/eller andre publikumsrettede virksomheter på gateplan, med transparente fasader og med minimum én inngang per virksomhet mot fortauet, med maksimal avstand mellom inngangene på 10 meter og brutto etasjehøyde i 1. etasje på minimum 5 meter. Tillatt minimum innvendig høyde for 1. og 2. etasje er 4 meter. Gjelder ikke for 2. etasje dersom felt F/K/T/SPH 1 benyttes til parkeringshus. Forretning/kontor/tjenesteyting skal ha inngang adskilt fra boligenes inngang.

I felt F/K/T 1 og F/K/T/SPH1 skal 1. etasje mot den nye sentrumsgaten («Torggata») trekkes inn minimum 2 meter fra formålsgrensen mot fortauet, slik at det dannes en åpen, overdekket arkade.

I felt B 1, B 2 og B/T 1 skal hver enkelt boenhet ha henvendelse i minimum to retninger. Ved boligbebyggelse med ensidige leiligheter skal leilighetsdybden ikke overstige leilighetens fasadelengde. Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nord, nordøst eller mot sterkt trafikkert gate.

§ 6.4 Landskapsplan (utomhusplan)
I byggeområdene skal det sammen med søknad om rammetillatelse innsendes landskapsplan i tilpasset målestokk (1:500/1:200).
Planen skal redegjøre for at krav til blågrønn faktor (BGF) oppfylles, iht. vedlagt tabell. Planen skal vise beplantning, leke- og oppholdsområder, gangveier, interne veier med snuareal og parkering for bil og sykkel, overvannstiltak og stigningsforhold.

Det skal avsettes minimum 16 m² lekeareal for hver boenhet. Tilstrekkelig lekeareal kan oppfylles ved tilgang til felles lekeareal i felt Park 1 («Elveparken») og øvrige grøntområder langs Figgjoelva.

Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse.
Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 6.5 Krav til uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal inklusiv lekeareal (MUA) per boenhet = 30 m^2. Minimum 50 % av uteoppholdsarealet og alt lekearealet skal anlegges på bakkenivå. Krav til MUA kan oppfylles ved tilgang til felles uteareal i felt Park 1 («Elveparken»).
Alle boenheter skal ha egnet privat uteplass

Uteoppholdsareal på tak/takterrasser tas med i beregningen av uteoppholdsareal. Dersom terrasse/balkong skal medregnes som uteoppholdsareal skal den ha minimumsareal 6 m^2 og minimumsdybde 2 meter.

Felt B 1, B 2 og B/T 1: Uteoppholdsarealene på terreng skal være offentlig tilgjengelige med parkmessig opparbeidelse.

Felles uteoppholdsareal skal ha trafikksikker adkomst fra boligene, være skjermet for trafikk, forurensning, støy og være tilstrekkelig belyst.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal ha sol ved vårjevndøgn klokken 15.00.

§ 6.6 Parkering
- Med unntak av kantsteinsparkering langs gater skal all parkering etableres i garasjeanlegg under terreng, hvis ikke annet er presisert i bestemmelser under eller for det enkelte feltet.
- Midlertidige parkeringsplasser på bakkenivå kan anlegges på byggeområder som inngår i planen. Minimum 10 % av plassen skal ha grønne/beplantede flater.
  Kommunen skal godkjenne planer for midlertidige parkeringsplasser.
- Det kan opparbeides sentrumsparkering i offentlig tilgjengelige garasjeanlegg under feltene F/K/T 1, F/K/T/SPH1 og Torg. I detaljreguleringsplanene skal kommunen fastsette om et eller flere av disse feltene skal ha garasjeanlegg under terreng.
- Med unntak av 1. etasje som skal benyttes til forretning, kontor eller tjenesteyting kan felt F/K/T/SPH1 i sin helhet benyttes til parkeringsanlegg. Kommunen skal sette strenge krav til estetisk kvalitet ved utforming av bygget.
- Adkomst til parkeringsanlegg i felt F/K/T/SPH1 skal skje fra Fv. 290 (Ole Nielsensvei). Adkomst til felt F/K/T 1 skal skje fra den nye sentrumsgaten («Torggata»).
- Innenfor felt B/T 2 skal det etableres garasjeanlegg for inntil 300 biler.

- I områdene tilrettelagt for boliger (felt B1, B2, B3, B4, B5 og B/T 1) skal det anlegges 1 parkeringsplass for bil pr. boenhet, pluss 15 % gjesteparkering. 50 % av gjesteparkeringen kan anlegges under bakkenivå.
- For forretning, kontor og tjenesteyting skal det legges til rette for maksimum 1 parkeringsplass for bil og minimum 1 parkeringsplass for sykkel per 50 m^2 BRA.
- Bilplassene i garasjeanlegg skal være utformet i henhold til Statens Vegvesens håndbok 017.
- Minimum 5 % av bilparkeringsplassene skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.
- Parkeringsanlegg for boligene skal skilles fra parkeringsanlegg for forretning, kontor og tjenesteyting. For forretning, kontor og tjenesteyting skal det legges til rette for sambruk av parkeringsplasser.
- I felt "Sentrumsformål 1" kan det bygges et garasjeanlegg med maksimum 3 parkeringsetasjer over terreng i nordre del av feltet.
- Det skal etableres minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet

§ 6.7 Avkjørsel
Avkjørsel til det enkelte byggeområde skal avklares i detaljreguleringsplanen.

Avkjørsel fra formålsområde «Religionsutøvelse» til Ole Nielsens vei skal kun være til bruk for nyttekjøretøy.

§ 7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 7.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) – Kjøreveg, kantparkering, fortau
Det skal utarbeides detaljreguleringsplan og/eller byggeplan for samferdselsanleggene. Planen skal godkjennes av Gjesdal kommune før igangsetting, jf. § 5 Plankrav.

Ny sentrumsgate «Torggata» skal ha ensidig kantsteinsparkering i vestre side (alternativt tosidig kantparkering), tosidig beplantede fortau og 5 meter kjørebane. Avkjøringer utformes med nedsenket kantstein, dvs. kryssing over fortau. Det skal legges til rette for brede fotgjengerfelt; opphevede på passende steder. Gatens utforming skal sikre lav kjørehastighet og at den ikke blir foretrukket trasé for gjennomkjøring.

Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegnettet, må sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Rogaland fylkeskommune skal godkjenne valg av vegtverrsnitt (inkl. bredde på kjøreveg og fortau, eventuell kantsteinparkering og krysningspunkt).

§ 7.2 Torg
Det skal utarbeides en byggeplan (møblerings-, material- og beplantningsplan) for torget, planen skal godkjennes av Gjesdal kommune før igangsetting, jf. § 5 Plankrav.

Torget skal kunne brukes til uteservering for «Lokstallen» og Stasjonen kjøpesenter. Mindre, lette konstruksjoner for overdekning kan tillates som en del av en helhetlig plan. Midlertidige byggverk for arrangementer kan tillates.

Det skal tilrettelegges for vann- og strømuttak for arrangementer på torget.
I forbindelse «Lokstallen» tillates et tilbygg på maks 150 m^2 på torgflaten. Dette skal ligge nord-øst for eksisterende bygg, og henvende seg mot ny sentrumsgate «Torggata».

Torget skal møbleres med offentlige sitteplasser og sykkelparkeringsplasser.

Beplantning skal bidra til frodighet, romlighet og variasjon gjennom året. Materialbruk i gulv, kanter og trapper skal være bestandige og slitesterke. Det skal som utgangspunkt benyttes natursteinsmaterialer.

7.3 Gatetun
Gatetunene er adkomstveier som skal utformes som kjørbare gang- og sykkelveier med minimumsbredde 3,0 meter.

Adkomstveiene nordøst for Sentrumsformål 4 og Sentrumsformål 5 skal være enveiskjørte med ensidig kantsteinsparkering i vestre veiside. Veibredde ca. 3,0 meter. Parkeringsareal kommer i tillegg.

§ 8 Grønnstruktur

§ 8.1 Naturområde
Øyene i Figgjoelva avsatt til naturområde skal beholde sin stedegne vegetasjon. Stell, opprydding og fjerning av vegetasjon som kan representere en fare for tekniske installasjoner er tillatt.

§ 8.2 Park
Det skal utarbeides en byggeplan (grøntplan) for feltene Park 1 og Park 2. Planen skal godkjennes av Gjesdal kommune før igangsetting. Park 3 skal opparbeides i.h.t. detaljplan for byggeområdene B3, B4, B5 og BN1, jf. § 5 Plankrav. Park 4 skal opprettholdes i samsvar med godkjent plannr. 20060002 Bruhammaren. Park 5 skal opprettholdes i samsvar med plan godkjent av kommunen.

Parkarealene skal være tilgjengelige for allmennheten og opparbeides som offentlige parker tilrettelagt for lek og opphold.

I områdene kan det tillates mindre bygninger og andre anlegg som hører direkte sammen med bruken som park eller lekeplass.

Det skal opparbeides turvei gjennom Park 2 fra Kyrkjeveien til Ole Nielsens vei som følger kravene til universell utforming.

Det kan plasseres trafo kan innenfor Park 2. Trafoens minimumsavstand fra formålsgrense mot Ole Nielsens vei er 5 meter.

Det skal opparbeides sammenhengende turvei på begge sider av og langs Figgjoelva. Turveiene skal være minimum 2,5 meter brede og opparbeides etter prinsippet om universell utforming.

På enkelte punkter skal Figgjoelva gjøres tilgjengelig ved hjelp av trapper eller tilsvarende. Felt Park 1 fra Figgjoelva og frem til torget kan inneholde en kanal som har direkte kontakt med Figgjoelva. «Kanalparken» kan få tilførsel av vann fra overliggende vassdrag, og/eller knyttes til eksisterende vannledning koblet til Figgjoelva lenger oppe, slik at det sikres vanngjennomstrømning.

Ved «Kanalparken» skal det opparbeides en bystrand. Bystranden skal ha mykt dekke av sand og gress, eventuelt med opparbeidede gangstier i hardt dekke. Det skal opparbeides sitteplasser og plantes blomstrende trær. På sydsiden kan kanalen ha harde kanter/trapper i møtet med vannet.

Flomutsatte arealer skal utformes som en del av parken og gjøres tilgjengelige.

§ 9 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone – Figgjoelva
Flomsikringsarbeidene skal utføres i samsvar med anbefalingene i rapporten "Kartlegging av naturverdier i og langs Figgjo i samband med flomsikring i Ålgård sentrum" datert 30.11.2010.

§ 10 Hensynssoner

§ 10.1 Faresone – Flomfare
For nye byggeområder langs Figgjoelva må sikkerhet mot flom dokumenteres. Byggverk hvor konsekvensen av en flom er særlig stor skal ikke plasseres i flomutsatt område. For byggverk i flomutsatt område skal sikkerhetsklasse for flom fastsettes. jf. TEK 10 kap. 7.

Det tillates ikke bygging av boliger, større offentlige bygg og viktig infrastruktur lavere enn høyden for en forventet 200-årsflom, jf. TEK 10 kap. 7.

For flomutsatte områder i Ålgård som ikke sikres av plan for flomsikring utført av Dr. Blasy – Dr. Øverland 01.12.2011, skal laveste tillatte byggehøyde tilsvare flomhøydene som fremkommer i NVEs flomsonekart pluss en sikkerhetsmargin på 0,4 meter.

I tillegg kommer 20 % øke i 200-årsflommen frem mot år 2100 som følge av et endra klima, jf. NVEs rapport 5/2011 Hydrological projections for floods in Norway under a future climate.

§ 10.2 Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring naturmiljø
Figgjoelva er et nasjonalt laksevassdrag. Utbredelsesområdet til forekomster av naturtypen viktig bekkedrag, vegetasjonstypen elvemosevegetasjon og rødlistede arter som elvemusling og ål skal sikres. Deres økologiske tilstand skal ikke forringes eller ødelegges. Flomsikringsarbeidet skal derfor utføres i samsvar med

anbefalingene i rapporten: ”Kartlegging av naturverdier i og langs Figgjo i samband med flaumsikring i Ålgård sentrum,” datert
30.11.2010. Negative konsekvenser ved gjennomføring av nødvendige flomsikringstiltak skal minimaliseres. I tillegg skal følgende konkrete vilkår for å ivareta viktige naturverdier oppfylles:

1. Forebygging av partikkelspredning nedstrøms inngrepsområdene i anleggsfasen For å sikre at viktige leveområder for fisk og elvemusling nedstrøms anleggsområdene ikke blir negativt påvirket av tilslamming skal det gjennomføres turbiditetsmålinger nedstrøms terskelen vis a vis Kongeparken. Dersom turbiditeten i elva ved denne stasjonen over lengre tid (>2 døgn) blir målt til >5 FNU (eller en 3-5 dobling av nivået for anleggsstart) bør anleggsarbeidene stanse til en har utbedret avrenningsforholdene.
   Alle løsmasser og flomvoller som lagres/etableres ved anleggsstedene og som kan ha direkte avrenning til elva, skal dekkes med geoduk for å hindre avrenning ved store nedbørmengder.
   Arbeider som medfører omfattende gravingsarbeid bør gjennomføres ved lave vannføringer.

2. Forebygging av utslipp fra anleggsmaskiner i anleggsfasen
   - Utstyr skal være sikret mot støt og velt
   - Atkomstveier skal være sikret mot utforkjøring
   - Absorberende materiale/oppsamlingsutstyr skal finnes tilgjengelig, og anleggspersonell skal ha kunnskap i bruk av utstyret

3. Tidspunkt for gjennomføring av hensyn til ferskvannsorganismer (rogn)
   Arbeidene bør gjennomføres i perioden juli-oktober.

4. Gjennomføring av flytting av elvemusling
   Det skal utarbeides en plan for flytting og tilbakeføring av elvemusling. Denne skal godkjennes av Fylkesmannen. Muslingene skal ikke flyttes i formeringsperioden (juli-august).

5. Reetablering av djupål/elvebunn/gyteområder/kantvegetasjon og steinsetting
   Avbøtende tiltak som gjelder reetablering av djupål, gyteområder, kantvegetasjon og steinsetting samt de som ellers er beskrevet i rapporten ”Kartlegging av naturverdier i og langs Figgjo i samband med flaumsikring i Ålgård sentrum” skal planlegges og gjennomføres under faglig ledelse av kompetent fagpersonell med nødvendig kompetanse innen elveøkologi.”

§ 10.3 Sone med angitte særlige hensyn – Bevaring kulturmiljø
Bygningene avmerket på kartet med symbolet «Bygg, kulturminner m.m. som bevares» tillates ikke revet.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes med nybygg, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner og høyder.

Bygning kan tillates ombygd eller utbedret dersom dette er nødvendig for å få til ny bruk.
Eventuelle tilbygg skal planlegges og utføres med høy arkitektonisk kvalitet. Slike planer skal forelegges Rogaland fylkeskommune på et tidlig tidspunkt i prosessen og før søknad om byggetillatelse blir behandlet av Gjesdal kommune.

Ved restaurering og/eller reparasjon av eksteriøret skal de opprinnelige materialer og elementer som vinduer, dører m.m. søkes bevart i sin sammenheng. Det opprinnelige eller karakteristiske uttrykk med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse skal bevares. Eksisterende elementer i bygningsmiljøet tillates ikke revet eller fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres.

Felt N/T 1 – «Lokstallen» kan tillates demontert og satt opp igjen samme sted, jf. § 6.2.

§ 11 Støy
Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Støynivå utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet være under anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Avbøtende tiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.
Leiligheter med fasade mot område over anbefalt støygrense skal fortrinnsvis være gjennomgående.

§ 12 Energi
Før arbeid med etablering av ny infrastruktur i sentrum blir igangsatt skal det være gjort vurderinger av bruk av energiløsninger i form av nær- eller fjernvarmeanlegg for all eller deler av bygningsmassen i sentrum.

§ 13 Lokal overvannshåndtering
Overvann skal håndteres lokalt, og skal som hovedprinsipp håndteres i åpne løsninger og infiltreres i grunnen eller ledes frem til nærmeste vassdrag. Overvann som ledes til vassdrag skal ha god vannkvalitet. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse.

I anleggsfasen tillates ikke ført urenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

§ 14 Trær
Bevaringsverdige trær markert på reguleringskart tillates ikke fjernet. Før igangsetting av tiltak skal trærne med rotsone beskyttes.

Jorddybden over parkeringsanlegg under terreng skal være tilstrekkelig for å sikre tilfredsstillende vekstvilkår for trær eller annen vegetasjon.

Gater skal opparbeides med trær, utformet som gruppe, trerekke eller allé. Det skal benyttes plantekasser under terreng, med vekstjord og rotvennlig forsterkningslag som tillater røttene å vokse under fortauet, der det er mindre bredde enn 1,5-2 m til rådighet.

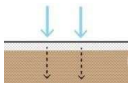
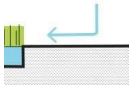
§ 15 Rekkefølgebestemmelser

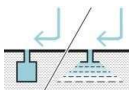
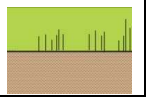
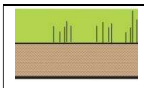
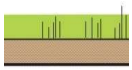
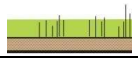
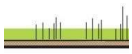
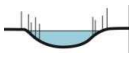
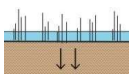
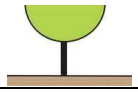
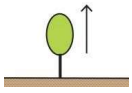
Før det gis tillatelse til bebyggelse og anlegg i byggeområdene Sentrumsformål 1- 5, B 1, B 2, B/T 1, F/K/T 1 og F/K/T/SPH 1 skal ny sentrumsgate «Torggata», Park 1og 2, samt ny bro over Figgjoelva være opparbeidet eller sikret opparbeidelse i henhold til godkjente detalj/byggeplaner.

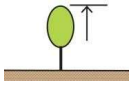
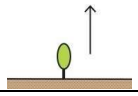
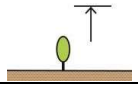
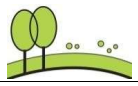
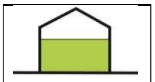
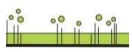
Før det gis tillatelse til bebyggelse og anlegg i byggeområdene B 3, B 4, B5 og B/N 1skal adkomstveg fra Fv. 290, samt tilliggende adkomstveg og Park 3, opparbeides i henhold til godkjent detaljplan.

Før det gis tillatelse til bebyggelse og anlegg i byggeområdene nevnt over skal områdene og bebyggelsen være sikret mot flom i henhold til plan for flomsikring utført av Dr. Blasy – Dr. Øverland 1.12.2011 med 20 % øke i 200-årsflommen frem mot år 2100 som følge av et endra klima jf. NVEs rapport 5/2011 Hydrological projections for floods in Norway under a future climate, pluss 0,4 meter som ekstra sikkerhet.

Tabell: Blågrønn faktor

Verdi	Symbol	Faktor	Beskrivelse
		1. BLÅGRØNNE FLATER	
1		**ÅPENT PERMANENT VANNSPEIL SOM FORDRØYER REGNVANN**	Permanente vannspeil som tilføres regnvann fra tomten, uansett om dette er en kanal med betongbunn, bekk med grønne bredder eller annet type vannspeil. Kun selve vannspeilet regnes.
0,3		**DELVIS PERMEABLE FLATER SOM GRUS, SINGEL OG GRESSARMERT DEKKE**	Harde overflater med permeabilitet, som sørger for infiltrasjon. For eksempel gressarmering av betong, grus eller singel. Gjelder ikke flater over underliggende harde dekker dersom jorddybden er mindre enn 80 cm.
0,2		**IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL VEGETASJONSAREALER ELLER ÅPENT FORDRØYNINGSMAGASIN**	F.eks. betong, asfalt, takflater og belegningsstein. Beregnes for areal tilsvarende størrelsen på vegetasjonsflaten som mottar vannet. Fordrøyningsmagasin må ha kapasitet iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.

0,1		**IMPERMEABLE OVERFLATER MED AVRENNING TIL LOKALT OVERVANNSANLEGG UNDER TERRENG**	F.eks. betong, asfalt, takflater med avrenning som ledes til anlegg under terreng for fordrøyning og rensing av overvannet. Dette gjelder også underjordiske løsninger med kombinert vanning av trær. Hele arealet teller forutsatt at fordrøyningsmagasinet er iht. kommunale krav til påslipp til offentlig avløpsnett.
1		**OVERFLATER MED VEGETASJON FORBUNDET MED JORD ELLER NATURLIG FJELL I DAGEN**	Vegetasjon som vokser i jord og har kontakt med jorden under. Gunstig for utvikling av flora og fauna og for vann som kan trekke ned til grunnvannet. Punktet gjelder også for naturlige fjellknauser og svaberg.
0,8		**OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD >80 cm**	Vegetasjon som vokser i jord på min. 80 cm dybde, men som ikke har kontakt med jorden/grunnen under; f.eks. oppå et garasjeanlegg eller tak. Dybden er stor nok til at større trær kan vokse.
0,6		**OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 40-80 cm**	Som over, men med 40-80 cm jord for at hekker, store busker og små og mellomstore trær kan vokse.
0,4		**OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 20-40 cm**	Som over, men med 20-40 cm jord for mulig vekst av stauder og små busker.
0,2		**OVERFLATE MED VEGETASJON, IKKE FORBUNDET MED JORD 3-20 cm**	Som over, men med 3-20 cm jord, for mulig vekst av sedum, gress, og markdekkere.
		2. BLÅ OG GRØNNE TILLEGGSKVALITETER. GIR EKSTRAPOENG. DET SAMME AREALET KAN DERFOR TELLES FLERE GANGER.	
0,3		**NATURLIGE BREDDER TIL VANNSPEIL**	Åpent vannspeil med naturlige bredder telles med i denne kategorien dersom det er tilgjengelig for flora/fauna i bakkenivå og har naturlig bunnsubstrat og kantsone. F.eks: bekk, kanal og dam med grønne bredder. Arealet som regnes er bredden til vannspeilet.
0,3		**REGNBED ELLER TILSVARENDE**	Vegetasjonsareal som fungerer som regnbed eller tilsvarende beplantet infiltrasjonsløsning som samler opp, fordrøyer og infiltrerer regnvann ned i jorden/grunnen. Dette gjelder ikke permanente vannspeil og fordrøyningsbasseng som telles i blå flater.
1		**EKSISTERENDE STORE TRÆR >10 m**	Eksisterende store trær; over 10 m. Faktor: 25 m²/tre.
0,8		**EKSISTERENDE TRÆR SOM FORVENTES BLI >10 m**	Eksisterende trær som blir over 10 meter høye. Skogstrær, edelløvtrær og parktrær, som f.eks; alm, ask, bjørk, eik, lind, lønn, kastanje, furu og mange flere. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,8).

0,6		**EKSISTERENDE TRÆR SOM BLIR SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)**	Eksisterende trær som er 5-10 meter høye. Prydtrær og frukttrær, f.eks; apal, kirsebær, magnolia, pæretre, robinia og mange flere. Gjelder også formklipte trær. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,6).
0,7		**NYPLANTEDE TRÆR SOM SOM FORVENTES BLI >10 m**	Trær som blir over 10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 100 cm). Faktor: 25 m²/tre (x 0,7).
0,5		**NYPLANTEDE TRÆR SOM FORVENTES BLI SMÅ/MELLOMSTORE (5-10 m)**	Trær som blir 5-10 meter høye. Art: Se to spalter over. Det forventes at treet skal ha nok jord til å vokse (min 60 cm). Faktor: 16 m²/tre (x 0,5).
0,6		**STEDEGEN VEGETASJON**	Etablering eller verning av overflater med stort innslag av verdifulle plantearter som inngår i det lokale, historiske natur- og kulturlandskapet.
0,4		**HEKKER, BUSKER OG FLERSTAMMEDE TRÆR**	Hekker, busker og flerstammete trær beregnes maksimalt for dryppsonen til busken, kronens utstrekning.
0,4		**GRØNNE VEGGER**	For klatreplanter og andre grønne vegger regnes veggarealet som forventes å være dekket i løpet av 5 år (maks 10 m i høyde for klatreplanter).
0,3		**STAUDER OG BUNNDEKKERE**	Gjelder ikke plen eller sedum.
0,1		**SAMMENHENGENDE GRØNTAREALER OVER 75 m²**	Sammenhengende grøntareal som er større enn 75 m², som for eksempel store gressplener, plantefelt eller annet.
0,05		**KOBLING TIL EKSISTERENDE BLÅGRØNN STRUKTUR**	Dersom blå og/eller grønne elementer i området kobles til eksisterende blågrønn struktur utenfor området. Sammenhengen skal være tydelig. For eksempel en bekkeåpning, en kobling til eksisterende kanal eller vannspeil, flomvei, forlengelsen av en allé eller et skogholt, sammenslåing av flere gårdsrom med fri ferdsel mellom dem. Dette gir et generelt tillegg på 0,05 i BGF.

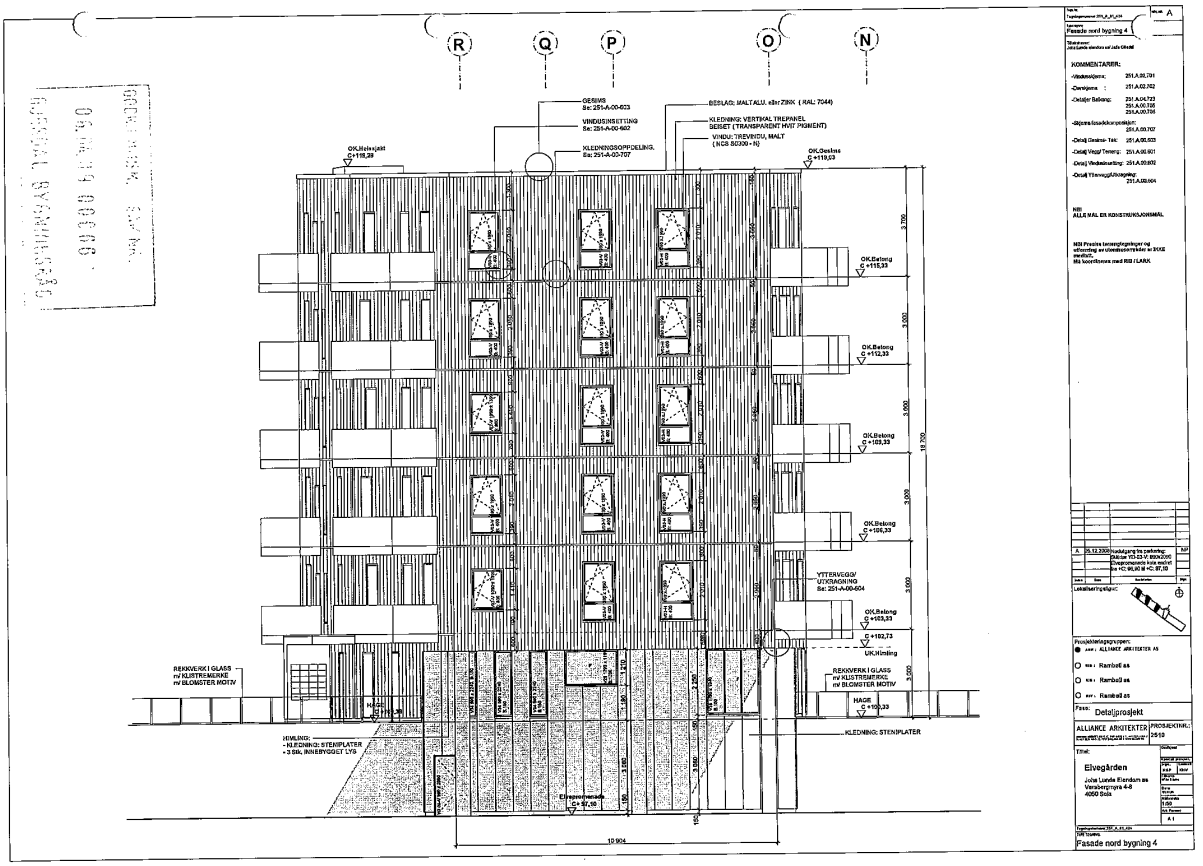
Det skal minimum oppnås følgende grønn arealfaktor:
Boligformål: 0,6; Sentrumsformål: 0,2.

Endringer etter vedtak:

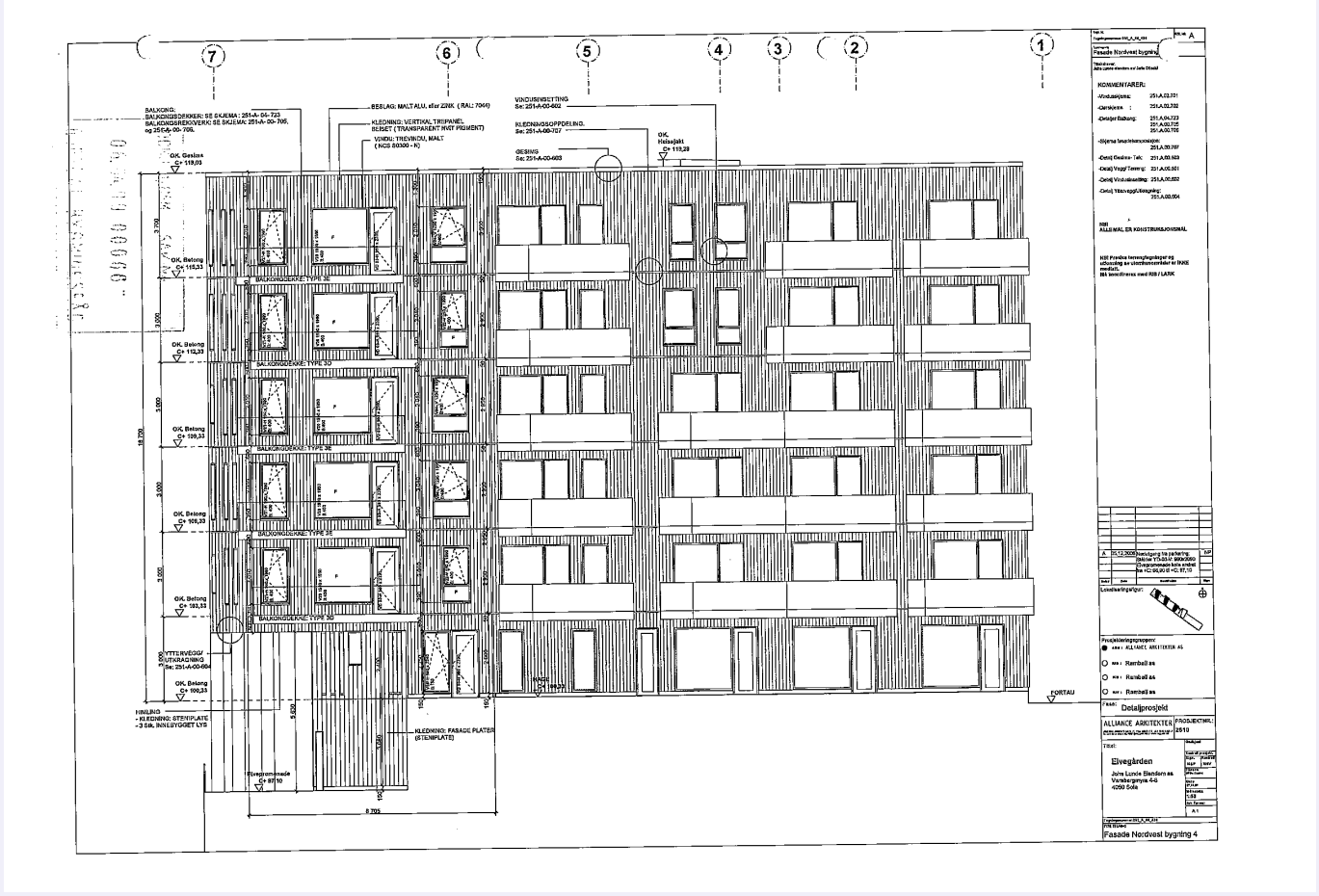
Dato	*Saksnummer*	*Beskrivelse*
13.03.2025	24/02286	Endret/supplert bestemmelser gjeldende for B/T 2-4 og Park2, Religionsutøvelse. §§ 3, 5, 6.2, 6.6, 7.1, 8.2 og 14

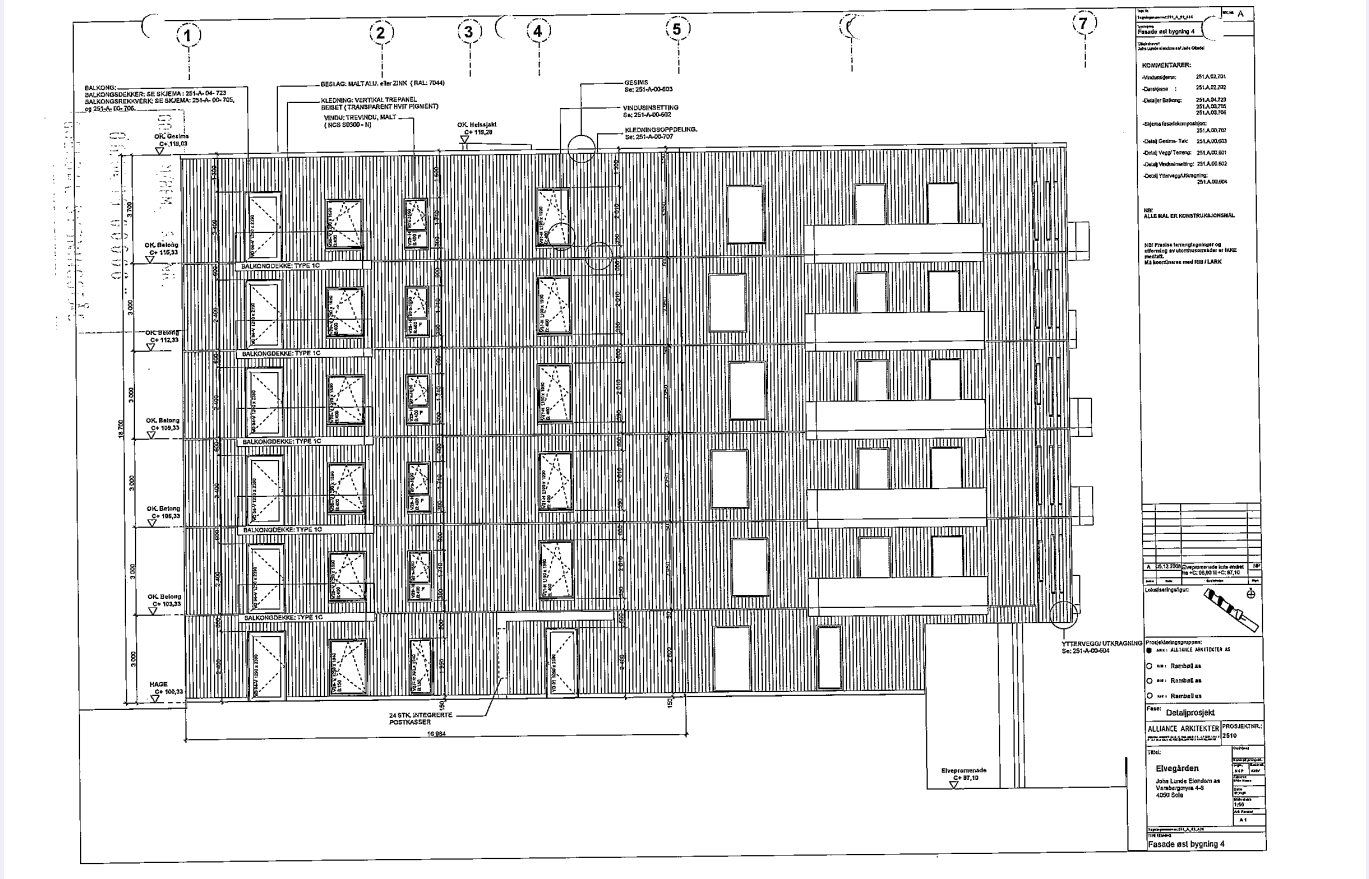
Tegninger


Fasade vest bygning 4
Detaljprosjekt
ALLIANCE ARKITEKTER
Elvegården
Johs Lunde Eiendom as
Varebergmyra 4-8
4050 Sola
Fasade vest bygning 4

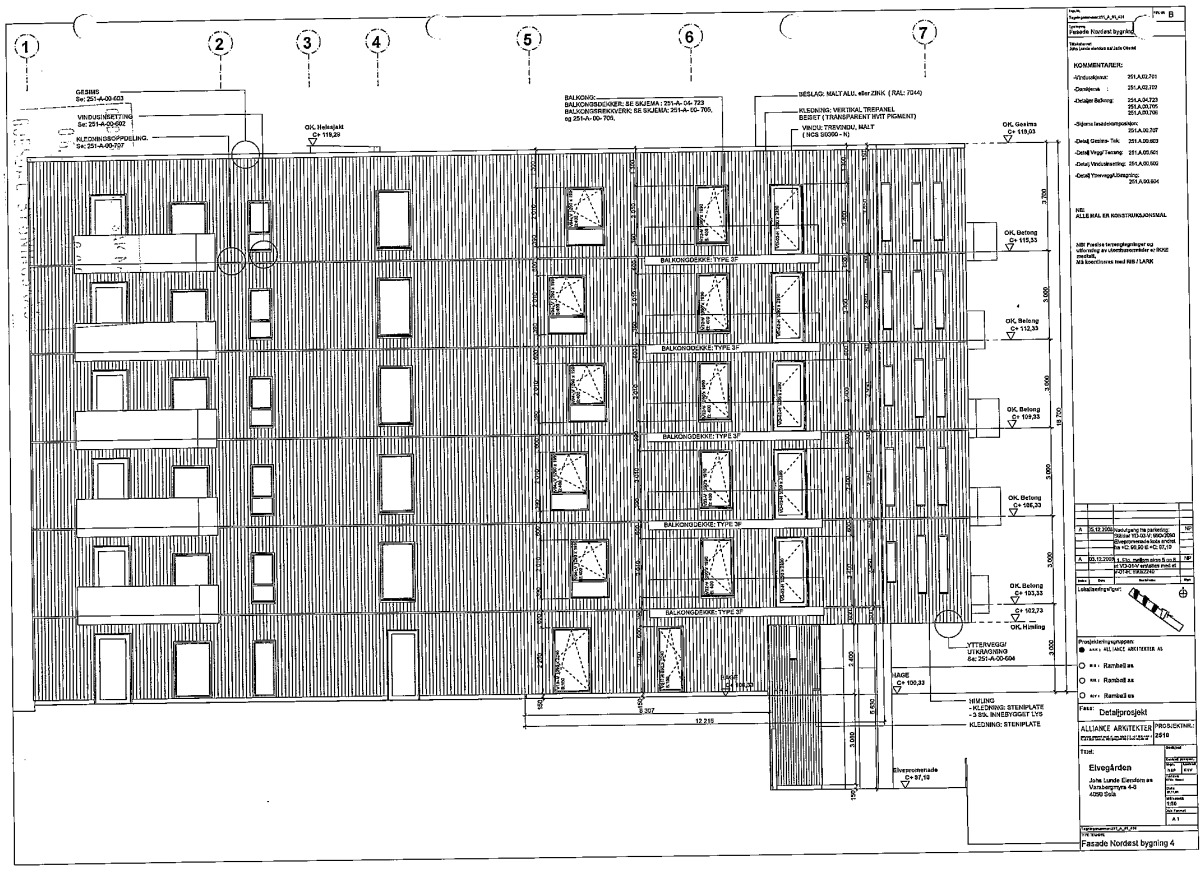

Fasade nord bygning 4
Detaljprosjekt
ALLIANCE ARKITEKTER
Elvegården
Johs Lunde Eiendom as
Varebergmyra 4-8
4050 Sola
Fasade nord bygning 4

Tegninger

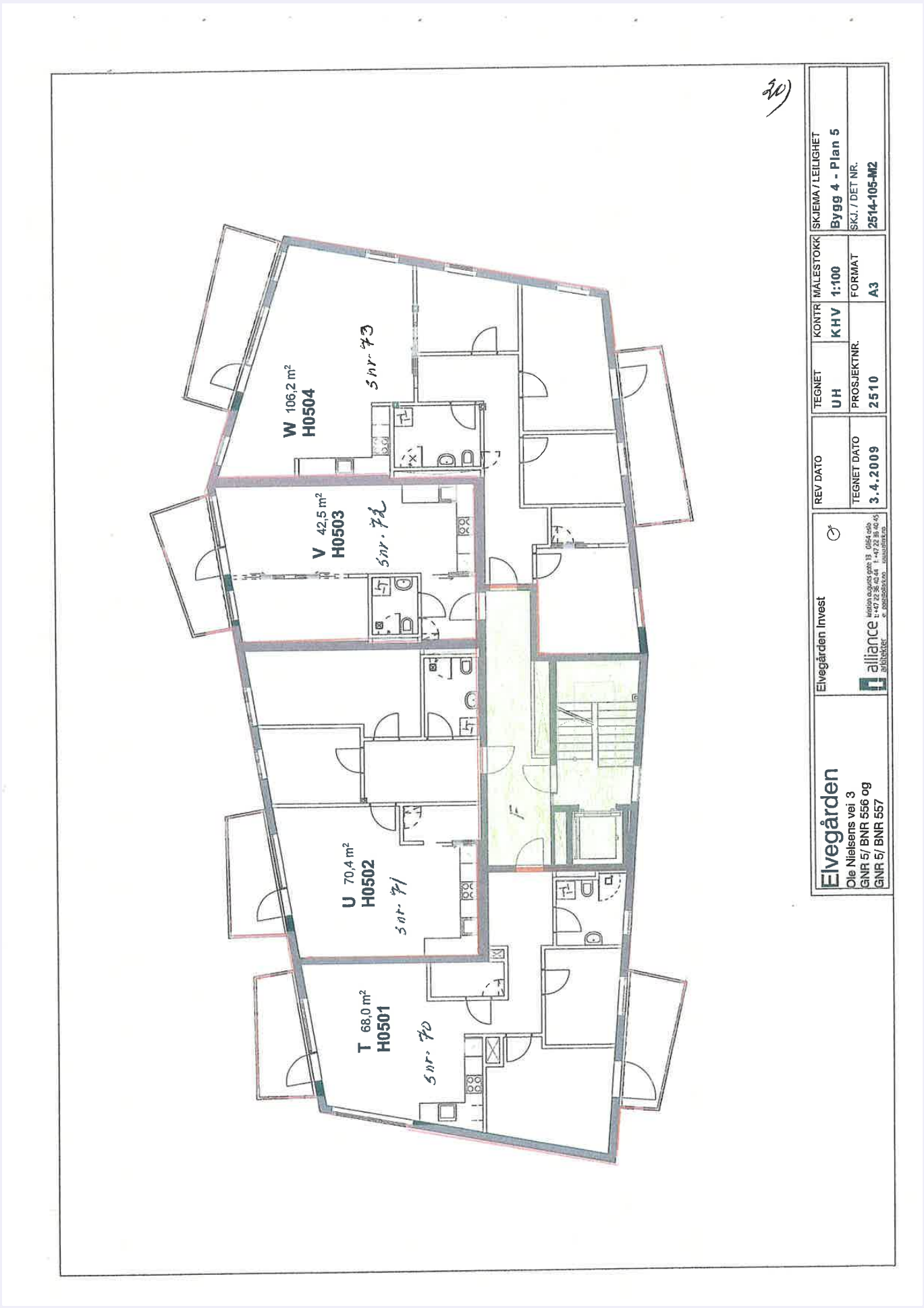

Fasade Nordvest bygning 4
Elvegården
John Lunds Eiendom as
Varabergmyra 4-6
4050 Sola
ALLIANCE ARKITEKTER
Detaljprosjekt
Rambøll as
2510


Fasade øst bygning 4
Elvegården
John Lunds Eiendom as
Varabergmyra 4-6
4050 Sola
ALLIANCE ARKITEKTER
Detaljprosjekt
Rambøll as
2510

Tegninger


1
2
3
4
5
6
7
GESIMS
Se: 251-A-00-603
VINDUSINNRETTING
Se: 251-A-00-602
KLEOMBISOPPDELING
Se: 251-A-00-707
OK. Heisjakt
C+ 119,29
BALKONGER:
BALKONGSKODENER: SE SKJEMA : 251-A- 04- 723
BALKONGBRENNOVERK: SE SKJEMA: 251-A- 00- 705,
og 251-A- 00- 701.
TRESLAG: MALT ALU. eller ZINK (RAL: 7044)
KLEDNING: VERTIKAL TREPANEL
BEIST (TRANSPARENT WIT PIGMENT)
VINDU: TREVINDU, MALT
(NCS S8000 - N)
OK. Gesims
C+ 119,03
OK. Belong
C+ 115,33
OK. Belong
C+ 112,33
OK. Belong
C+ 109,33
OK. Belong
C+ 106,33
OK. Belong
C+ 103,33
C+ 103,73
OK. Himling
BALKONGDØRER: TYPE 2F
BALKONGDØRER: TYPE 3F
BALKONGDØRER: TYPE 4F
BALKONGDØRER: TYPE 5F
BALKONGDØRER: TYPE 3F
YTTERVEGG/
UTKRAGNING
Se: 251-A-00-604
HAGE
C+ 100,33
Elvepromenade
C+ 97,10
HIMLING
- KLEDNING: STENIPLATE
- 3 SIN. INNERVEGGIT. LYS
KLEDNING: STENIPLATE
12.215
3.207
Fasade Nordest bygning 4
Detaljprosjekt
ALLIANCE ARKITEKTER
Elvegården
John Lunde Eiendom as
Vambergmyra 4-6
4090 Oalå
Fasade Nordest bygning 4

Tegninger


W 106,2 m²
H0504
Snr. 73
V 42,5 m²
H0503
Snr. 72
U 70,4 m²
H0502
Snr. 71
T 68,0 m²
H0501
Snr. 70
Elvegården
Ole Nielsens vei 3
GNR 5/ BNR 556 og
GNR 5/ BNR 557
Elvegården Invest
alliance
arkitekter
REV DATO
TEGNET DATO
3.4.2009
TEGNET
UH
PROSJEKTNR.
2510
KONTR
KHV
MÅLESTOKK
1:100
FORMAT
A3
SKJEMA / LEILIGHET
Bygg 4 - Plan 5
SKJ. / DET NR.
2514-105-M2

Ferdigattest

Gjesdal kommune
Vi strekker oss lenger™

Rambøll Norge AS v/Ulv Erik Nordby
Postboks 8058

4068 STAVANGER

Teknisk

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

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

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

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

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

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

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

Med hilsen
GJESDAL KOMMUNE

Erling Gundersen
Fagansvarlig plan- og byggesak

Tor Harald Lunde
Saksbehandler

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

Postadresse
Rettedalen 1
4330 Ålgård

Telefon
51 61 11 00
Telefaks
51 61 89 56

Teknisk

E-postadresse: postmottak@gjesdal.kommune.no

Foretaksregister: 964978573 MVA

Boligopplysninger

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
EiendomsMegler 1 Gjesdal v/Gunnbjørg Anita Bærheim
Ole Nielsensvei 25, 4330 ÅLGÅRD
E-post: gunnbjorg.berheim@em1sr.no

Deres ref.: 2402260157 . Vår ref.: 1679-1-72 Dato: 15.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Elvegaarden
Organisasjonsnr:	994563084
Seksjonseier:	Evensen, Torfinn
Medeier:	
Leilighetsnummer:	72
Adresse:	Ole Nielsens Vei 3, 4330 ÅLGÅRD
Seksjonsnummer:	72
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
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kabel-tv: Sameiet har kollektiv tv-avtale med Lyse, betales via felleskostnadene
Kjøper og selger må avregne felleskostnadene i den måneden overtakelse gjelder. Kjøper får giro fra den 1. i påfølgende måned.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenr.:	15162084779
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,39%
Restsaldo	9 970 378,34
Innfrielsesdato:	30.03.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer 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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 088,55,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Kabel-tv	499,00	
Felleskostnader	2 589,55	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	223,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 717,-
Annen formue:	9 732,-
Gjeld:	83 371,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank ASA**
Lånenummer:	15162084779
Restsaldo:	85 794,72
Kapitalkostnader:	1 932,52
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 794,72,-, 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/Igor Kristian Soldo, 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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

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 erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.
Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

a) staten,

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

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

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med 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 innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, minimum 3 andre medlemmer og minimum 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ORDENSREGLER FOR SAMEIET ELVEGAARDEN

Innledning

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

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

Generelle ordensregler

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

Ro i leilighetene

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

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

Generelt vedlikehold

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

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

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

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

Dyrehold

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

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

Husholdningsavfall

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

Søppelbrikke til avfallscontainere kan bestilles hos Gjesdal kommune.

Fellesområder

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

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

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

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

Garasjeanlegg

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

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

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

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

Brannsikkerhet

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

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

Utleie

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

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

Balkonger

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

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

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

Henvendelser

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

Informasjon fra styret

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

Vedtatt av årsmøtet 8. Mai 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 9. juni kl. 10:00 og lukker 12. juni 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. Forhåndsgodkjenning av varmepumper
7. 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.

Styrets innstilling
Styrets leder er møteleder.

Forslag til vedtak
Igor Kristian Soldo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Bayram Celik og Tamera Daun Halverson 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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg
1. 1679 Årsrapport 2025.pdf
2. 1679 Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 75.000,-.

Styrets innstilling
På tross av at vi fortsatt ligger på et nivå godt bak landsgjennomsnittet for sameier på vår størrelse, foreslår styret at styrets godtgjørelse ikke økes i år. Styrets innstilling blir derfor at godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 75.000,-, som i fjor.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 75.000,-

Sak 6

Forhåndsgodkjenning av varmepumper

Forslag fremmet av:
Styret, etter ønske fra flere eiere

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Har du strømavtale fra Lyse kan du kjøpe luft-til-luft varmepumpe ferdig montert og nedbetalt over 36 måneder på strømregningen.

Montering av varmepumpe regnes som fasadeendring, og må derfor godkjennes av årsmøtet. 3 modeller er allerede forhåndsgodkjent. Det betyr i praksis at eier kan montere de forhåndsgodkjente modellene uten å søke årsmøtet om tillatelse først. Styret foreslår at årsmøtet godkjenner ytterligere 3 modeller:

Fujitsu Norgespumpa 5.7
Perfekt for mindre boliger
772,- kr/mnd
Totalpris 27.792,-

Fujitsu Norgespumpa 5.7 passer for eldre og dårlig isolerte leiligheter opp mot 95 kvm, eller nyere og bedre isolerte leiligheter opp mot 130 kvm. Slankt og stilig design på innedelen gjør at varmepumpa passer diskret inn i norske hjem.
Lydnivå utedel: 43 dB

Fujitsu Norgespumpa 5.9
Tilpasset mellomstore boliger
833,- kr/mnd
Totalpris 29.988,-

Fujitsu Norgespumpa 5.9 passer for eldre og dårlig isolerte leiligheter opp mot 100 kvm eller nyere, bedre isolerte leiligheter opp mot 135 kvm. Slankt og stilig design på innedelen gjør at varmepumpa passer diskret inn i norske hjem.
Lydnivå utedel: 43 dB

Fujitsu Extreme gulv 6.2
Gulvmodell til større boliger
989,- kr/mnd
Totalpris 35.604,-

Fujitsu Extreme gulv 6.2
Diskré og plassbesparende gulvmodell for vanlige boliger og leiligheter med kalde gulv eller liten veggplass.
Lydnivå utedel: 52 dB

Leveringstid er 3-8 uker fra bestilling.

Den enkelte eier kan selv søke årsmøtet om godkjenning til å installere en av disse varmepumpene på et senere tidspunkt selv om årsmøtet skulle forkaste forslaget om å forhåndsgodkjenne. Det innebærer imidlertid en del venting, enten på et ekstraordinært årsmøte (som ikke avholdes kun for en sak) eller på neste ordinære årsmøte.

Du kan lese mer om pumpene og ordningen her:
https://www.lyse.no/varmepumpe

Styrets innstilling

Vi anser dette som en fin løsning for eiere som ønsker seg varmepumpe, men som ikke har anledning til å betale hele pumpa i en omgang. Styret innstiller derfor på forhåndsgodkjenning av overnevnte modeller.

Forslag til vedtak

Fujitsu Norgespumpa 5.7, Fujitsu Norgespumpa 5.9 og Fujitsu Extreme gulv 6.2 forhåndsgodkjennes.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Anne Skretting Aarsland

  Anne er en av de som alltid stiller opp for sameiet vårt, uansett om det er snakk om store prosjekter eller småting i hverdagen. Hun legger ned mye tid og krefter gjennom hele året, og innsatsen hennes betyr enormt mye for alle oss som bor her.

  Mye av det Anne gjør skjer i kulissene og er ikke alltid så synlig for alle, men hun tar ansvar og følger opp alt som trengs. Med sin lange erfaring i styret har hun full oversikt, og hun bryr seg oppriktig om både folka og sameiet vårt. Styret har en enorm ressurs i Anne, og jeg er helt sikker på at sameiet vil tape mye hvis vi mister henne som nestleder. Anne har også vært uvurderlig som støtte for meg som styreleder.
- Simen Anarki-Lea

  Simen stiller til valg for sin andre periode som styremedlem. Han har stålkontroll på økonomien, god oversikt, ett ryddig hode og sier aldri nei, uansett hvilken oppgave som venter. Han besvarer henvendelser, måker snø og bærer på hensatt avfall med den største selvfølgelighet. Simen er en uvurderlig ressurs for styret og sameiet.

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

- Magnus Hanssen

  Magnus er en ny kandidat for styreverv. Han har vist seg å være en engasjert eier med egenskaper som vi opplever at kan bidra positivt til sameiet.
- Roman Tchoub

  Roman stiller til valg for sin andre periode som varamedlem. Han har allerede etablert god oversikt, er alltid tilgjengelig og påtar seg oppgaver uten å bli bedt om det. Roman har på kort tid vist seg å være en viktig ressurs for styret og sameiet.

Årsrapport for sameiet Elvegaarden
Regnskapsåret 2025/2026

1. Innledning
Styret i sameiet Elvegaarden legger med dette frem årsrapporten for perioden 10. juni 2025 til 11. juni 2026.

Sameiet består av 77 seksjoner og styret har som formål å forvalte og vedlikeholde felles eiendom og interesser til seksjonseierne i samsvar med vedtekter og gjeldende lovverk.

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

Ole Nielsens vei 3
Ole Nielsens vei 5A
Ole Nielsens vei 5B
Ole Nielsens vei 7

Gårds- og bruksnummer:
5 564

2. Styrets sammensetning
Styret har i rapportperioden bestått av:

Styreleder: Igor Soldo
Nestleder: Anne Skretting
Ole Nielsens vei 7
Styremedlem: Simen Lea
Ole Nielsens vei 5B
Styremedlem: Gøkhan Celik
Ole Nielsens vei 5B
Varamedlem: Roman Tchoub
Ole Nielsens vei 5B
Varamedlem: Ellen Aasland
Ole Nielsens vei 5A

Valgkomiteen har bestått av:

Anne Skretting
Ole Nielsens vei 7
Tamera Halverson
Ole Nielsens vei 3

Det har ila rapportperioden blitt avholdt 4 styremøter. I tillegg har styret hatt løpende, daglig elektronisk kontakt.

Styrets arbeid i rapportperioden
Styret har arbeidet med løpende drift og forvaltning av sameiet, herunder:

Oppfølging av økonomi og budsjett
Kontakt med leverandører og tjenesteytere
Behandling av henvendelser fra seksjonseiere
Oppfølging av vedlikeholdsarbeider
Oppdatering av rutiner og informasjon til seksjonseiere

Drift og vedlikehold
I løpet av rapportperioden er følgende vedlikeholds- og forbedringstiltak gjennomført:

Etablering av TV- og bredbåndspakke
Under årsmøtet i 2025 vedtok flertallet å etablere TV- og bredbåndspakken «Flex M» fra Altibox. Det ble etablert kort tid etterpå. 70/77 eiere både sparer penger og får flere funksjoner etter overgangen.

Tegning av Norgespris
Ila høsten 2025 signerte sameiet avtale om Norgespris for fellesarealene våre. Det innebærer en besparelse på ca. 12.000,- i måneden.

Bytte av råteskadede vinduer og terrassedører
I løpet av denne rapportperioden har vi hatt et ganske overveldende antall innmeldte råteskader på vinduer og terrassedører. BK-Bygg har jobbet med bytte av flere vinduer/terrassedører i totalt 10 eierseksjoner. For å ikke gjeldsbelaste sameiet ytterligere, har annet planlagt vedlikehold stadig blitt utsatt pga dette.

Bytte av motor og garasjeport
Vi har lenge hatt en motor til garasjeporten som ikke har vært laget for den store belastningen den har blitt utsatt for hos oss. Det har medført mye bråk fra garasjeporten og ekstra kostnader når deler slites raskere enn normalt. Når optisk sensor i den gamle motoren etterhvert røk og kostnaden ved å reparere den ikke kunne forsvares sammenlignet med kostnaden for en ny motor, ble det bestilt ny motor. Egentlig skulle kun et (det nederste) av leddene i garasjeporten byttes etter påkjørsel, men pga forsinkelser og utsettelser fikk vi helt ny port til samme pris. Nå har vi en (nesten) helt lydløs garasjeport som er laget for, og tåler belastningen den utsettes for her.

Ventilasjonsrens inkl. bytte av kondensatorer
Ventilasjonsrens har stått øverst på lista over planlagt vedlikehold i noen år nå, men stadig blitt forskjøvet pga kostnader med bytte av råteskadede vinduer og terrassedører. Det fikk vi endelig gjennomført første del av i slutten av mai. Da ble kanalene renset fra ventilene i hver eierseksjon. Del to gjennomføres når været tillater det. Da renses kanalene fra taket, slik at hele kanalen er ren.

Under befaring oppdaget Ventera at de fleste av oss lever uten fungerende kondensator til motorene våre. Kondensatoren byttes ikke på automatikk når motoren byttes. Den forbedrer kapasiteten og forlenger levetiden på motoren til hver enkelt. En motor uten fungerende kondensator vil til slutt bli defekt. Egentlig er kondensator (som motor) hver enkelt eiers ansvar, men siden kostnaden er relativt liten (298,- eks mva pr stk x 77) og det gjøres samtidig med at kanalene renses fra taket, dekker sameiet bytte av kondensator for alle denne gangen.

Ventera merker seg også at et stort antall seksjoner lever med defekt motor, altså uten ventilasjon i sin leilighet. Uten fungerende ventilasjon, blir man ikke kvitt fuktighet, som kan resultere i dårlig inneklima, mugg og soppskader. Vi har bedt Ventera om å notere hvilke seksjoner som lever med defekt motor, slik at vi kan følge dette opp mot den enkelte eier. Vi vil deretter føre kontroll hvert halvår for å forsikre oss om at motoren er byttet. Lever man med defekt motor over tid, regnes dette som mislighold og vil føre til at sameiets vedlikeholdsplikt for råteskader på vinduer og terrassedører bortfaller. Det vil da bli den enkelte eiers eget økonomiske ansvar å få byttet.

Styret vurderer den generelle tilstanden på sameiets bygningsmasse som *tilfredsstillende, men med behov for ytterligere vedlikehold*.

Planlagt vedlikehold kommende år
For neste rapportperiode er følgende vedlikehold planlagt:

Bytte av inngangsdører i samtlige blokker
Inngangsdørene i blokkene er så råtne at de faller fra hverandre, bokstavelig talt. Nye inngangsdører ble bestilt 13/5. Disse må spesialproduseres på mål, så hensyntatt ferieavvikling er forventet levering satt til midten av august. Ifm byttet, vil det også bli skåret ut asfalt og etablert fotskraperister.

Byggene er utført med trinnfri adkomst jf. TEK17 kapittel 12 om universell utforming, som innebærer liten eller ingen høydeforskjell mellom uteareal og inngangsdør. Dette gir

1) Svært liten avstand mellom underkant dørblad og asfalt
2) Økt belastning fra fukt, snø, is, grus og sand som kommer i direkte kontakt med dørbladene
3) Raskere nedbrytning av dørblad og terskel uten beskyttende tiltak

Dette gjelder særlig ONV7, ONV5B og ONV5A.

Etablering av fotskraperist på utsiden er et nødvendig tiltak for å

1) Begrense fukt- og smussbelastning på dørblad og terskel
2) Forlenge levetiden på inngangsdørene
3) Redusere vedlikeholds- og driftskostnader
4) Og, bonus: Redusere mengden snø, sand og grus som trekkes inn i blokkene av beboere

Fasadevask
Fasaden må vaskes hvert 2. år for å opprettholde garantien på arbeidet som ble gjort under fasadeprosjektet. Etter planen skal fasaden vaskes i høst, men vi har bestilt fasadevask med (foreløpig) planlagt oppstart 22. juni - slik at vi kan ha glede av en ren og pen fasade gjennom sommermånedene. Fasadevasken vil også inkludere vinduspuss for alle eierseksjoner.

Maling av heis- og trappeganger
Maling av fellesgangene har lenge stått på ønskelista over fremtidig vedlikehold. Vi håper at det lar seg gjøre ila den kommende rapportperioden.

Økonomi
Sameiets økonomi vurderes som akseptabel.

Post	**Beløp**
Driftsinntekter	3.911.187,-
Driftskostnader	2.689.899,-
Årsresultat	582.917,-
Bankinnskudd pr. 31.12	961.735,-
Langsiktig gjeld	9.688.692,-

Årsresultatet for 2025 utgjør kr. 582.917,-. Styret foreslår at resultatet overføres til egenkapital.

Forsikring
Sameiets bygningsmasse er forsikret gjennom Tryg forsikring. Polisenummer: 3933982

Forsikringen dekker blant annet:

Bygningsskader
Brann
Vannskader
Skadedyr
Ansvarsforsikring

(!) Den enkelte seksjonseier må selv sørge for innboforsikring.

Avslutning
Styret ønsker å takke seksjonseiere og beboere for et godt samarbeid gjennom året. Vi jobber kontinuerlig for å etablere et godt bomiljø både for eiere og beboere. Endringsarbeid tar tid, men vi ser kontinuerlig mindre tyveri, hærverk og hensetting av avfall. Det siste året har stadig flere seksjoner i sameiet blitt solgt godt over prisantydning.

Vi takker for tilliten og ser frem til videre samarbeid om drift og utvikling av sameiet i neste periode.

SAMEIET ELVEGAARDEN
ORG.NR. 994563084, KLIENTNR. 1679

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 768 384	3 312 156	3 680 000	3 896 000
Ladeinntekter elbil		27 946	22 320	0	10 000
Andre inntekter	3	114 857	10 698	9 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 911 187**	**3 345 173**	**3 689 000**	**3 906 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 575	-8 460	-8 460	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-60 000	-60 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 250	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-147 810	-142 125	-150 000	-154 400
Konsulenthonorar		-7 149	-11 640	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 368 461	-974 060	-834 000	-1 301 000
Forsikringer		-325 163	-20 396	-250 000	-262 700
Energi/fyring	8	-175 890	-173 844	-230 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-288 596	-165 396	-165 396	-461 076
Andre driftskostnader	9	-281 131	-287 509	-302 000	-315 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 689 899**	**-1 852 680**	**-2 029 856**	**-2 800 801**
DRIFTSRESULTAT		**1 221 287**	**1 492 493**	**1 659 144**	**1 105 199**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	25 958	14 412	0	0
Finanskostnader	11	-664 328	-698 151	-676 000	-613 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-638 370**	**-683 739**	**-676 000**	**-613 000**
ÅRSRESULTAT		**582 917**	**808 754**	**983 144**	**492 199**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		582 917	808 754		

Dokument-ID 09222115557574700416

SAMEIET ELVEGAARDEN
ORG.NR. 994563084, KLIENTNR. 1679

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 713	37 407
Forskuddsbetalte kostnader		4 485	97 623
Andre kortsiktige fordringer	12	936	2 469
Driftskonto OBOS-banken		1 253 649	475 311
Sparekonto OBOS-banken		35 807	16 280
SUM OMLØPSMIDLER		**1 309 590**	**629 089**
SUM EIENDELER		**1 309 590**	**629 089**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-8 726 956	-9 309 873
SUM EGENKAPITAL		**-8 726 956**	**-9 309 873**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	9 688 692	9 887 222
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 688 692**	**9 887 222**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 691	13 704
Leverandørgjeld		166 099	34 282
Påløpte renter		160 064	3 755
SUM KORTSIKTIG GJELD		**347 855**	**51 741**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 309 590**	**629 089**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 07.04.2026
Styret i Sameiet Elvegaarden

Igor Kristian Soldo /s/ Simen-Anarki Lea /s/ Anne Skretting Aarsland /s/

Gøkhan Celik /s/

Dokument-ID 092221155575747004l6

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	3 435 372
Kabel-tv	334 950
Leie/felleskostnader tidl.år	-1 938
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 768 384**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gjesdal kommune	8 750
Kontantoppgjør forsikring	103 714
Nøkler	2 393
SUM ANDRE INNTEKTER	**114 857**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 575
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 575**

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.

Dokument-ID 092221155575747004l6

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-75 000
SUM STYREHONORAR	**-75 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-996 387
Drift/vedlikehold elektro	-27 126
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-78 384
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 498
Drift/vedlikehold brannsikring	-111 137
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 924
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 005
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 368 461**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-175 890
SUM ENERGI / FYRING	**-175 890**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-73 813
Renhold ved firmaer	-197 723
Snørydding	-1 440
Andre driftskostnader	-1 294
Andre kontorkostnader	-276
Telefon, annet	-3 588
Bank- og kortgebyr	-3 143
Øreavrunding	145
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-281 131**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	22 387
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 146
Renter av sparekonto i OBOS-banken	726
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	249
Andre renteinntekter	450
SUM FINANSINNTEKTER	**25 958**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-664 312
Renter på leverandørgjeld	-16
SUM FINANSKOSTNADER	**-664 328**

NOTE 12
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatte felleskostnader	936
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**936**

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. 31.12.25 var 6,45 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2023	-10 200 000	
Nedbetalt tidligere	312 778	
Nedbetalt i år	198 531	
		-9 688 692
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 688 692**

Dokument-ID 092221155575747004l6

Dokument-ID 092221155575747004l6

Til årsmøtet i Sameiet Elvegaarden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Elvegaarden som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 10. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 9.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.06.26
Selskapsnummer: 1679 **Selskapsnavn:** SAMEIET ELVEGAARDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Igor Kristian Soldo er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bayram Celik og Tamera Daun Halverson er valgt.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 75.000,-

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 6 Forhåndsgodkjenning av varmepumper

Fujitsu Norgespumpa 5.7, Fujitsu Norgespumpa 5.9 og Fujitsu Extreme gulv 6.2 forhåndsgodkjennes.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Anne Skretting Aarsland
- ☐ Simen Anarki-Lea

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Magnus Hanssen
- ☐ Roman Tchoub

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ELVEGAARDEN

Organisasjonsnummer: 994563084
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. juni kl. 10:00 til 12. juni kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

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.

Styrets innstilling
Styrets leder er møteleder.

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

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bayram Celik og Tamera Daun Halverson er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
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: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 75.000,-.

Styrets innstilling
På tross av at vi fortsatt ligger på et nivå godt bak landsgjennomsnittet for sameier på vår størrelse, foreslår styret at styrets godtgjørelse ikke økes i år. Styrets innstilling blir derfor at godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 75.000,-, som i fjor.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 75.000,-
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Forhåndsgodkjenning av varmepumper

Fremmet av: Styret, etter ønske fra flere eiere

Har du strømavtale fra Lyse kan du kjøpe luft-til-luft varmepumpe ferdig montert og nedbetalt over 36 måneder på strømregningen.

Montering av varmepumpe regnes som fasadeendring, og må derfor godkjennes av årsmøtet. 3 modeller er allerede forhåndsgodkjent. Det betyr i praksis at eier kan montere de forhåndsgodkjente modellene uten å søke årsmøtet om tillatelse først. Styret foreslår at årsmøtet godkjenner ytterligere 3 modeller:

Fujitsu Norgespumpa 5.7
Perfekt for mindre boliger
772,- kr/mnd
Totalpris 27.792,-

Fujitsu Norgespumpa 5.7 passer for eldre og dårlig isolerte leiligheter opp mot 95 kvm, eller nyere og bedre isolerte leiligheter opp mot 130 kvm. Slankt og stilig design på innedelen gjør at varmepumpa passer diskret

inn i norske hjem.
Lydnivå utedel: 43 dB

Fujitsu Norgespumpa 5.9
Tilpasset mellomstore boliger
833,- kr/mnd
Totalpris 29.988,-

Fujitsu Norgespumpa 5.9 passer for eldre og dårlig isolerte leiligheter opp mot 100 kvm eller nyere, bedre isolerte leiligheter opp mot 135 kvm. Slankt og stilig design på innedelen gjør at varmepumpa passer diskret inn i norske hjem.
Lydnivå utedel: 43 dB

Fujitsu Extreme gulv 6.2
Gulvmodell til større boliger
989,- kr/mnd
Totalpris 35.604,-

Fujitsu Extreme gulv 6.2
Diskré og plassbesparende gulvmodell for vanlige boliger og leiligheter med kalde gulv eller liten veggplass.
Lydnivå utedel: 52 dB

Leveringstid er 3-8 uker fra bestilling.

Den enkelte eier kan selv søke årsmøtet om godkjenning til å installere en av disse varmepumpene på et senere tidspunkt selv om årsmøtet skulle forkaste forslaget om å forhåndsgodkjenne. Det innebærer imidlertid en del venting, enten på et ekstraordinært årsmøte (som ikke avholdes kun for en sak) eller på neste ordinære årsmøte.

Du kan lese mer om pumpene og ordningen her:
https://www.lyse.no/varmepumpe

Styrets innstilling
Vi anser dette som en fin løsning for eiere som ønsker seg varmepumpe, men som ikke har anledning til å betale hele pumpa i en omgang. Styret innstiller derfor på forhåndsgodkjenning av overnevnte modeller.

> **Forslag til vedtak:**
> Fujitsu Norgespumpa 5.7, Fujitsu Norgespumpa 5.9 og Fujitsu Extreme gulv 6.2 forhåndsgodkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Simen Anarki-Lea (19 stemmer)
Anne Skretting Aarsland (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Simen Anarki-Lea
Anne Skretting Aarsland

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Magnus Hanssen (20 stemmer)
Roman Tchoub (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Hanssen
Roman Tchoub

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn: KVALE ADVOKATFIRMA DA
Adresse: PB 274
Postnr.: 4066 Poststed: STAVANGER
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 959 832 676
Ref. nr.:

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 487414 Tinglyst: 03.07.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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

Rett kopi bekreftes
Synnøve Brenno

Opplysninger i feltene 1-4 registeres i grunnboken

1. Eiendommen

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

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
~~88791663~~2 ~~461978 573~~ 911993503	~~Elvegaarden AS~~ GJESDAL ASA	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

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

Sum tellere: | = nevner: se vedlegg

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato: 30/6 09 | Utstederens underskrift: HELGE JOHNSEN

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF

Side 1 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

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

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2005 PDF

Side 2 av 3

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

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

3. Begjæring

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

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

Sum tellere: 4881 = nevner: 4881

Dato	Utsteders underskrift
30/6 01	HELGE JOHNSEN

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/5-2005 PDF

Vedlegg

STATENS KARTVERK

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

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

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

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

Dato: 2.7.09

Stempel og underskrift: GJESDAL KOMMUNE, Tjenesteområde Teknisk, Rettedalen 1, 4330 ÅLGÅRD, Org nr. 964 978 573

Gerd Karin Espedal

Noter:

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

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

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

STATENS KARTVERK

Dato	Utstederens underskrift
30/6-09	HELGE JOHNSEN

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

GENERALFULLMAKT

Eiendommens Gnr.	Eiendommens Bnr	Kommune
5	564	Gjesdal

Fullmaktsgiver

Navn/firma	Personnr./foretaksnr.
Gjestal ASA	91199350 3

Representant

Navn/firma	Personnr./foretaksnr.
Elvegården Invest AS og eller Helge Johnsen i Pointer Eiendomsinvestor	891801432

Fullmakt

Undertegnede fullmaktsgiver gir som hjemmelshaver til ovennevnte eiendom med dette ugjenkallelig generalfullmakt til Elvegården Invest AS og eller Helge Johnsen i Pointer Eiendomsinvestor til å disponere over eiendommen på enhver måte, herunder:

- tinglysing av alle dokumenter, erklæringer m.m. på eiendommen
- begjæring om deling, seksjonering
- byggemelding m.m.
- overskjøting
- pantsettelse

samt ethvert tiltak i forbindelse med utbygging/salg av eiendommen. Fullmakten gjelder også alle eventuelle senere fradelte parseller, opprettede seksjoner o.l.

Videre gis det fullmakt til å undertegne på alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig jfr tinglysningsloven § 13, 1.ledd i.f.

Fullmakten gjelder kun forføyning over ovennevnte eiendom og Elvegården Invest AS og eller Helge Johnsen i Pointer Eiendomsinvestor har således ingen adgang til å forplikte hjemmelshaver personlig i henhold til nærværende fullmakt.

☐ Vi er ektefeller

☐ Vi er ugift og samboende

☐ Jeg er ugift

☐ Jeg er gift/registrert partner, men eiendommen tjener ikke som felles bolig for meg og min ektefelle/partner.

1/7-09
Belinda Taranger Ingebrigtsen
Advokat
Rett kopi. Fullmakten gjelder fortsatt.

Underskrift

Sted og dato	Underskrift, fullmaktsgiver	Underskrift, representant
Bryne 29/4-09	D.K. Mathisen	

Jeg/vi bevitner at denne fullmakt er undertegnet i mitt/vårt nærvær og at underskriverne er over 18 år.

Underskrift, vitne 1	Alder	Adresse	Postnr.	Poststed
Jarle Oftedal JARLE OFTEDAL	44	EDV. GRIEGSV. 32	4318	SANDNES
Underskrift, vitne 2	**Alder**	**Adresse**	**Postnr.**	**Poststed**
Frank Skjæveland FRANK SKJÆVELAND	36	MOSABERGET 36	4330	ÅLGÅRD

SF E017 03.2007 SignForm AS www.signform.no

KARTVERK STATENS

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

ERKLÆRING

Undertegnede, som er signaturberettiget for Elvegården Invest AS, organisasjonsnr. 891 801 432 samtykker med dette i at eiendommen gnr. 5 bnr. 564 i Gjesdal kommune seksjoneres.

Tønsberg, den 01.07 2009

Helge Johnsen

Rett kopi bekreftes

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer

ERKLÆRING

Undertegnede, som er signaturberettiget for Klepp Sparebank, organisasjonsnr. 937 895 976 samtykker med dette i eiendommen gnr. 5 bnr. 564 i Gjesdal kommune seksjoneres.

KLEPP SPAREBANK
01 JULI 2009
4352 KLEPPE

Klepp, den

Klepp Sparebank

GABRIEL BLOCK WATNÉ

STATENS KARTVERK

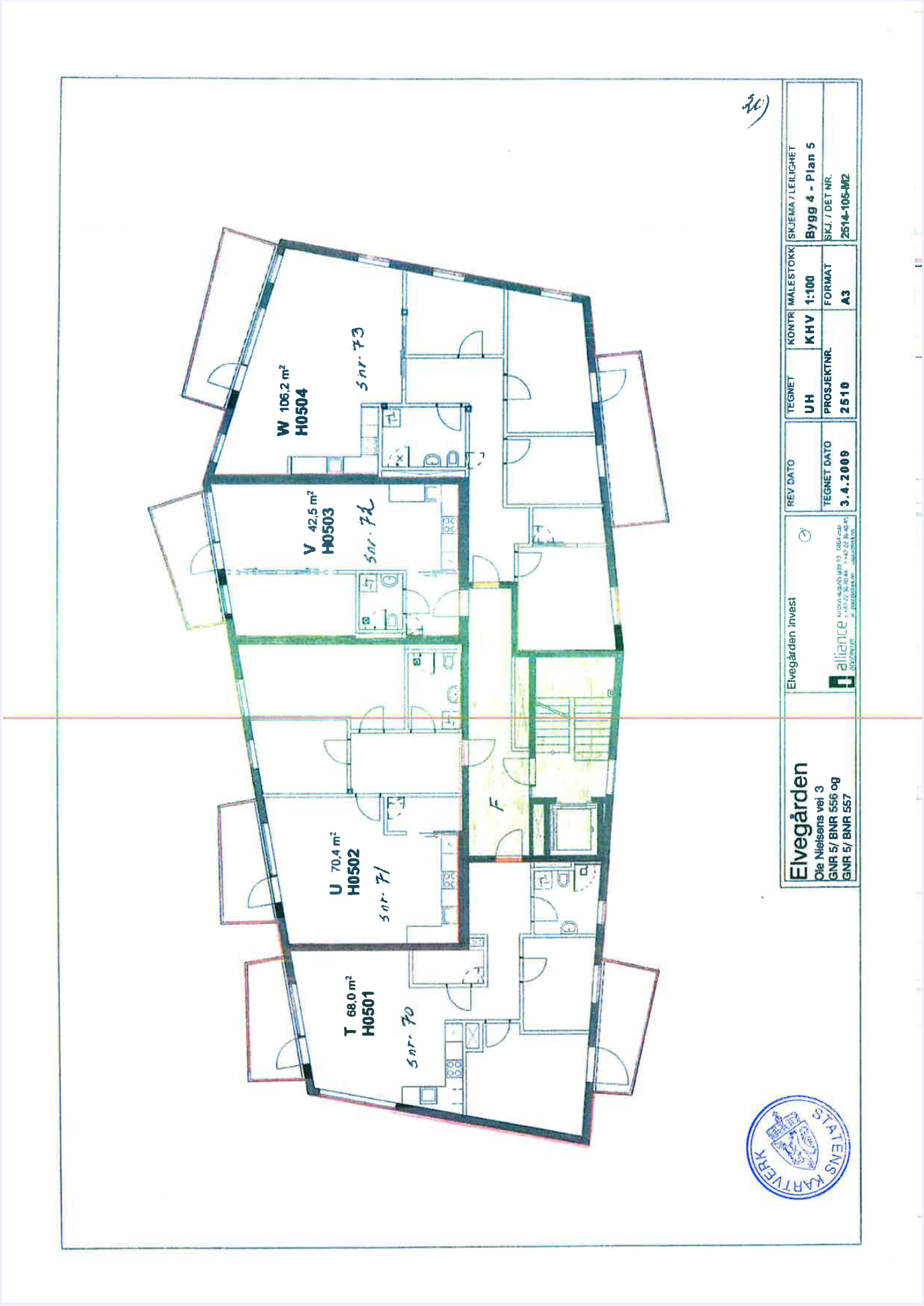
Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

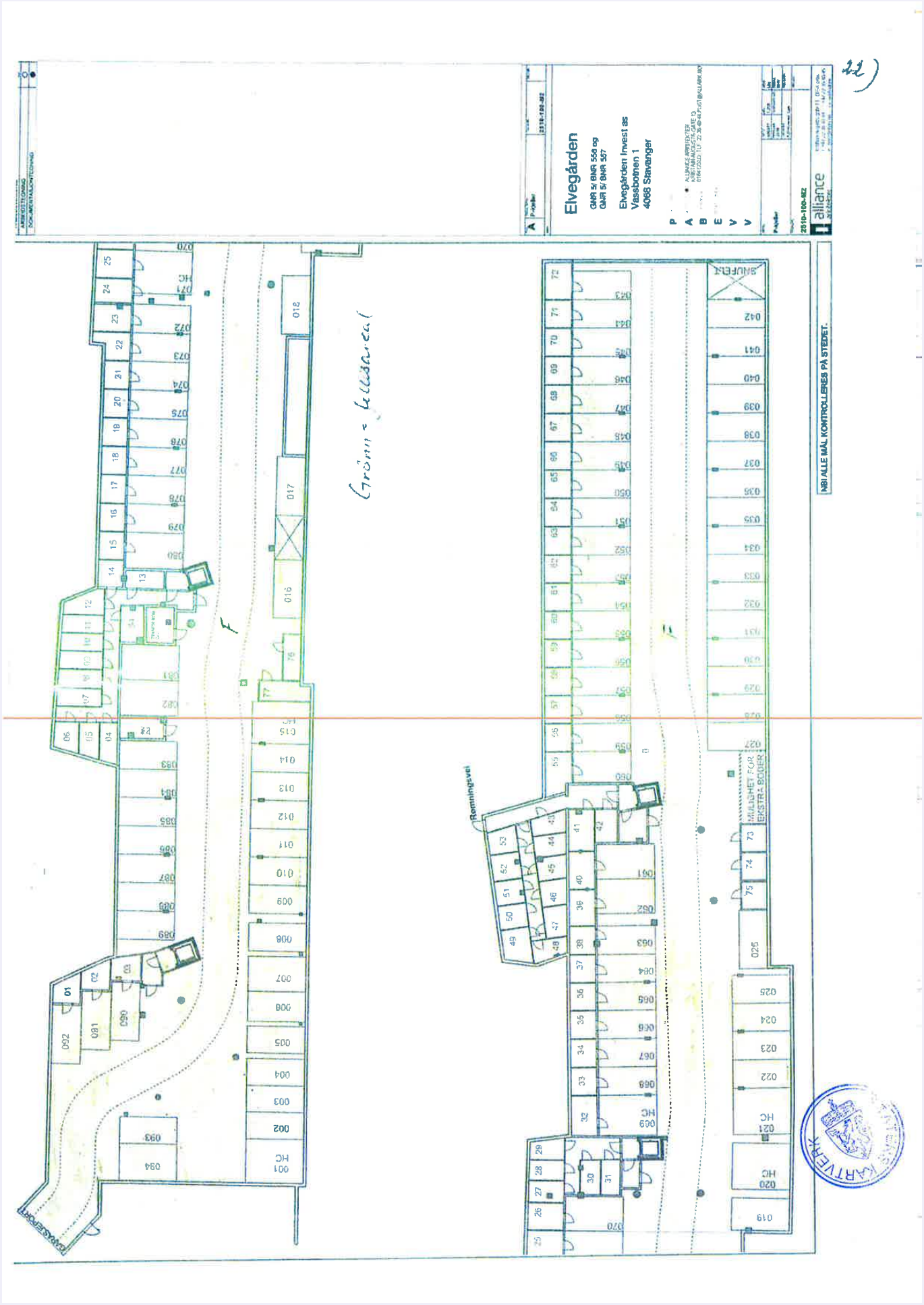
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



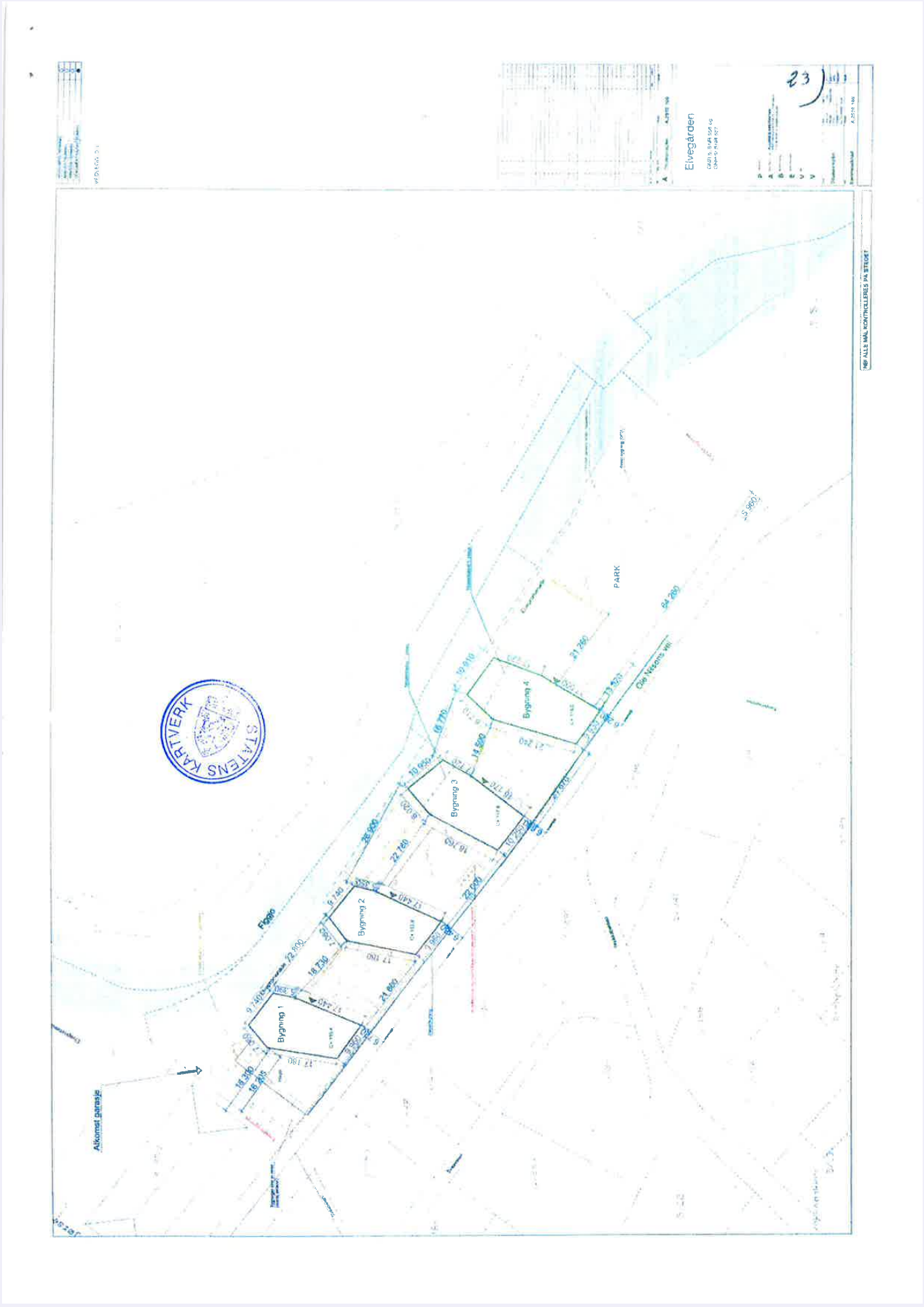
Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Returneres til:

ToBy AS
Industrivn. 10

4330 Ålgård

TINGLYST
04 FEB 1997
SANDNES
SORENSKRIVEREMBETET
DAGBOKNR: 922/97

Skjøte [1]

Opplysningene i feltene 1–6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

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

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn: [x] Nei [ ] Ja
Overdragelsen omfatter transport av festeretten: [ ] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig jf. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale: [ ] Nei [ ] Ja
Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser: [ ] Nei [ ] Ja

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

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

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

2. Kjøpesum

Kr NOK 2.500.000,-

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

Omsetningstype: [x] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspro-priasjon [ ] 4 Tvangs-auksjon [ ] 6 Skifte-oppgjør [ ] 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr NOK 2.500.000,-

Doknr: 922 Tinglyst: 04.02.1997 Emb.043
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Overdras fra

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

5. Til

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

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

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

Forts. neste side

Nr. 48 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-96

Rett kopi bekreftes
Anne Christine Lie-Johansen
STATENS KARTVERK

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

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon

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

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [5]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? [ ] Ja [ ] Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares
3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? [ ] Ja [ ] Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato: Ålgård, 1.2.1997

Utstederes underskrift [6] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
ToBy AS
Karsten Tveit Øystein Tveit

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

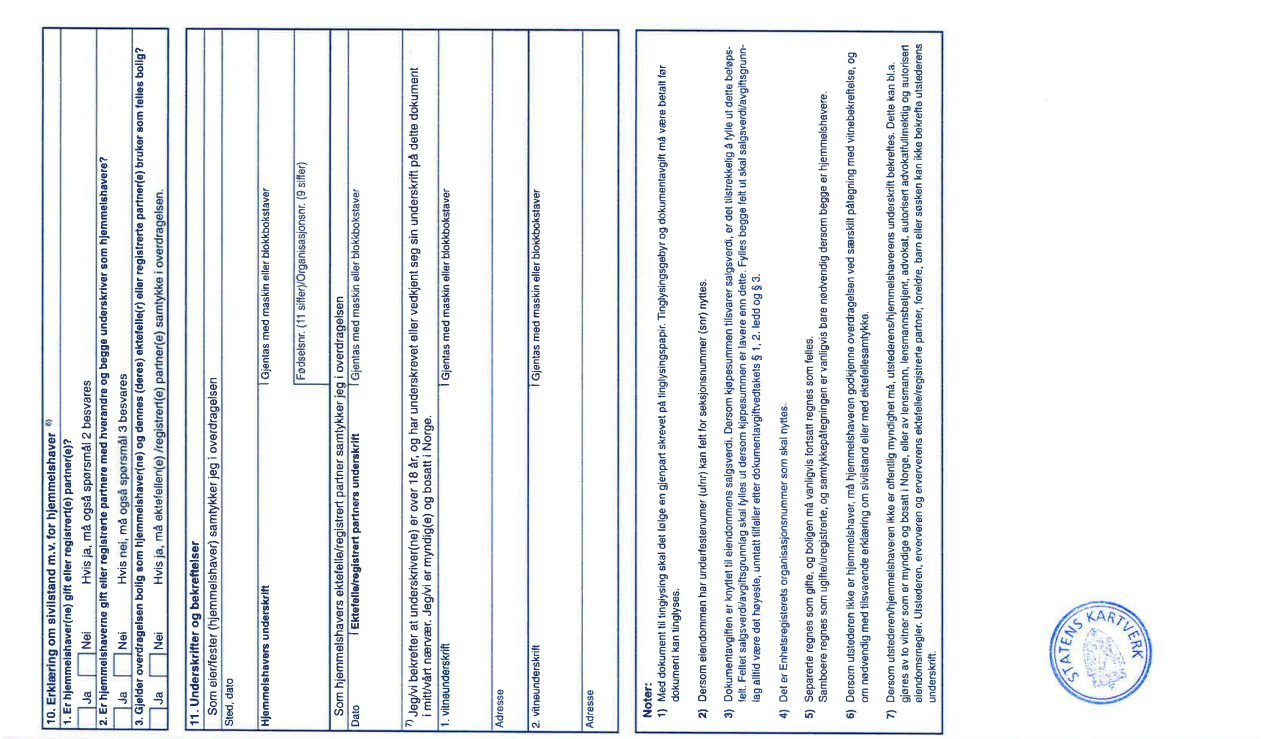
1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
OLE VASSHUS
Adresse: ROGNV. 6, 4330 ÅLGÅRD

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
HELGE REIN ØSTBØ
Adresse: LUNDEHAUGEN 16 4300 SANDNES

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

STATENS KARTVERK

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



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

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

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

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

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

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

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

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

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

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

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

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

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

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

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

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

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

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

STATENS KARTVERK

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2402260157 / Anette Egeland Bråtveit, tlf. 95068175
Ole Nielsens vei 3, leil 503, 4330 Ålgård
Gnr. 5, bnr. 564, snr. 72 i Gjesdal kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

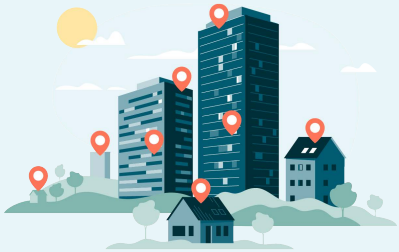
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2402260157
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Anette Egeland Bråtveit
Eiendomsmegler

950 68 175
anette.egeland@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Gjesdal
Torgveien 26, 4330 ÅLGÅRD

eiendomsmegler1.no