

aktiv.

Åsveien 94, 4328 SANDNES

**HANA - Topp og endeleilighet med
nydelig utsikt mot Gandsfjorden -
Heis og parkering i carport**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 195 215,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 2 595 011,-
Felleskostn.: Kr 5 320,-
Selger: Trond Johan Warland

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1982
BRA-i/BRA Total 64/91 kvm
Tomtstr.: 8052.87 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 1380
Andelsnr.: 170
Oppdragsnr.: 1412260023

HANA - Topp og endeleilighet med nydelig utsikt mot Gandsfjorden - Heis og parkering ianlegg

Innhold: 4.et.: Entré, bod, soverom, stue/kjøkken, bad og innglasset balkong.

Bod i underetasjen på 8 kvm til oppbevaring.

Lys og fin leilighet beliggende helt på enden i øverste etasje. Fra stue og kjøkkenvindu kan man nyte en nydelig utsikt mot Gandsfjorden. Det er romslig innglasset balkong på 19 kvm hvor man har gode solforhold. Parkering i lukket anlegg og heis.

Matbutikk, skole og barnehage er innen gåavstand. Sandnes sentrum med fasiliteter som kaféer, restauranter, gode shoppingmuligheter og treningssenter er ca. 5 minutter unna med bil.

Flotte turområder som Dalsnuten i umiddelbar nærhet. Her kan du nyte vakker natur sommer som vinter. God offentlig kommunikasjon.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	38
Egenerklæring	54
Ferdigattest	58
Grunnkart	60
Reguleringsplan	62
Regulelingsbestemmelser	63
Boligopplysninger Forretningsfører	64
Vedtekter	67
Ordensregler	77
Innkalling til generalforsamling	81
Protokoll	101
Matrikkelkart og rapport (Målebrev)	106
Vann og avløpskart	114
Informasjon om vann og avløp	115
Formuesverdi	116
Tegninger	117
Nabolagsprofil	126
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 64 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA - b: 19 kvm

BRA totalt: 91 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 64 kvm Entré, bod, soverom, stue/kjøkken og bad

BRA-b: 19 kvm Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8052.87 kvm

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet fellestomt

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig og ettertraktet beliggenhet i Aspervika. Beliggende i 4. etasje kan man nyte en nydelig utsikt mot Gandsfjorden.

Matbutikk, skole og barnehage er innen gåavstand. Sandnes sentrum med fasiliteter som kaféer, restauranter, gode shoppingmuligheter og treningssenter er ca. 5 minutter unna med bil.

Flotte turområder som Dalsnuten i umiddelbar nærhet. Her kan du nyte vakker natur sommer som vinter.

God offentlig kommunikasjon.

For flere detaljer og kart se vedlagte nabolagsprofil i salgsoppgaven

Adkomst

For beskrivelse av adkomst, se kartlenke på Finn.no eller ta kontakt med megler. Det vil bli godt skiltet med Aktiv Eiendoms visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Konferer Sandnes kommune

Skolekrets

Konferer Sandnes kommune

Offentlig kommunikasjon

God offentlig kommunikasjon

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Borettslagsleilighet fra 1982 som fremstår i normal stand og med normalt vedlikehold.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren er malt, og terrassedøren er i aluminium.

Leiligheten har en innglasset balkong ut fra stuen.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 1994.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Beskrivelse: Innglasset terrasse

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

Ja

Beskrivelse: Fellesutgifter har steget

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

4. Etasje:

BRA-i 64 kvm: Entré, bod, soverom, stue/kjøkken og bad

BRA-b 19 kvm: Innglasset balkong

Kjeller:

BRA-e 8 kvm: Bod

Standard

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

Utvendig

Vinduer,TG2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Vinduer fra byggeåret viser normal slitasje i henhold til alder.

Tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduene på sikt, da normal slitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for varmetap mm.

Andre utvendige forhold,TG2

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG3

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis

med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt 20 mm høydeforskjell ut mot yttervegg, der det er mest den siste meteren mot vegg.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen for å oppnå jevnere gulv og redusere risiko for ujevn slitasje, skjev belastning på konstruksjonen og eventuelle følgeskader på overflater eller innredning. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet. Ved eventuell oppgradering av overflatebelegg, må ujevnheter avdekkes og rettes. Prisestimatet settes som ekstrakostnad i forbindelse med normal oppussing.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Våtrom

4. etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Veggene har malte plater/tapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflater på baderommet er fra byggeår.

Tiltak

- Tiltak:
- Overflater bør vurderes oppgradert eller fornyet, da alder medfører økt risiko for slitasje, fuktskader og redusert funksjon. Manglende oppgradering kan føre til at overflatene ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, noe som kan medføre skader på underliggende konstruksjoner.

4. etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0, flatt gulv fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det bør vurderes å utbedre fallforholdene mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen. Ut fra alder og tekniske levetider

på bl.a. vinylbelegg, vil det være naturlig å oppgradere overflater på baderommet til dagens standard på våtrom.

4. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Membran og sluk bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting for å oppnå tilfredsstillende tilstand. Konsekvensen av å ikke utbedre eldre membran og sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Sluket har en plastring/kappe øverst som klemmer belegget til sluket, denne ringen er skadet. Det er også synlig stålforing i sluket som er rustet. Hull for tilkomst for staking er modifisert og det er tilordnet stålplate som er limt fast til sluket og der er en plastkopp (uoriginal) som fungerer som tetteplugg. Sluket må skiftes i forbindelse med oppgradering av baderommet.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000

Kjøkken

4. etasje > Stue/kjøkken

Overflater og innredning,TG2

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjølfryseskap og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Original kjøkkeninnredning med slitasje som normalt iht. alder og bruk.

Tiltak

- Tiltak:
- Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen på sikt, da slitasje over tid kan føre til funksjonelle problemer eller redusert levetid. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere skader og redusert brukervennlighet.

Tekniske installasjoner

Vannledninger,TG2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør,TG2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Varmtvannstank,TG2

Varmtvannstanken er på 116 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2024:

- Den siste kontrollen på det elektrisk anlegget i leilighetene ble gjennomført høsten 2024, utført i regi av Lnett. Dette var en offentlig kontroll.

2002:

- Varmtvannstanken er på 116 liter.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Renovering av betong på svalgangene og trappehus i nr. 92 og 94.

2023:

- Trappehusene i nr. 95 og 97 er renoveret.

2022:

- Ny uteplass med gapahuk og grillmuligheter ved blokk 116.

2021:

- Nye carporter, søppelhus og vaktmesterbod.

2020:

- Byttet ytterdører våren 2020.

2019:

- Fasadevask.
- Kontroll av radon og utført tiltak på andeler med høye radonverdier.

2018:

- Oppgradering av samtlige brannrommer.
- Gjennomført rørfornyning av avløpsrør/hovedstammer i samtlige blokker. Unntak gjelder for avløp fra kjøkken.

2016:

- Høytrykksspyling av samtlige kjøkkenavløp og alle bunnledninger. Unntak gjaldt for ombygde kjøkken hvor spyling ikke lot seg gjøre pga. store oppbyggingsskostnader. Gjennomført el-sjekk av samtlige boliger og fellesområder.

2014:

- Oppgradering av fasader utført av Norstraal. Innglassing av blokkene utført av Balco.

1998:

- Installert heis i alle blokkene.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har kollektiv avtale på fiberaksess med Altibox inkludert i felleskostnadene. TV-pakke og internett bestilles/betales individuelt.

Parkering

Parkering i carport.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Fremtind, polisenummer SP562462

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 390 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 399 796 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 408 696 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 411 496 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 644 530 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 578 118 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp. Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, fiberaksess fra Altibox, nedbetaling av andel fellesgjeld og diverse vedlikehold

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 320

Andel Fellesgjeld

Kr 195 215

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.01.2026

Andel fellesformue

Kr 19 620

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Forkjøpsfrist

2026-01-28T23:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Åsveien Borettslag

Organisasjonsnummer

946495085

Andelsnummer

170

Om borettslaget

Åsveien Borettslag er et borettslag i Sandnes kommune med organisasjonsnummer 946495085. Borettslaget består av 194 andelsleiligheter. Forretningsfører er Bate boligbyggelag, og selskapet har en hjemmeside på <http://www.bevarhms.no/aasveienborettslag>.

Borettslaget har egen vaktmester, og det er installert heis i alle blokkene. Det er et fellesrom som beboerne kan leie til private arrangementer. Videre er det tilrettelagt for installering av Zaptec lader for el-bil.

Vedtatte saker:

- Vedtektsendring: Skjema for søknad om dispensasjon for dyrehold tas bort. (Generalforsamling 20.03.2025)

Pågående saker:

- Renovering av trappehus i nr. 116 og 118 er planlagt med ferdigstillelse i 2026.
- Styret prioriterer bytte av alle 194 skyvedører og tekking av tak, og planlegger prosjektet med sikte på budsjett for 2026.
- Oppgradering av strøm til carporter til trefase skal ferdigstilles i løpet av 2025.
- Styret vil installere vannmålere i 2024.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12139548483, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08-01-2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 61

Saldo per 08-01-2025: kr 44519366

Andel av saldo: kr 204208

(siste termin 31-03-2040)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (94 930,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (1 706 534,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

- Fullføre trappehusprosjektet i nr. 116 og 118 (ca. 6 millioner), forventes ferdig våren 2026.
- Utbygging av strøm til carporter fra 1 fase til 3 fase (ca. 1 million) prioriteres i 2025.
- Utbygging av alle 194 skyvedørene og tekking av takene.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

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

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd fra 22.01.26 - 29.01.26 og det er 8 medlemmer som har meldt seg. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget. Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Et avslag kan påklages til generalforsamling. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

(6-1-1) Andelseieren skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand.

Vedlikeholdsplikten omfatter også områder hvor andelseier har enerett til bruk, som hage og innvendige flater av terrasse og i bod.

(6-1-2) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vask og apparater
2. vegg, gulv og himlingsplater og innvendige flater
3. vinduer og ytterdører til boligen
4. rør som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, innvendige avløpsrør fram til borettslagets felles hovedrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/ inntakssikring og ledninger med tilbehør,

(6-1-3) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk i vinterhage.

(6-1-7) Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd.

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6-1-8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, og bidra til å minimere skadene så langt det er mulig.

Bruksanvisning utgitt av Balco som følger med innglassingen skal følges.

Herunder må andelseier sørge for jevnlig sjekk av at vinduenes lukkemekanisme er i orden.

Beboer skal sørge for:

At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.

At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.

Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for at skadedyrene blir bekjempet.

Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for

skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.

Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 1380 i Sandnes kommune. Andelsnr. 170 i Åsveien
Borettslag med orgnr. 946495085

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/38/1380:

05.02.1981 - Dokumentnr: 975 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:38 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 818715 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:38 Bnr:1380

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for boligblokkene 6d1 og 6d2, Rovik, datert 23.11.1983.

Det foreligger Ferdigattest for "endring av bygg - utvendig fasade på Åsveien 94", datert
08.06.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.11.1983.

Vei, vann og avløp

Tilknytning vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Ja

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp: Ja

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Rovik, feltene 6b, 6c, 6d (plan-ID 79127). I
henhold til planen er 8037.89 kvm av eiendommen regulert til blokkbebyggelse i felt
6d, og 17.25 kvm er regulert til kjørevei.. 31.07.1980

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikrafttredelse 15.05.2023. 8052.87 kvm er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_1 for andre sikringssoner og H220 for gul sone støy (T-1442) i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg

i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Joveig Junge

Eiendomsmegler MNEF

joveig.junge@aktiv.no

Tlf: 932 11 920

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

30.01.2026





Velkommen inn



Innglasset balkong med ettermiddag - og kveldssol



Glassene kan skyves helt til sides på varme sommerdager





Flott utsikt inn mot Sandnes sentrum



Flott utsikt mot Gandsfjorden



Kjøkken



I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisebord





Soverommet er av god størrelse og har plass til stor seng og ulike skap og hylleløsninger.

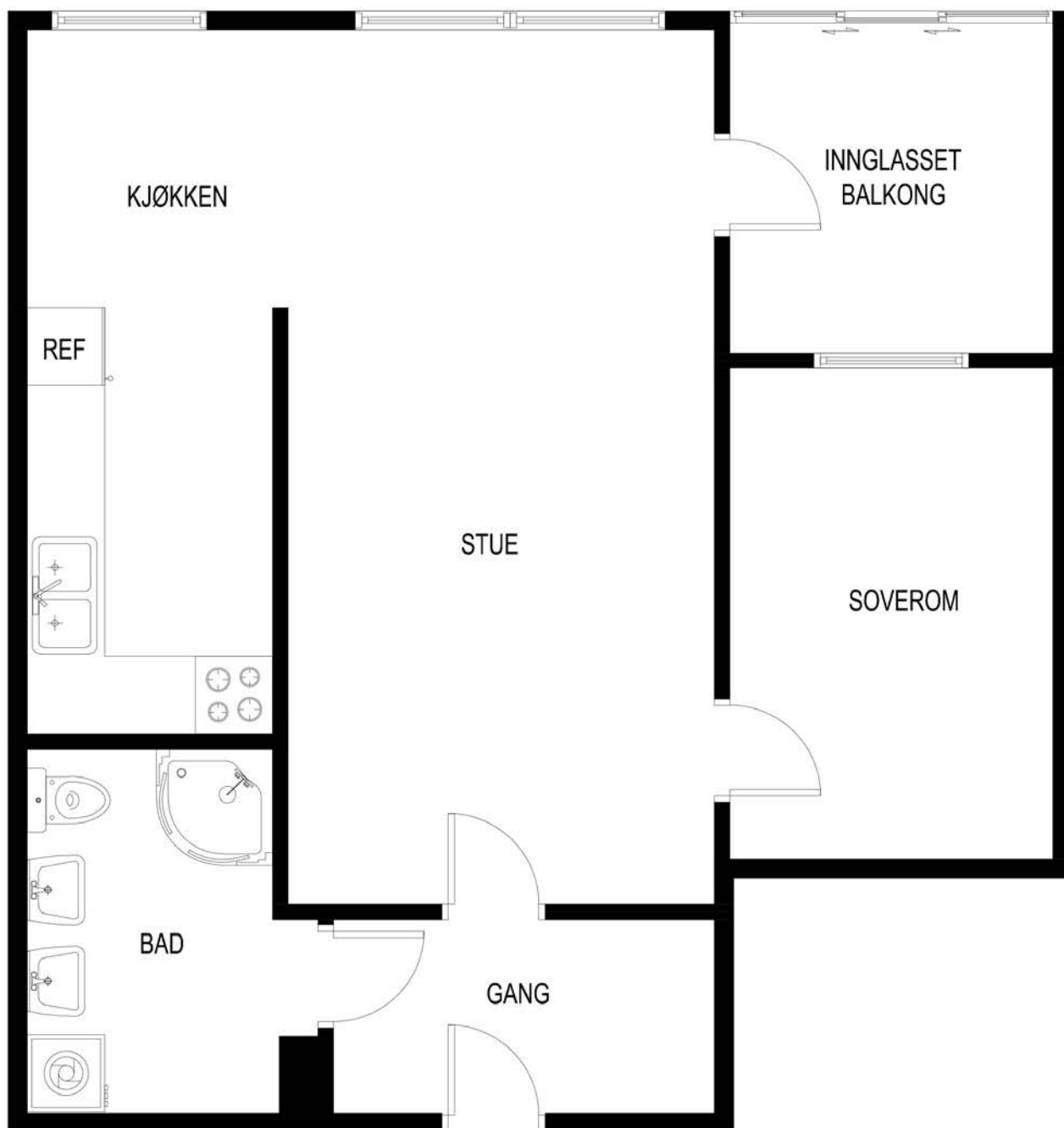




Bod med vindu

Romslig bad med
dusjkabinett







Bod til oppbevaring i underetasjen



Leiligheten ligger i øverste etasje helt på enden og det er parkering i lukket anlegg og heis



Fine fellesområder som kan benyttes av beboerne i borettslaget



Like ved er det fotballbane for de små



Fine turområder i området rundt

Vedlegg

Tilstandsrapport



Leilighet



Åsveien 94 , 4328 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 38, bnr. 1380



Andelsnummer 170

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 29.01.2026

Oppdragsnr.: 12162-1810

Referansenummer: SJ4515

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS

Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord

Vår ref: 6841



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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 40 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Borettslagsleilighet fra 1982 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold.

Registrerte tilstandsanmerkninger har hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassedør i aluminium (skal skiftes i nær fremtid av borettslaget).
Innglasst balkong ut fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv med beleg. Veggene har tapet. Innvendige tak er malte. Overflater er i all hovedsak fra byggeår.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Veggene har malte plater/tapet. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0, flatt gulv fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot bad.

Ut fra alder er det naturlig med oppgradering av overflater til dagens standard på våtrom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjølfrysenskap og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 116 liter.
Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

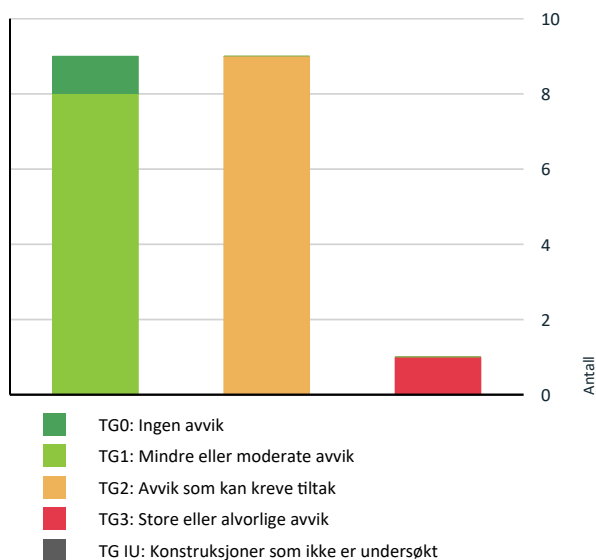
[Gå til side](#)

Leilighet

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

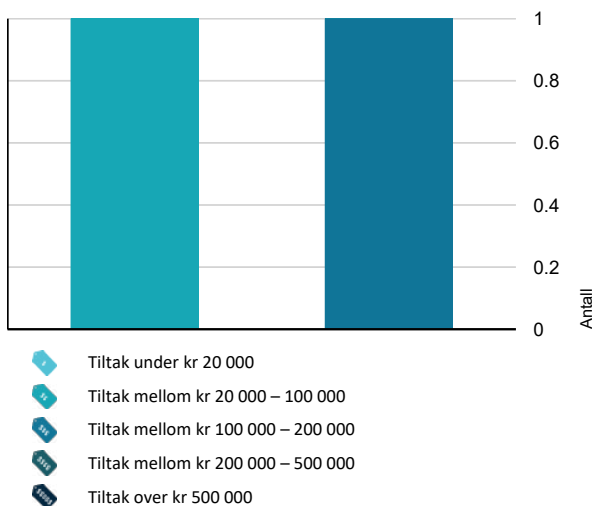
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:

Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fem punkter i to rom per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

1982

Kommentar

EDR

Anvendelse

Helårsbolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, innvendig er overflater i hovedsak fra byggeår.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vinduer fra byggeåret viser normal slitasje i henhold til alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduene på sikt, da normal slitasje over tid kan føre til redusert funksjon og økt risiko for varmetap mm.



TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør. Terrassedør i aluminium (skal skiftes i nær fremtid av borettslaget).



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Innglasset balkong ut fra stue.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med beleg. Veggene har tapet. Innvendige tak er malte. Overflater er i all hovedsak fra byggeår.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt 20 mm høydeforskjell ut mot yttervegg, der det er mest den siste meteren mot veggen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellen for å oppnå jevnere gulv og redusere risiko for ujevn slitasje, skjev belastning på konstruksjonen og eventuelle følgeskader på overflater eller innredning. Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Ved eventuell oppgradering av overflatebelegg, må ujevnheter avdekkes å rettes.

Prisestimatet settes som ekstrakostnad i forbindelse med normal oppussing.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Det foreligger ingen dokumentasjon.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater/tapet. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater på baderommet er fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater bør vurderes oppgradert eller fornyet, da alder medfører økt risiko for slitasje, fuktskader og redusert funksjon.

Manglende oppgradering kan føre til at overflatene ikke lenger gir tilstrekkelig beskyttelse mot fukt, noe som kan medføre skader på underliggende konstruksjoner.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0, flatt gulv fra dør til sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes å utbedre fallforholdene mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning av vann. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann på gulvet, økt risiko for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Ut fra alder og tekniske levetider på bl.a. vinylbelegg, vil det være naturlig å oppgradere overflater på baderommet til dagens standard på våtrom.



4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Membran og sluk bør overvåkes jevnlig, og det må påregnes utskifting for å oppnå tilfredsstillende tilstand.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre membran og sluk er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Sluket har en plastring/kappe øverst som klemmer belegget til sluket, denne ringen er skadet. Det er også synlig stålforing i sluket som er rustet. Hull for tilkomst for staking er modifisert og det er tilordnet stålplate som er limt fast til sluket og der er en plastkopp (uoriginal) som fungerer som tetteplugg.

Sluket må skiftes i forbindelse med oppgradering av baderommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken mot bad.



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er kjøl/fryseskap og vannstoppssystem.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Original kjøkkeninnredning med slitasje som normalt iht. alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

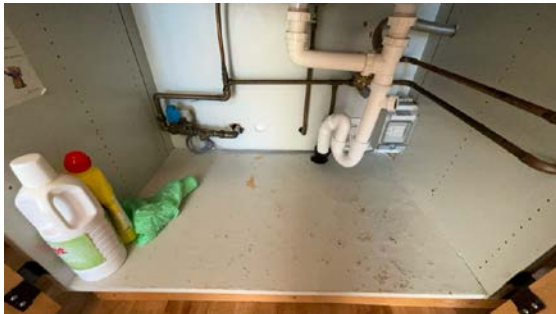
- Tiltak:

Det bør vurderes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen på sikt, da slitasje over tid kan føre til funksjonelle problemer eller redusert levetid.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for ytterligere skader og redusert brukervennlighet.



Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

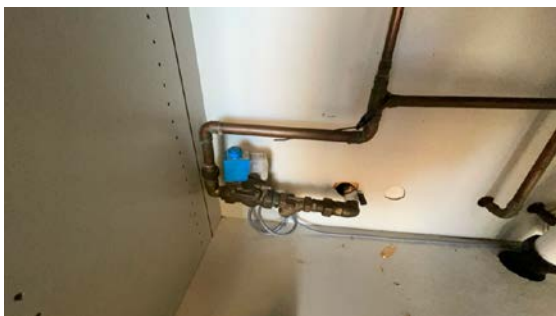
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 116 liter.

Årstall: 2002 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei



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

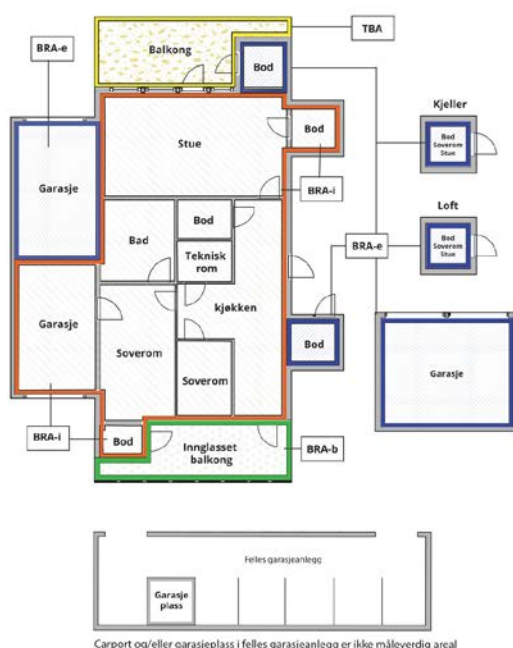
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	64		19	83	
Kjeller		8		8	
SUM	64	8	19		
SUM BRA	91				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bod, soverom, stue/kjøkken, bad		Innlasset balkong
Kjeller		Bod	

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Trond Johan Warland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	1380		0	8058.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Åsveien 94

Hjemmelshaver

Åsveien Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946495085			Warland Trond Johan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

170

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Aspervika like utenfor Sandnes sentrum. Utsikt fra boligen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	21.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	21.01.2026	Det er mindre avvik i egenerklæringen på spørsmål nr. 17. Eier opplyser at der har vært el-kontroll og mindre avvik er rettet. Samsvarserklæring fra 2022 er fremvist.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	29.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 funksjonssprøving 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

Skadegjører: 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 godkjenning 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.



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

Trond Johan Warland

Boligen

Åsveien 94

4328 SANDNES

1108-38/1380/0/0

- ♦ Boligen ble kjøpt 1994
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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?

♦ **Ja**

Innglasset terrasse

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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**

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?

♦ **Ja**

Fellesutgifter har steget

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?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Sandnes Boligbyggelag
Eidsvollsgt.

4300 SANDNES

WØ/dj-38/

, 23.november 1983

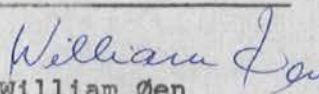
FERDIGATTEST

I henhold til besiktigelsen den 22.nov.1983 bekreftes at arbeidene på boligblokkene 6d1 og 6d2, Rovik er utført.

Arbeidene er utført i samsvar med planer godkjent av bygningsrådet i møte 5.aug. 1980, sak 834/80.

Bygningssjefen i Sandnes

Kaare Christiansen


William Øen
avd.ing.

Kopi: Hana og Haugland
Kruse Smith Stavanger A/L

Forum Arkitekter AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Sandnes, 08.06.2012

Deres ref.:
Saksbehandler: Even Auestad

Vår ref: 201003659-14 ✓
Arkivkode: O: 38-1380

Ferdigattest

Gnr./Bnr: 38/1380 Byggeadresse: ÅSVEIEN 94

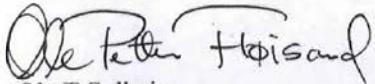
Tiltakets art: Endring av bygg- utvendig fasade
Byggets/anleggets art: Terrassehus
Ansvarlig søker: Forum Arkitekter AS, Damsgårdsveien 16, 5058 BERGEN
Tiltakshaver m/adr: Åsveien Borettslag, Storgaten 22, 4319 SANDNES

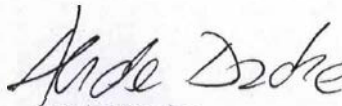
D-sak nr: 776/2010 og 1028/2010

På grunnlag av anmodning om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens (pbl 08) § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Det er ikke foretatt befaringsav arbeid.

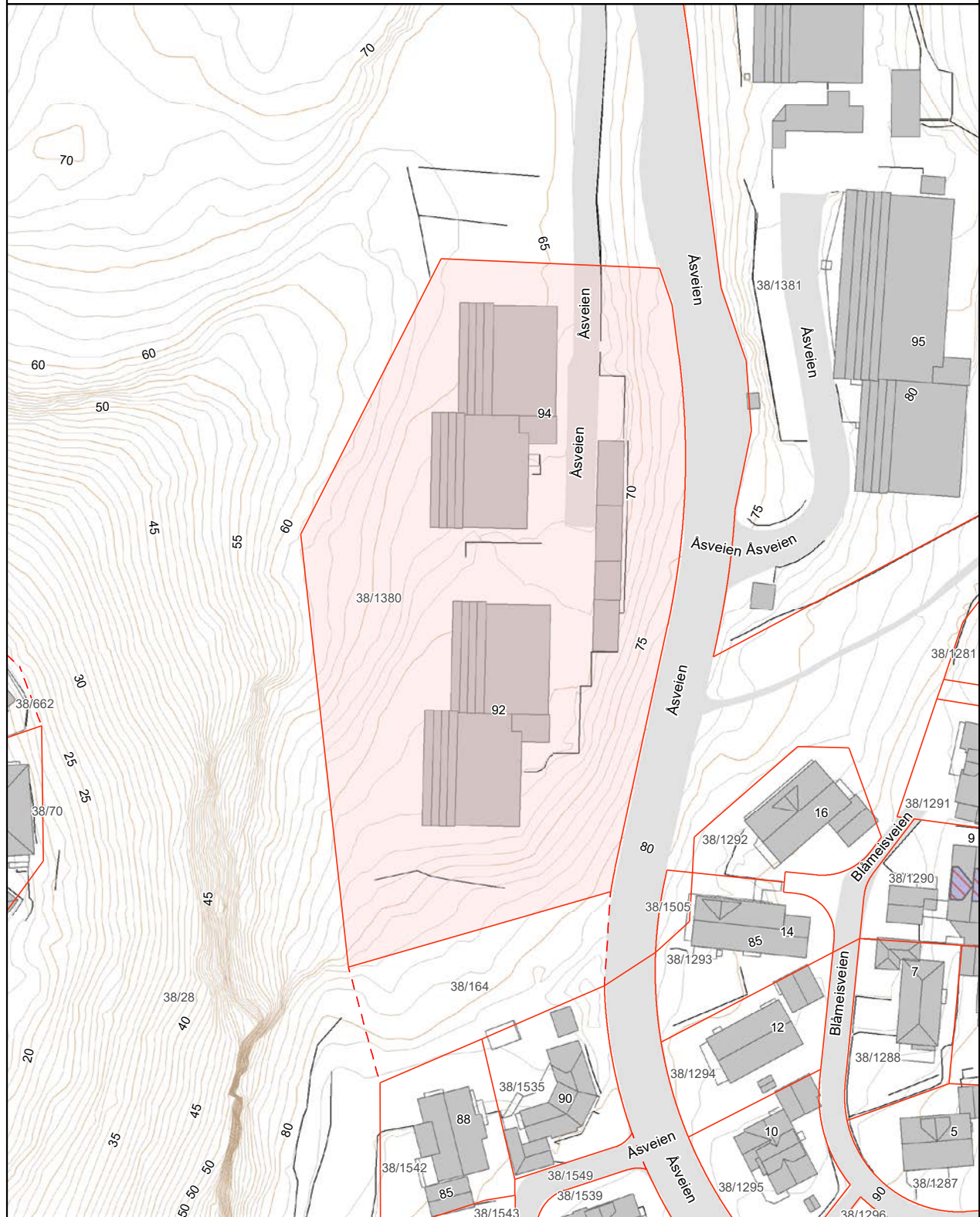
Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til pbl(08) § 1-9 og forvaltningslovens §§ 28, 29 og 32.


for Ola T Solheim
bygningssjef


Alida Dzudza
overingeniør tilsyn

Kopi til: Tiltakshaver
 Oppmåling, her
 Brannsjefen

Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no



61

Ikrafttredelsesdato: 31.7.1980

[illegible]

Reguleringsplan for Rovik, feltene 6b, 6c, 6d

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79127

Saksnummer

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Hustyper, høyder og utnyttelsesgrad for byggeområdene er angitt på planen. For de områder hvor det ikke er vist detaljert bebyggelsesplan, forutsettes slik plan utarbeidet – innenfor de rammer som reguleringsplan og bestemmelser trekker opp – og behandlet og godkjent av byplanrådet før bebyggelse finner sted.

Byplanrådet har også innenfor disse rammer anledning til å godkjenne endringer i bebyggelsesplanen for de enkelte områder.

2.1 Bygningsrådet bestemmer takutformingen som skal være ens for den samlede boliggruppe.

For områdene for blokkbebyggelse gjelder disse bestemmelser:

- 3.1 Arealet forutsettes bebygget med blokker med plassering og høyder som planen viser. I tillegg til de anførte høyder kan anvendes underetasje hvor terrenget ligger til rette for dette.
- 3.2 Garasjer og biloppstillingsplasser skal utbygges og anlegges etter en samlet plan, som må godkjennes av bygningsrådet. Denne planen bør også omfatte terrengbehandling og deponering av masser.
- 3.3 Byplanrådet kan innenfor rammen av bygningslovgivningens bestemmelser godkjenne at de viste blokkers plassering, størrelse og etasjetall fravikes, når rådet finner det ubetenkelig ut fra en helhetsvurdering, og under forutsetning av at utnyttelsesgraden ikke overstiger 0,4.

§ 4

Eiendommene skal fortrinnsvis være gjerdefri. I tilfellen gjerde settes opp, skal dette være av flettverk og ikke høyere enn 0,8 m total høyde målt fra vei nivå. Gjerde kan erstattes med kantstein, lave busker eller hekk.

Hekk eller busker må ved veikryss og ved utkjørsel ikke være høyere enn 0,5 m over veikant. Denne begrensning i høyden gjelder i en utstrekning som gir rimelig god oversikt for trafikken.

§ 5

Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttreden, er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som strider mot disse bestemmelser.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 20.01.26 Side 1 av 3

i sveien Borettslag	V ³ r ref.:	338/170
i sveien 94	Type:	Borettslag
4328 SANDNES	Eiere:	Trond Johan Warland
Organisasjonsnr: 946 495 085	Andelsnr:	170

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 5 320

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

5 320

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourn. Andel f.gj. (l³ n): 195 215Gjeld siste ³ rsoppg.: 204 534Klient ajourn. l³ n: 42 558 877,72Klient gj. s. ³ rsoppg.: 44 519 366Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12139548483, DNB Boligkreditt ASAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 20.01.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 20.01.2026: 42 558 878

Andel av saldo: 195 215

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2040)

Pt-rente

4: Nyrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidi H. Molland

Adresse: i sveien 118

Postnr/-sted: 4328 SANDNES

Telefon: Mob.: 95867823

E-post: asveien.borettslag@styretmitt.no

Webseite: <http://www.bevahrms.no/aasveienborettslag>

5: Restanse felleskostnader pr. 20.01.2026

Utest³ ende saldo: 5 320

Felleskostnader: 5 320

Restanse: 5 320

Gebyr: 0

Forskudd: 0

Rente: 0

Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue: 19 620

Gjeld: 204 534

Andre inntekter: 577

Utgifter: 11 658

7: P³ lydende

P³ lydende: Opprinnelig innskudd: 128 000

Andelsnr: 170 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1981G³ rds/bruksnr: 38/1380

Bygningstype: Terrasseblokk

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring

Polisenr: SP562462

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	4	Første innflytting:	11.03.1983	SSBnr:	H0403
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()	BRA	60		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 20.01.26 Side 2 av 3

i sveien Borettslag	V ³ r ref.:	338/170
i sveien 94	Type:	Borettslag
4328 SANDNES	Eiere:	Trond Johan Warland
Organisasjonsnr: 946 495 085		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System ³ s:	J a	Antall rom:	2
Husdyrhold:	S e husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livslrp standard:	Nei	Kategori:	Brnk 60
Ansinnitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storby		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- 6 blokker med totalt 194 leiligheter.
- Borettslaget har kollektiv avtale p³ fiberaksess med Altibox inkludert i felleskostnadene. TV-pakke og internett bestilles/betales individuelt. Kontakt selger for mer informasjon
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Har egen vaktmester. Borettslagets driftsleder er Morten Ims, mob. 977 19 293.
- Styret m³ kontaktes fjr styre renoveringsarbeid igangsettes i andelseier. Dette for ³ sikre at viktig informasjon om felles mropplegg, ventilasjon og blyrende konstruksjoner er kjent.
- Det er ikke tillatt ³ borre i brannveggene ute p³ balkongene. Det anbefales ³ bruke magnet dersom man vil henge opp noe p³ brannveggene.
- Fellesrom: Borettslaget har et fellesrom som beboerne kan leie til private arrangementer. Kontakt styret for mer informasjon.
- Lading av el-bil: Det er tilrettelagt for installering av Zaptec lader med Rjnnning elektro som installatjr og bare denne ladetype er tillatt. Ladestrm betales ihht. faktisk forbruk hver m³ ned og administreres av Laddel. Styret m³ kontaktes ved installering av Zapteclader.
- Parkering: Alle andeler har fast parkeringsplass enten i parkeringskjeller eller i utvendig carport. Kontakt styret dersom det er behov for mer informasjon eller bekreftelse p³ spesifikk plassangivelse.
- Renovering av trappehusene p³ g³ r. S iste trappehus ferdigstilles ca. februar/mars 2026.
- Prosjekt for bytte av skyvedrjrer planlegges hrjsten 2026.
- Dyrehold ikke tillatt. Dispensasjon kan srikes styret.
- Borettslaget styre vil ikke godkjenne kjnpere som har til hensikt ³ drive boligspekulasjon
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjnper ved eierskifter. Kjnpere skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 20.01.26 Side 3 av 3

i sveien Borettslag	V³ r ref.:	338/170
i sveien 94	Type:	Borettslag
4328 SANDNES	Eiere:	Trond Johan Warland
Organisasjonsnr: 946 495 085		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Gjennomført vedlikehold/oppgraderinger (hovedpunkter):
1998: Installert heis i alle blokkene
2012-2014: Oppgradering av fasader utført av Norstraal. Innglassing av blokkene utført av Balco.
2016: Høytrykksspyling av samtlige kjkkenavløp og alle bunnledninger. Unntak gjaldt for ombygde kjkken hvor spyling ikke lot seg gjøre pga. store oppbyggingsskostnader. Gjennomført el-sjekk av samtlige boliger og fellesomr³ der.
2018: Oppgradering av samtlige brannromler
2018: Gjennomført rørføring av avløpsrør/hovedstammer i samtlige blokker. Unntak gjelder for avløp fra kjkken.
2019: Fasadevask
2019: Kontroll av radon og utført tiltak p³ andeler med høye radonverdier
2020: Byttet ytterdører v³ ren 2020.
2021: Nye carporter, snjppelhus og vaktmesterbod.
2022: Ny uteplass med gapahuk og grillmuligheter ved blokk 116.
2022-2023 Trappehusene i nr. 95 og 97 er renoveret
2023-2024: Renovering av betong p³ svalgangene og trappehus i nr. 92 og 94.
2025-2026: Renovering av trappehus i nr. 116 og 118 planlagt.

Vedtekter

for
Åsveien Borettslag org nr. 946495085

tilknyttet
Bate boligbyggelag

Vedtatt på generalforsamling 25.03.2022.
Tekst uendret, men skjema for dyrehold tatt bort etter vedtak på
generalforsamlingen 20.03.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1-1) Åsveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1-2-1) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

(1-2-2) Borettslaget er tilknyttet Bate boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(2-1-1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2-1-2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(2-1-3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

2-2 Sameie i andel

(2-2-1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2-2-2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(2-3-1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2-3-2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(2-3-3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(2-3-4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(2-3-5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(3-1-1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

(3-1-3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(3-2-1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(3-3-1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(3-3-2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3-3-3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3-3-4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(4-1-1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(4-1-2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(4-1-3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4-1-4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(4-1-5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Se bestemmelser i ordensreglene.

(4-1-6) Montering av parabol er forbudt! Borettslagets kabelnett skal benyttes for den som ønsker utvidet kanalvalg.

(4-1-7) Montering av enkeltvis private varmepumper er ikke tillatt.

(4-1-8) Alle endringer som påvirker fasade og fellesareal krever skriftlig søknad til styret, og skal godkjennes av styret eller generalforsamlingen før arbeidet påbegynnes. Styret kan sette føringer for utførelsen. Andelseier er ansvarlig for å søke om godkjenning fra kommunen hvor dette påkreves.

(4-1-9) Andelseier av leiligheten står økonomisk ansvarlig overfor borettslaget, for bebygget areal og beplantning på fellesareal som er utført i privat regi. Kommer dette i konflikt med vedtak i styret eller generalforsamlingen, må vedtak etterfølges. Vedlikehold og rettelser gitt av styret etterfølges. Andelseier har selv ansvar for undersøkelser og innhenting av godkjent dokumentasjon mot kommune eller myndigheter.

4-2 Bruksoverlating

(4-2-1) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i inntil 30 døgn i året. Styret skal orienteres skriftlig om alle leieforhold. Overlating av boligen til andre ut over 30 døgn i året krever godkjenning fra styret.

(4-2-2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen for inntil tre år dersom andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

(4-2-3) Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

(4-2-4) Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4-2-5) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(4-2-6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Parkering

5-1 Organisering av parkering

(5-1-1) Parkering skjer på borettslagets fellesarealer. Styret administrerer og forvalter borettslagets parkeringsplasser. Det er kun tillatt å parkere på lovlig oppmerkede plasser.

(5-1-2) Alle andeler disponerer én fast parkeringsplass hver.

(5-1-3) Borettslagets gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes av beboere.

(5-1-4) Alt vedlikehold og kostnader knyttet til parkering tilfaller borettslaget og fordeles etter brøk over felleskostnadene.

5-2 Ladepunkt for el-bil

(5-2-1) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass andelseieren disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(5-2-2) Kostnader til etablering og vedlikehold av ladepunkt, og strøm dekkes av den enkelte andelseier.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(6-1-1) Andelseieren skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Vedlikeholdsplikten omfatter også områder hvor andelseier har enerett til bruk, som hage og innvendige flater av terrasse og i bod.

(6-1-2) Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. inventar, varmekabler, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, sluk, vask og apparater
2. vegg, gulv og himlingsplater og innvendige flater
3. vinduer og ytterdører til boligen
4. rør som ikke er bygget inn i bærende konstruksjoner, innvendige avløpsrør fram til borettslagets felles hovedrør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring og ledninger med tilbehør,

(6-1-3) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen

vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk i vinterhage.

(6-1-4) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6-1-5) For alt vedlikeholdsarbeid (utskiftinger av rør opplegg, elektriske anlegg osv.) skal det benyttes godkjente personer/firma registrert i norsk foretak som legger frem samsvarserklæring når arbeidet er utført. Denne erklæringen skal styret ha kopi av for oppbevaring i internkontrollsystemet. Det skal ikke foretas inngrep i bærende betongkonstruksjon (vegger, tak og gulv) uten særskilt skriftlig tillatelse fra styret. Alt arbeid skal i forkant dokumenteres grundig og fremlegges for styret. Alle nødvendige forundersøkelser for sikkert og kvalitetsrettet arbeid er utførende andelseiers ansvar.

(6-1-6) All ombygging i andelen skal forelegges skriftlig for styret i søknads form med skisser over hva som ønskes forandret. Andelseier er ansvarlig for eventuelle følgeskader som oppstår etter endringer i andelen eller terrasse.

(6-1-7) Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd. Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6-1-8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget, og bidra til å minimere skadene så langt det er mulig.

(6-1-9) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(6-1-10) Dersom skade skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra andelseier eller andre som bor i andelen, og skaden dekkes av borettslagets forsikring, har andelseier plikt til å refundere boligselskapets egenandel.

(6-1-11) Behandling av innglassede terrasser:

- Det skal ikke males, skrue, bores og lignende i profilene for innglassingen. Dette medfører brudd på brannforskriftene og garantien på produktet. Innglasset terrasse er en klassifisert RØMNINGSVEI.
- Betong og trevegg må bores i minst mulig (lamper, bilder og lignende)
- Rullegardiner / lameller skal være av original art eller helt lik.
- Fargevalg som er innenfor innglassingen skal være lik i alle leiligheter og kan ikke forandres uten vedtak i generalforsamlingen.
- Det er ikke lovlig å bygge opp betonggulvet i innglassingen utover legging av fliser. Brennbart materiale skal ikke brukes.
- Innglassingen skal ikke innredes med gjenstander som normalt ikke hører hjemme der. Det skal ikke være til sjenanse for omgivelsene. Styret kan gi pålegg til beboer, som straks må etterfølges. Renhold og orden er viktig.
- Bruksanvisning utgitt av Balco som følger med innglassingen skal følges. Herunder må andelseier sørge for jevnlig sjekk av at vinduenes lukkemekanisme er i orden.
- Brudd på disse retningslinjer blir straks forlangt utbedret av fagmann og belastet beboer / eier av leiligheten.
- Taket på utsiden av innglassingen er godkjent kun som rømningsvei. Det er ikke lov å bevege seg ut på taket uten i en krisesituasjon. Brudd på dette medfører øyeblikkelig politianmeldelse.

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(6-2-1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(6-2-3) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(6-2-4) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(6-2-5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6-2-6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

(6-1-1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

(6-2-1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

(6-3-1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter borettslagsloven § 5-23.

8. Felleskostnader og pantestikkerhet

8-1 Felleskostnader

(7-1-1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(7-1-2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

(7-2-1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

(9-1-1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 3 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(9-1-2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(9-1-3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(9-1-4) Valgkandidater til styreverv.

- En kandidat for ett verv må ønske dette selv og ikke påtvinges.
- Valgkandidaten må presentere seg og si noen ord om seg selv.
- En valgkandidat har påvirkning og ansvar for god forvaltning av beboernes felles penger og eiendeler.

(9-1-5) Ved valg av styreverv skal dette skje ved håndsopprekking/akklamasjon eller om noen krever det, ved skriftlig avstemming.

9-2 Styrets oppgaver

(9-2-1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(9-2-2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(9-2-3) Styreleder avgjør hvorvidt styremøtene avholdes fysisk eller digitalt. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

(9-2-4) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal signeres av de deltakende styremedlemmene.

(9-2-5) Styreleder har ansvar for å nominere 2 kandidater til å utgjøre valgkomité.

9-3 Styrets vedtak

(9-3-1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene deltar. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(9-3-2) Styret kan, ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt

(9-4-1) Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

(10-1-1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

(10-2-1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(10-2-2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10-3 Generalforsamlingens form

(10-3-1) Styret beslutter hvorvidt generalforsamlingen skal gjennomføres ved digitalt eller fysisk møte.

(10-3-2) Minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene kan kreve at generalforsamlingen skal gjennomføres fysisk. Styret kan sette frist for å fremme krav om fysisk møte. Fristen kan tidligst starte å løpe når andelseierne har fått oversikt over hvilke saker som skal behandles.

10-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(10-4-1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(10-4-2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(10-4-3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 10-3 (1).

10-5 Saker som skal og kan behandles på ordinær generalforsamling

(10-5-1) Generalforsamlingen kan ikke gjøre vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen, om ikke alle andelseierne i laget samtykker til dette. Følgende saker kan likevel behandles på ordinær generalforsamling, selv om de ikke er nevnt i innkallingen:

1. saker som etter loven eller vedtektene skal behandles på ordinær generalforsamling,
2. godkjenning av årsregnskap,
3. valg av styremedlemmer og varamedlemmer når disse står på valg,

4. valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling,
5. fastsettelse av godtgjørelse til styret,
6. krav om granskning,

10-6 Møteledelse og protokoll

(10-6-1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt

(10-7-1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

(10-8-1) Foruten saker som nevnt i punkt 10-5 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(10-8-2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(10-8-3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Elektronisk kommunikasjon

Styret benytter elektronisk kommunikasjon for all informasjon som sendes ut til andelseierne fra styret og forretningsfører. Andelseierne skal henvende seg til styret elektronisk, og plikter å oppdatere styret på sin e-post adresse.

Styret har egen styre[email: asveien.borettslag@styretmitt.no](mailto:asveien.borettslag@styretmitt.no)

Krav om at meldinger og lignende skal være skriftlige, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

Andelseiere som uttrykkelig reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil motta informasjon på annen måte, som for eksempel via oppslagstavle.

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(12-1-1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse.

(12-1-2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

12-2 Taushetsplikt

(12-2-1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

12-3 Mindretallsvern

(12-3-1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

(13-1-1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(13-1-2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagslovens § 7-12:

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

13-2 Forholdet til borettslovene

(13-2-1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Ordensregler for Åsveien Borettslag

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

Beboere i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles naboer i god tid.

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

- På hverdager klokken 08:00–20:00
- Lørdag klokken 10:00–18:00
- Søndag skal det ikke utføres arbeid som medfører støy

Ved modernisering av leilighet, skal man bruke autorisert firma på elektrisk, rør og oppussing av våtrom. Parkett skal legges fagmessig, med rett underlag – for å forhindre unødig støy til leilighet under.

Vi gjør spesielt oppmerksom på inngripen i bærende konstruksjon, sluker, felles rør osv. Dette må ikke gjøres, uten at styret er kontaktet og har godkjent prosjektet.

Kjøkkenvifte MÅ være tilpasset det eksisterende ventilasjonsanlegget som finnes i borettslaget. Ventex AS, Strandgaten i Sandnes kjenner til vårt ventilasjonssystem. Villavent kjøkkenvifte forhandles av dem, og denne passer til eksisterende anlegg. Vifta styrer avtrekk både på kjøkken og bad.

Vi viser til paragraf 6 – om vedlikehold og ombygging i vedtektene

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboer skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondenssskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for at skadedyrene blir bekjempet.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At svalgangen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Andelseier skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer.

4. Fellesarealer

Beboere oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslaget sin eiendom, inklusive fellesarealene.

- Søppel skal kildesorteres i egne søppeldunker. Balkong, svalgang, boder og garasje skal ikke brukes som avfallsplass. Store ting må man kjøre vekk selv. Evt. kontakt Sandnes Kommune som har opphenting av større ting. Se info på «hentavfall.no»
- Garasje skal kun benyttes til parkering av kjøretøy, ikke oppbevaring av andre ting/gjenstander.
- Grilling på terrasse er kun tillatt med elektrisk grill – **ikke** med gassgrill eller grillkull.

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

Dersom borettslaget har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse.

- Andelseiere skal benytte sin egen parkeringsplass
- Gjesteparkering er forbeholdt gjester/besøkende
- Uregistrerte kjøretøy skal ikke parkeres på gjesteparkering
- Parkering kun på oppmerkede plasser
- Handicap, vaskeplass, utrykningsplasser – det sier seg selv!
- Feilparkerte biler kan bli fjernet på eiers regning

6. Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i borettslaget. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal borettslaget sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Alle leiligheter er utstyrt med brannslukningsapparat som er borettslagets eiendom. Alle leiligheter har røykdetektorer som borettslaget har vedlikeholdsavtale på og som er koblet opp mot Verisure sin alarmsentral.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

9. All henvendelse til styret

Skal skje skriftlig på epost - asveien.borettslag@styretmitt.no eller i postkasse hos vaktmester.

Ordensregler oppdatert/vedtatt av styret september 2024

Søknad om dyrehold

(Dispensasjonssøknad for dyrehold i Åsveien borettslag)

Borettslagets navn: Åsveien borettslag

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr: _____

I henhold til borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd siste punktum, kan ordensreglene/vedtekter i borettslaget ha et forbud mot dyrehold, men en eier kan få dispensasjon fra dette forbudet hvis følgende vilkår er oppfylt.

- At en har gode grunner for dyreholdet
- At dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige andelseierne

Mine særlige grunner for dyrehold er som følger:

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor borettslagets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmen, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i borettslaget. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i Åsveien borettslag, og forplikter med denne underskrift å holde borettslagets ordensreglement for dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

Sted:

Dato:

Eiers underskrift:

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Åsveien Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2024, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligene har også andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

Torsdag 20.03.2025, kl. 18:00

Aktivitetsrommet i Åsveien 118

Det blir trekning av 4 gavekort på Maxi blant de som deltar på møtet.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret og valgkomitèen

5 Innmeldt sak angående skyvedører. Orientering fra styret.

6 Innmeldt sak. Problemer med skyvedør terrasse.

7 Vedtektsendring. Skjema for søknad om dispensasjon for dyrehold tas bort.

8 Valg

- 8.1 Valg av to styremedlemmer for 2 år
- 8.2 Valg av ett varamedlem for 1 år
- 8.3 Valg av valgkomité
- 8.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling
- 8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Åsveien Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og valgkomitèen

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 250 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Godtgjørelse til valgkomitèen setter til kr 1 000 per medlem.
Til sammen kr 2 000.

5. Innmeldt sak angående skyvedører. Orientering fra styret.

Sak innmeldt av Heidi og Ole Kristian Watland.

Vi opplever at terrassedøren er tung og stri å åpne. Det legger seg også et svart støvbelegg rundt karmen og gulv. Dette belegget er vanskelig å fjerne. Og det er ikke kjekt å få dette på møbler og klær.

Når naboen over oss skyver døren opp og igjen blir det mye lyd og støy. Dette er veldig sjenerende. Det er trekker også mye fra disse vinduene. Noe som er kostbart med tanke utgifter på strømmen.

Dørene bør byttes ut i nær fremtid.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

Styrets innstilling: Til orientering ligger alt vedlikehold inn under styrets oppgaver og ansvar og krever ikke vedtak i generalforsamlingen.

Vedlikehold er høyt prioritert av styret. Akkurat nå holder vi på med siste del av trappehusprosjektet i nr. 116 og 118. Dette forventes ferdig våren 2026. (ca 6 millioner). Utbygging av strøm til carporter fra 1 fase til 3 fase må også prioriteres dette året (ca 1 mill)

Etter dette er det utbygging av alle 194 skyvedørene og tekking av takene som står for tur.

6. Innmeldt sak. Problemer med skyvedør terrasse.

Saken er innmeldt av Eva og Trygve Lende. Veldig treg og til tider går den i vranglås (ubehagelig opplevelse) Ims har gjort diverse så godt han kunne. Sort seigt metallstøv som legger seg i sporet og smitter av. Det er kaldt og trekkfullt rundt skyvedøren.

Forslag til vedtak: Nå er det vel på tide med utskiftning av disse skyvedørene fra 1982, som er til problemer for beboerene.

Styrets innstilling: Til orientering ligger alt vedlikehold inn under styrets oppgaver og ansvar og krever ikke vedtak i generalforsamlingen. Vedlikehold er høyt prioritert av styret. Akkurat nå holder vi på med siste del av trappehusprosjektet i nr. 116 og 118. Dette forventes ferdig våren 2026. (ca 6 millioner). Utbygging av strøm til carporter fra 1 fase til 3 fase må også prioriteres dette året (ca 1 mill) Etter dette er det utbygging av alle 194 skyvedørene og tekking av takene som står for tur.

Styret ser at bytte av skyvedørene må prioriteres og ber om fortsatt fullmakt til planleggingen av prosjektet med tilhørende finansiering.

7. Vedtektsendring. Skjema for søknad om dispensasjon for dyrehold tas bort.

Styret foreslår å ta bort skjema for søknad om dyrehold fra vedtektene fordi skjemaet også er tatt med i ordensreglene for borettslaget.

Forslag til vedtak: Skjema for søknad om dyrehold tas bort fra vedtektene.

8. Valg

Følgende medlemmer er på valg:

Styremedlem (Nestleder), Heidi Molland, valgt i 2023 for 2 år. Styremedlem, Inge Syvertsen, valgt i 2023 for 2 år. Varamedlem, Christoffer Rasmussen Liland, valgt i 2024 for 1 år.

Valgkomitèens innstilling følger vedlagt.

8.1 Valg av to styremedlemmer for 2 år

Valgkomitèens innstilling:

Styremedlem (Nestleder), Heidi Molland, foreslås gjenvalgt.

Styremedlem, Inge Syvertsen, foreslås gjenvalgt.

Forslag til vedtak: Heidi Molland og Inge Syvertsen velges som styremedlemmer for 2 år.

8.2 Valg av ett varamedlem for 1 år

Valgkomitèens innstilling: Christoffer Rasmussen Liland innstilles til gjenvalg for 1 år.

Forslag til vedtak: Christoffer Rasmussen Liland, velges til varamedlem for 1 år.

8.3 Valg av valgkomité

Valgkomitèen har dette året bestått av Torill Ånonsen og Kåre Morten Ims.

Det er ikke satt opp forslag til ny valgkomité. Styret foreslår gjenvalg dersom komitèen ønsker det.

Forslag til vedtak: Torill Ånonsen og Kåre Morten Ims utgjør borettslagets valgkomité det neste året.

8.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Anne Mette Moland og Heidi Molland velges som borettslagets delegerte til Bate sin Generalforsamling.

338 Åsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
Innbetalt felleskostnader		12 701 880	12 701 880	13 362 355
Leieinntekt lokaler		9 600	12 000	10 000
Leieinntekter fra antenner		33 452	32 565	34 500
Lading el-bil		88 500	77 505	135 000
Sum Inntekter		12 833 432	12 823 950	13 541 855
<u>Kostnader</u>				
Styrehonorar , lønn etc.	1	1 017 634	973 439	1 037 900
Avskrivninger	6	155 487	149 050	155 600
Forretningsførerhonorar		291 060	291 060	306 200
Tilleggstjenester forretningsfører		173 006	170 383	156 725
Revisjonshonorar	2	22 120	17 783	16 000
Drift og vedlikehold	3	1 915 459	2 294 435	3 230 600
Renovering	4	2 168 057	4 661 002	2 800 000
Forsikringer		629 853	654 157	710 000
Kommunale avgifter		1 891 854	1 590 946	2 270 000
Energi/strøm		351 754	358 379	400 000
Kontingent Boligbyggelag		58 200	58 200	67 900
Administrasjonskostnader		58 872	48 596	30 000
Sum kostnader		8 733 357	11 267 430	11 180 925
Driftsresultat		4 100 075	1 556 520	2 360 930
<u>Finansielle poster</u>				
Renteinntekter		125 551	187 189	100 000
Rentekostnader		2 519 092	2 171 631	2 366 000
Netto finanskostnader		2 393 541	1 984 441	2 266 000
Resultat	5	1 706 534	-427 921	94 930

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EIENDELER</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	6	4 185 031	4 185 031
Bygninger	6	94 572 486	94 572 486
Andre driftsmidler	6	583 737	739 224
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		99 341 254	99 496 741
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 417	0
Forskuddsbetalte kostnader		769 400	670 938
Andre fordringer		0	1 727
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 403 093	5 653 048
Sum omløpsmidler		5 183 910	6 325 713
SUM EIENDELER		104 525 164	105 822 454

338 Åsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		19 400	19 400
Opptjent egenkapital		30 979 666	29 273 132
Sum egenkapital	7	30 999 066	29 292 532
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	44 519 366	46 336 075
Borettsinnskudd		27 606 600	27 606 600
Sum langsiktig gjeld		72 125 966	73 942 675
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		29 022	17 889
Leverandørgjeld		1 178 160	2 384 572
Skyldig of f. avgifter		55 661	53 050
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		77 423	72 965
Påløpne renter		13 259	20 337
Annen kortsiktig gjeld		46 607	38 435
Sum kortsiktig gjeld		1 400 131	2 587 248
Sum gjeld		73 526 098	76 529 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		104 525 164	105 822 454

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Anne Mette Moland
Styreleder

Heidi H. Molland
Nestleder

Inge Syvertsen
Styremedlem

Espen Stangeland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar , lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Lønn, feriepenger	621 133	583 212
Styrehonorar	251 000	252 000
Arbeidsgiveravgift	125 487	120 159
Pensjonskostnader	18 446	15 709
Andre ytelser	1 568	2 360
Sum personalkostnader	1 017 634	973 439

Borettslaget har én ansatt i 100% stilling som driftsleder/vaktmester. Pensjonsavtale med Storebrand.

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	240 381	226 427
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	730 509	682 295
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	291 661	738 614
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	62 558	47 818
6730 Honorar for teknisk rådgivning	4 990	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	565 978	581 673
6900 Elektronisk kommunikasjon	19 382	17 608
Sum	1 915 459	2 294 435

Note 4 - Renovering/V edlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Chem-Con AS, trappehus	2 168 057	4 661 002

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	1 706 534	-427 921
Avdrag på lån	-1 816 708	-1 856 133
Aktiverte anskaffelser	0	-13 750
Tilbakeføring av avskrivning	155 487	149 050
Endring disponible midler	45 313	-2 148 754
Omløpsmidler	5 183 910	6 325 713
Kortsiktig gjeld	1 400 131	2 587 248
Disponible midler	3 783 779	3 738 465

Note 6 - V arige driftsmidler

	Brannslanger	Ladeanlegg	John Deer traktor	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	166 025	782 375	386 250	98 757 517
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	166 025	782 375	386 250	98 757 517
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	166 025	436 826	148 063	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	345 549	238 188	98 757 517
Årets avskrivninger :	0	78 237	77 250	0
Anskaffelsesår :	2018	2019	2023	1981
Antatt levetid i år :	3	10	5	

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	19 400	0	19 400
Egenkapital	30 979 666	1 706 534	29 273 132
Sum Egenkapital	30 999 066	1 706 534	29 292 532

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	12139548483
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	54 400 000
Lånesaldo 01.01:	46 336 075
Avdrag i perioden:	1 816 708
Lånesaldo 31.12:	44 519 366
Saldo 5 år frem i tid:	33 734 205

Av anleggets bokførte gjeld, er kr 72 125 966 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 99 341 254

Resultat og balanse med noter for Åsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsveien Borettslag

Styreleder	Anne Mette Moland (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Espen Stangeland (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Inge Syvertsen (sign.)	11.02.2025
Styremedlem	Heidi H. Molland (sign.)	11.02.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Åsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 ansvarlige 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 ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: SA5TX-L1VKY-A1B15-FA6MD-H2EK-K3PHG



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SA5TX-L1VKY-A1B15-FA6MD-H2EK-K3PHG

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-12 20:05:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SA5TX-L1VKY-ATB15-FA6MD-H2EK-JK3PHG

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Informasjon fra styret

Om Åsveien Borettslag

Åsveien Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 194 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946495085.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Anne Mette Moland (Tillitsvalgt i nr. 97)

Nestleder, Heidi H. Moland (Tillitsvalgt i nr. 116)

Styremedlem, Espen Stangeland (Tillitsvalgt i nr. 92 og 94)

Styremedlem, Inge Syvertsen (Tillitsvalgt i nr. 95)

Varamedlem, Christoffer Rasmussen Liland (Tillitsvalgt i nr. 118)

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 11 styremøter hvor i alt 132 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer:

Styret gjennomførte dugnad i alle blokkene i mai måned 2024.

Siste torsdag i hver måned blir det holdt et treff/kafé i fellesrommet i kjelleren på blokk 118. Det er åpent for alle som vil. Oppslag om dette henges opp i alle blokkene på forhånd.

Det arrangeres åpent St.Hans treff ved gapahuken/grill plassen nede ved blokk 116 for alle som vil være med.

Vi har hatt en kurskveld hvor styret tilbød hjelp for de som ville lære å logge inn for å bruke "Min side" i Bate portalen. Der ligger mye nyttig informasjon til andelseiere.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Styret i Åsveien borettslag jobber med forebygging av skader. Det er grunnen til at vi har registrert alle varmtvannsberederne i høst. Vi er opptatt av å få kostnadene ned der hvor det er mulig. Slik holder vi forsikringspremien fra If på et levelig nivå. Vi har fornyet og forbedret kontrakter også i dette styreåret. Det har ført til gode besparelser for borettslagets økonomi.

I året 2024, har vi fått vannmålere montert med tilbakeslagstanker inn i alle 6 blokkene. Det har samtidig blitt bytta alle hoved-stoppekranene, noe som er svært viktig at fungerer til enhver tid. Tiltaket har alt gitt en reduksjon i prisen på vannforbruket vårt. Vannmålerne i alle 6 blokkene er nå godkjent, og vi vil fremover spare på den kommunale vannavgiften.

Styret jobber med å forsterke strømmen i alle carportene fra en-fase strøm til tre-fase. Det behovet har kommet som følge av et økende antall Zap-Tec Pro ladere i våre carporter. Borettslagsloven pålegger oss å legge til rette for lading av el-biler, så det må gjennomføres. Arbeidet med å innhente priser pågår. Det blir graving, og 3 nye abonnement, koblet fra Lnett husene. Det tar tid med godkjenninger/gravings tillatelse mm.

Vi valgte å skifte renholdsfirma fra januar 2025. Allrent AS heter det nye firmaet. Det blir rimeligere for oss.

Vi leide inn Chem-Con til å utbedret sprekker og svekket konstruksjon i de to trappene på by-siden av blokk 118. Murerarbeid er utført. De er nå sikre!

Styreleder har deltatt på kurs hos Sandnes Brann og Redning.(Brannstasjonen) Vi oppfyller alle krav til brannsikkerhet som er pålagt borettslaget.

Trappehuset i blokk 94 ble fullført våren 2024.

Vi skriver kontrakt med Chem-Con nå i februar, for arbeidet med trappehus renoveringen i 116. Det er lenger leveringstid på dører og vinduer enn tidligere, så det må gies tid til levering for oppstart i oktober 2025.

HMS-arbeid:

Brannslukningsapparatene ble kjøpt inn i 2021, og ble delt ut til alle andelseiere. De tilhører Åsveien borettslag, og følger derfor leiligheten.

Vi har brannalarmanlegg fra Verisure, med to detektorer i hver leilighet, som varsler døgnbemannet sentral ved utløst alarm. De ringer før de rykker ut! Svar raskt ved oppringing, så kan unødvendig utrykning stanses. Verisure vil bytte ut deres Verisure boks og begge detektorer utpå våren. De nye skal ha 10 års levetid på batteriene. Utstyret må ikke fjernes eller demonteres. Det følger leiligheten.

Vi har NOHA brannslanger i alle 6 blokkene, disse er i garasjer og trappehus.

Alle blokkene har vegg-hengte brannslukningsapparater i garasjene.

Det er montert et brannalarmanlegg for direkte varsling til brannvesenet i garasjen på blokk 116. I denne blokka ligger rømningsvei rett over garasjen med trapper ned til bakkeplan.

Vi har kontrakt med Rogaland Brann og Redning på våre 6 heiser. Heisalarmen skal kun benyttes ved heisstans på kveldstid og i helger. På dagtid ring vaktmester!

Den siste kontrollen på det elektrisk anlegget i leilighetene ble gjennomført høsten 2024, utført i regi av Lnett. Dette var en offentlig kontroll.

Lekeplassen mellom blokk 116 og 118, kontrolleres av driftsleder. At utstyret er helt og trygt og velfungerende.

Gjerder, rekkverk og trapper er utbedret, og er nå sikre for ferdsel også på vinter.

Høye trær er felt ved blokk 92, og den store bjørka ved vaktmesterbygget er beskåret for å unngå skader på bygg i vinterstormene.

Styret har egen styremail, og ønsker at all kontakt kommer til denne mailen. Telefon henvendelser taes på dagtid mellom 08.00 og 16.00. Kontakt først tillitsvalgt i din blokk. Kontaktinformasjon finner du på Min side, og på oppslagstavle.

Styrets e-post er: asveien.borettslag@styretmitt.no

Styrets planer fremover

Styret skriver kontrakt nå i februar med Chem-Con for renovering av trappehus i blokk 116 høsten 2025, og i blokk 118 på nyåret i 2026.

Disse skal ferdigstilles i styreåret 2025/2026.

Det vil bli vedlikehold og reparering av sprekker i mur også utført av Chem-Con dette året.

Arbeidet med å planlegge oppgradering av strømkapasiteten i alle våre carporter til tre-fase er en stor jobb som vi alt har starta på. Jobben blir påbegynt etter generalforsamling, og ferdigstilt i løpet av 2025. Det blir omfattende graving, og søknader må godkjennes av Lnett, og av kommunen først. Oppgraderingen vil gi alle el-biler god ladekapasitet selv om mange kobles til samtidig.

Styret vil prioritere bytte av skyvedørene tidligere enn først planlagt. Våren 2025 vil vi hente inn priser. Kostnadene må lånefinansieres og prosjektet vil bli tatt med i budsjettet for 2026.

Vi vil jobbe med å få alle andelseiere mer bevisst på søppelhåndtering. Det sorteres så mye feil, at kommunens renovasjonsbiler velger å ikke tømme flere av våre søppeldunker. De klistrer lapper oppå med-feil sortering.

Det er nå tydelig merket med laminerte lapper oppå dunkene. Vi ber dere lese, før dere tømmer ulikt avfall dere er usikre på. Vi ønsker ikke bøter fra kommunen, så ta tak i dette hver enkelt andelseier!

Styret ønsker at så mange som mulig oppretter "Min side" i Bate portalen. Det er viktig at all informasjon styret gir, blir lest. Det sendes ut både nyttig og viktig informasjon om styrets arbeid hver måned.

Styret har renovert fellesrommet, og det er nytt kjøkken. Det er ønskelig med økt utleie, så her vil vi minne om at vi har gode lokaler til en rimelig leiepris. Se Åsveien borettslag sine hjemmesider, der finner dere bilder og priser.

Forsikringsavtale og leverandøravtaler

Åsveien Borettslag er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP562462. Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

LØPENDE AVTALER MED LEVERANDØRER:

Ny reforhandla avtale om forretningsførsel hos Bate boligbyggelag.

Avtale om styresekretær med Bate boligbyggelag.

Avtale med Bate om forskuttering av felleskostnader og sikringsordning for borettslag.

Avtale om Vedlikeholdsplan og HMS-plan med Bate.

Tilleggskontrakt med Bate: Avregning av strømforbruk for elbil.

Valgfrie tv og internett pakker i en avtale med Altibox Lyse.

Serviceavtale for heisene med Heis 1.

Avtale med Allrent AS for renhold i trappehus. (2025)

Vi har kontrakt med Tekstil-Vask Sør AS på matter som leveres til trappehusene.

Ny avtale med Elite, vindusvask på de store rutene i trappehusene, 2 ganger i året.

Avtale med NOHA Norway, brannslanger i alle blokker.

Avtale med Oscat. Drifts og serviceavtale på katodisk beskyttelse av søylene i garasjene.

Avtale med Verisure om brannvarsling i leilighetene. Serviceavtale på skifting av sentral og de to detektorene i leilighetene på våren 2025. Vi får varslere med 10 års batteri levetid.

Avtale med Rønning Elektro om levering /montering av Zap-tec Pro el-bil ladere i borettslaget.

Unirad er vår faste kontakt på radon-reduserende tiltak.(2023.)

Rogaland Brann og Redning IKS- kontrakt om mottak og håndtering av alarmer.

Chem-Con er firmaet vi har kontrakt med for oppussing av trappeoppganger. Blokk 116 høsten 2025, blokk 118 oppstart nyåret 2026.

Fast avtale med Klingsheim Hogst og Hage for vedlikehold av uteområder ved kontakt.

Vi har avtale med GAPO for reparasjon og vedlikehold av garasjeportene.

Styrets leder og nestleder har forhandla fram og fornya avtaler med flere av våre leverandører. Det har gitt besparelser for Åsveien borettslag.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsveien Borettslag torsdag 20.03.2025 kl. 18:00
Aktivitetsrommet i Åsveien 118.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Tone Høyland, Bate, ble valgt til møteleder og sekretær.

1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Jan Erik Haugland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 42 andelseiere til stede. Ingen fullmakter levert.
Totalt 42 stemmeberettigede.

Dessuten møtte en del medeiere og Tone Høyland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.
De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og valgkomitèen

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 250 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

Godtgjørelse til valgkomitèen ble fastsatt til kr 2 000.
Kr 1 000 til hvert av komitèens medlemmer.

5. Innmeldt sak angående skyvedører. Orientering fra styret.

Sak innmeldt av Heidi og Ole Kristian Watland.

Vi opplever at terrassedøren er tung og stri å åpne. Det legger seg også et svart støvbelegg rundt karmen og gulv. Dette belegget er vanskelig å fjerne. Og det er ikke kjekt å få dette på møbler og klær.

Når naboen over oss skyver døren opp og igjen blir det mye lyd og støy. Dette er veldig sjenerende. Det er trekker også mye fra disse vinduene. Noe som er kostbart med tanke utgifter på strømmen.

Dørene bør byttes ut i nær fremtid.

Vedtak:

Styrets innstilling:

Til orientering ligger alt vedlikehold inn under styrets oppgaver og ansvar og krever ikke vedtak i generalforsamlingen.

Vedlikehold er høyt prioritert av styret. Akkurat nå holder vi på med siste del av trappehusprosjektet i nr. 116 og 118. Dette forventes ferdig våren 2026. (ca 6 millioner). Utbygging av strøm til carporter fra 1 fase til 3 fase må også prioriteres dette året (ca 1 mill)

Etter dette er det utbygging av alle 194 skyvedørene og tekking av takene som står for tur.

Vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

Enstemmig vedtatt

6. Innmeldt sak. Problemer med skyvedør terrasse.

Saken er innmeldt av Eva og Trygve Lende.

Veldig treg og til tider går den i vranglås(ubehagelig opplevelse)
Ims har gjort diverse så godt han kunne.
Sort seigt metallstøv som legger seg i sporet og smitter av.
Det er kaldt og trekkfullt rundt skyvedøren.

Vedtak:

Saken ble sendt tilbake til styret for videre arbeid.
Enstemmig vedtatt

7. Vedtektsendring. Skjema for søknad om dispensasjon for dyrehold tas bort.

Styret foreslår å ta bort skjema for søknad om dyrehold fra vedtektene fordi skjemaet også er tatt med i ordensreglene for borettslaget.

Vedtak:

Skjema for søknad om dyrehold tas bort fra vedtektene.
Enstemmig vedtatt.

8. Valg

8.1 Valg av to styremedlemmer for 2 år

Det har oppstått en endring i styret etter at innkallingen ble sendt ut. Styreleder trer ut av styret ett år før endt periode. Dette endrer valgsaken.

Det skal velges styreleder for 1 år i tillegg til 2 styremedlemmer for 2 år og 1 varamedlem for 1 år.

Valgkomitèens korrigerte innstilling:

Styreleder (Nestleder), Heidi Molland, foreslås valgt til styreleder for 1 år.

Styremedlem, Inge Syvertsen, foreslås gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

Styremedlem, Christoffer Rasmussen Liland, foreslås valgt til styremedlem for 2 år

Vedtak:

Heidi Molland ble valgt til styreleder for 1 år.

Inge Syvertsen og Christoffer Rasmussen Liland ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

8.2 Valg av ett varamedlem for 1 år

Valgkomitèens korrigerte innstilling:

Tuva Torsteinbø (nr. 97) innstilles til varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Tuva Torsteinbø ble valgt til varamedlem for 1 år.

8.3 Valg av valgkomité

Valgkomitèen har dette året bestått av Torill Ånonsen og Kåre Morten Ims.

Det er ikke satt opp forslag til ny valgkomité.

Styret foreslår gjenvalg dersom komitèen ønsker det.

Vedtak:

Torill Ånonsen og Kåre Morten Ims utgjør boligselskapets valgkomité det neste året.

8.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Heidi Molland og Inge Syvertsen

ble valgt som borettslagets delegerte til Bate sin Generalforsamling.

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Heidi Molland, valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Inge Syvertsen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Christoffer Rasmussen Liland, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Espen Stangeland valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Tuva Torsteinbø valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Åsveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Tone Høyland (sign.)

20.03.2025

Protokollvitne

Jan Erik Haugland (sign.)

20.03.2025

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 1380	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	703 Aspermyra
Veiadresse:	Åsveien 92, gatenr 35300	Valgkrets:	12 Hana
	4328 Sandnes	Kirkesogn:	6080601 Hana
Oppdatert:	28.09.2019	Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes
Veiadresse:	Åsveien 94, gatenr 35300		
	4328 Sandnes		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	05.02.1981	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	8 058,3 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/38/1380	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.02.1981	Avgiver	1108/38/28	-8 058,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/38/1380	8 058,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsveien 92	H0101	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 92	H0102	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 92	H0103	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 92	H0104	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 92	H0105	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 92	H0106	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 92	H0201	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 92	H0202	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 92	H0203	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 92	H0204	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 92	H0205	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 92	H0206	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 92	H0301	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 92	H0302	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 92	H0303	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 92	H0304	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 92	H0305	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 92	H0306	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 92	H0401	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 92	H0402	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 92	H0403	Bolig		Kjøkken	4		
Åsveien 92	H0404	Bolig		Kjøkken	4		
Åsveien 92	H0405	Bolig		Kjøkken	4		
Åsveien 92	H0406	Bolig		Kjøkken	4		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	15.12.1981
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	15.12.1981
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt ibruk (GAB):	30.01.1983
Vannforsyning:			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	117812561		Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6								
H02	6								
H03	6								
H04	6								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	11.07.2010
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	Igangset.till.:	23.09.2010
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	117812561 / 2		Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			108,0		108,0				
H02			108,0		108,0				
H03			108,0		108,0				
H04			108,0		108,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Åsveien Borettslag	946495085

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsveien 94	H0101	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 94	H0102	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 94	H0103	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 94	H0104	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 94	H0105	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 94	H0106	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 94	H0201	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 94	H0202	Bolig		Kjøkken	2		
Åsveien 94	H0203	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 94	H0204	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 94	H0205	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 94	H0206	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 94	H0301	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 94	H0302	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 94	H0303	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 94	H0304	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 94	H0305	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 94	H0306	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 94	H0401	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 94	H0402	Bolig		Kjøkken	3		
Åsveien 94	H0403	Bolig		Kjøkken	4		
Åsveien 94	H0404	Bolig		Kjøkken	4		
Åsveien 94	H0405	Bolig		Kjøkken	4		
Åsveien 94	H0406	Bolig		Kjøkken	4		

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	15.12.1981
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangsettill.: 15.12.1981	
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt i bruk (GAB):	15.12.1982
Vannforsyning:			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	117812588		Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6								
H02	6								
H03	6								
H04	6								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. – Tilbygg**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.07.2010
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	432,0	Igangset.till.:	23.09.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	432,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	117812588 / 2			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			108,0		108,0				
H02			108,0		108,0				
H03			108,0		108,0				
H04			108,0		108,0				

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Åsveien Borettslag	946495085

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	170030532			Antall etasjer:	

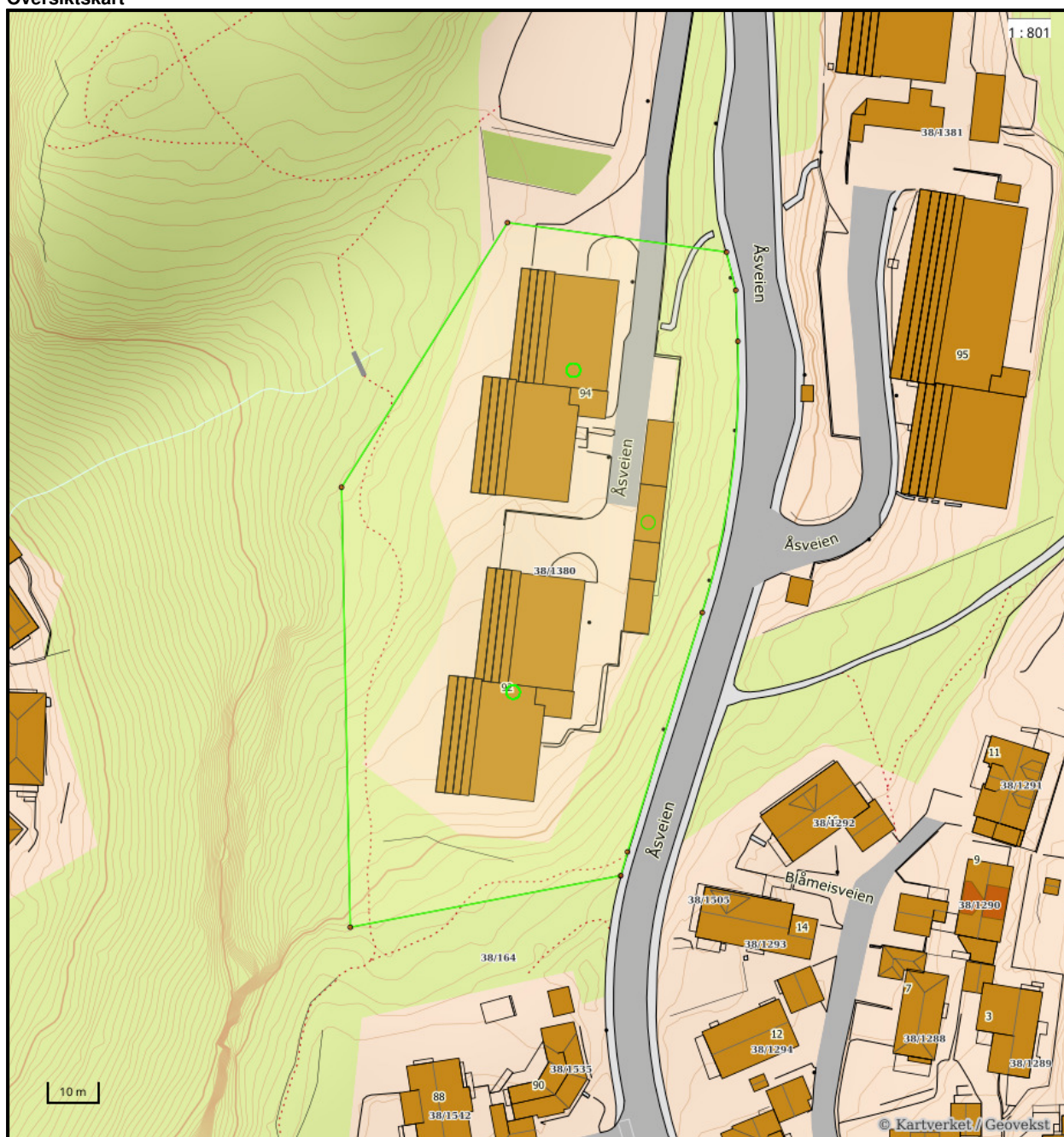
Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler

○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

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

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
- se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 8 058,30m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 528 871,84	313 039,68	85,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 528 956,41	313 030,39	60,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 529 010,25	313 057,78	42,68m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 529 008,38	313 100,42	7,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 529 001,19	313 102,89	9,85m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 528 991,42	313 104,18	53,22m	Terrengmålt	10	155,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 528 938,50	313 102,00	48,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 528 891,17	313 091,76	4,73m	Terrengmålt	10	-95,04	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 528 886,52	313 090,89	53,27m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Vann- og avløpskart

Adresse: Asveien 94, 4328 SANDNES

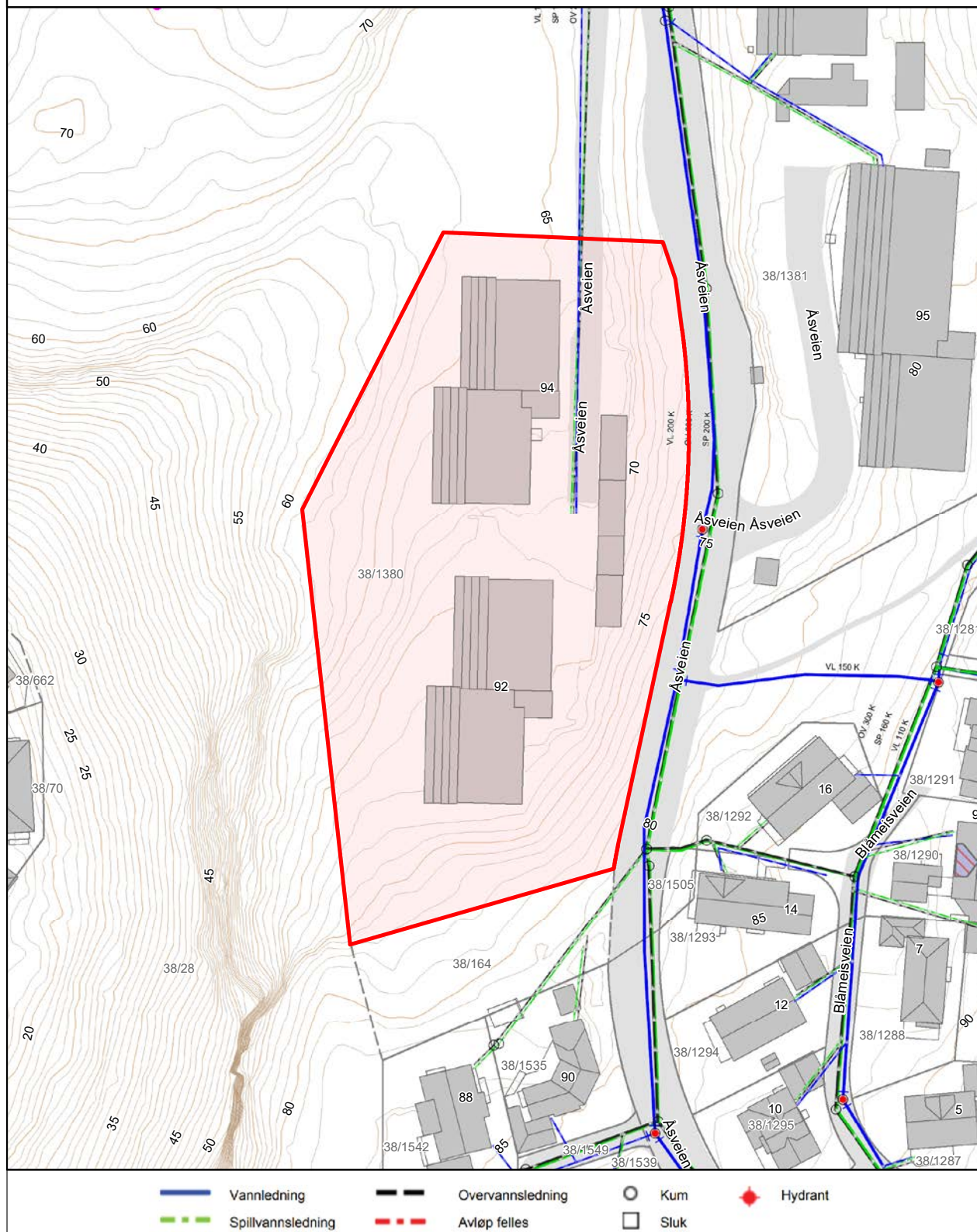
Gnr/Bnr: 38/1380/0/0

Dato: 2026-01-20

Målestokk: 1:1,000



Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Det kan forekomme feil, mangler og avvik i kartet. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler. Usikre eiendomsgrenser er markert stiplet.





Sandnes kommune
Postboks 583
43021 Sandnes
Tlf: 51 33 50 00
E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	38	Bnr:	1380	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Åsveien 94, 4328 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer: ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

Eiendommer som betaler årsavgift for vann eller avløp vil i de fleste tilfellene være tilknyttet offentlig avløpsledning. Dersom det betales for slamtømming er boligen vanligvis ikke tilknyttet offentlig avløp.



Skatteetaten

Dato
20.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Organisasjonsnr 946 495 085 Andelsnr 170

Eiendommens adresse:

Åsveien 94, 4328 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 644 530
Som sekundærbolig:	kr 2 578 118

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

42

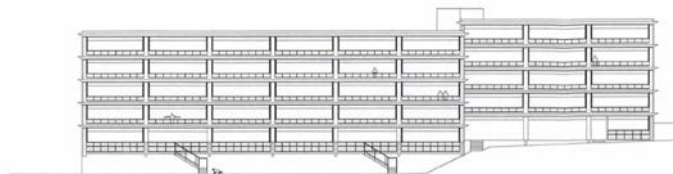


Sak: 790/2010

SÖKNAD OM RAMMETILLÄTTELSE

[illegible]

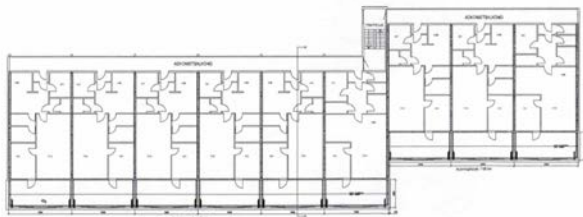
201002832/2



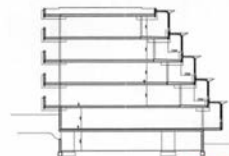
FASADE MOT VEST



GAVL MOT SØR (TYPEREN GAVL)



PLAN TYPEREN ETASJE



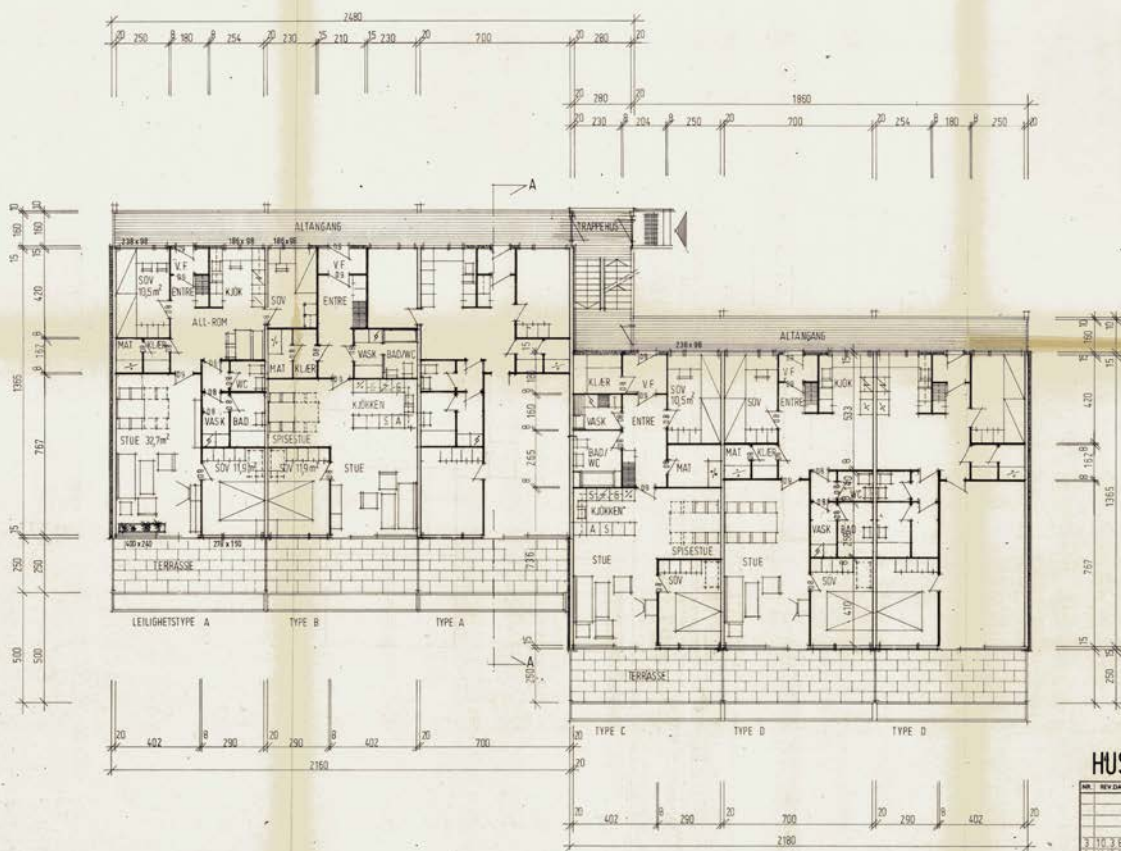
SØR

Godkjent av bygningssjefen
i Sandnes kommune

Sak 790/2010

E_nabovarsel

Prosjekt: 201002832		Dato: 2010	
Annen fordeling i Sandnes i Årsmøtet 2010, 24. 05. 2010, 11. 10. 2010 i Ors. 28. 08. 2010, 19. 09. 2010, 19. 10. 2010			
Faseplan for bygging av balkonger			
Faseplan for bygging av balkonger			
Prosjekt: 201002832	Prosjekt: 201002832	Prosjekt: 201002832	Prosjekt: 201002832
Dato: 2010	Dato: 2010	Dato: 2010	Dato: 2010
1847	2001		
Arkitekt: BNL AS Prosjektleder: BNL AS Tegner: BNL AS 10. 05. 2010			
FORUM ARKITEKTER			

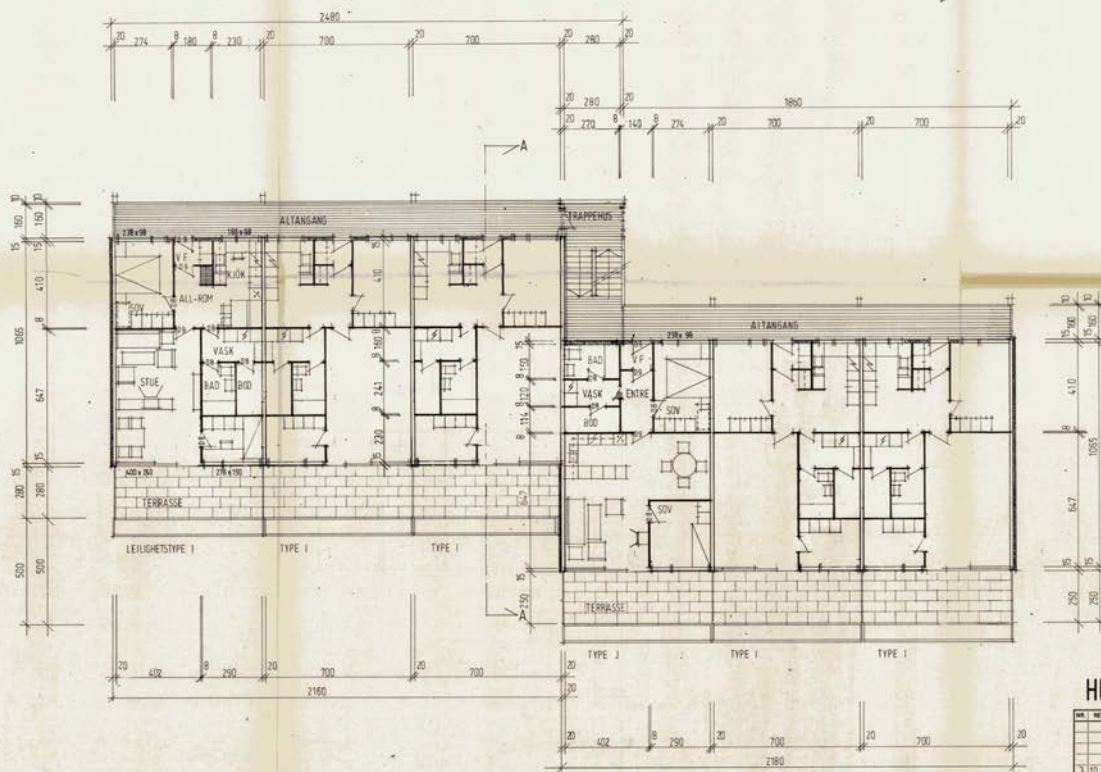


HUS 6d1-6d2

NR.	REV DATO	BEVEKKE
1	11.10.79	BOKER, BAD
2	11.10.79	SUPPELSAAT
3	12.8.79	
SANDNES BBL		78.027
BLOKKER ROVIK FELTET		4.7.79
PLAN 1. ETASJE		1:100
LEIV NES & OLAF R. BRUNVATNE		
ARKITEKTER MHA - VERGSTAD 46 - STAVANGER - TLF. 92765		

0 50 100 Prosjekt i størrelsesorden 1:1 er denne tegningen 100 mm
Dansk Skanning AS

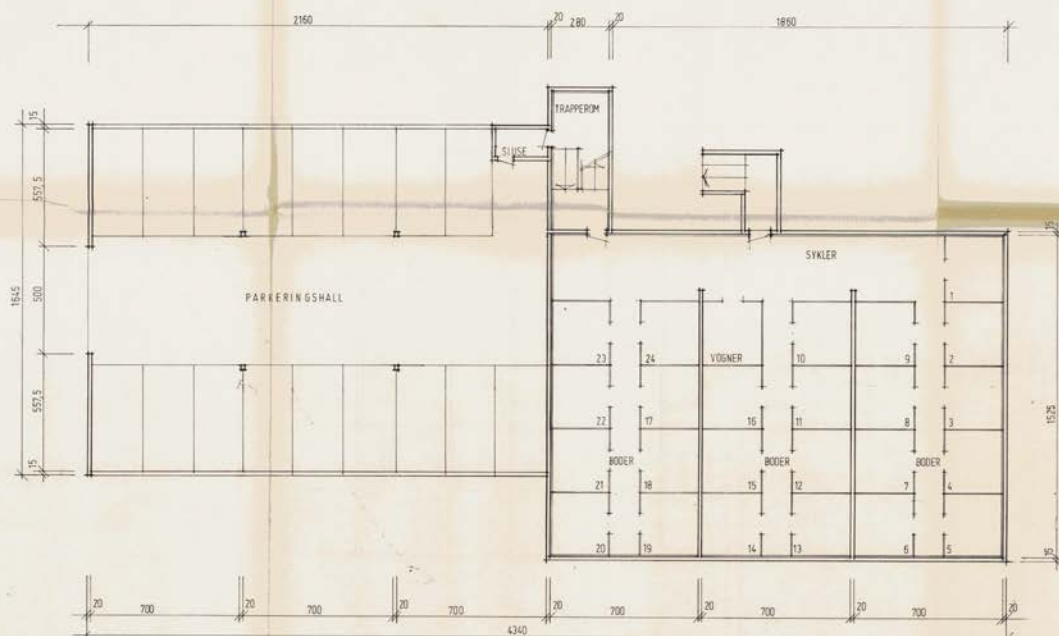




HUS 6d1-6d2

NR.	REV-DATO	REVISORING
1	10.3.90	RODGER
2	11.10.90	SOPPELSIAKT
3	12.6.90	
SANDNES BBL		
BLOKKER ROVIK FELTET		
PLAN 3 ETASJE		
LEIV NEE & OLAF R. BRUNVATNE		78.029
ARKITEKTER KPAAL - VERKSTEDT AS - STAVANGER - TLF. 2878		1:100

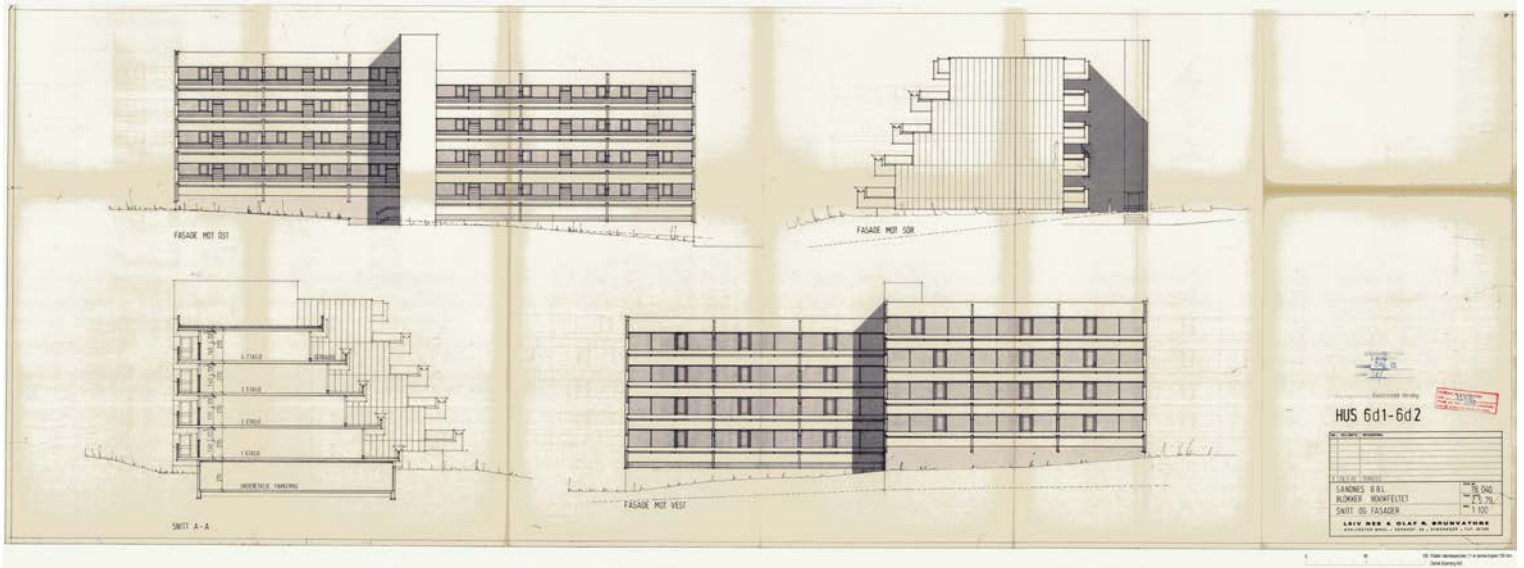
0 50 100. Prosjekt i størrelsesorden 1:1 er denne tegning 100 mm.
Dansk Scanning AS

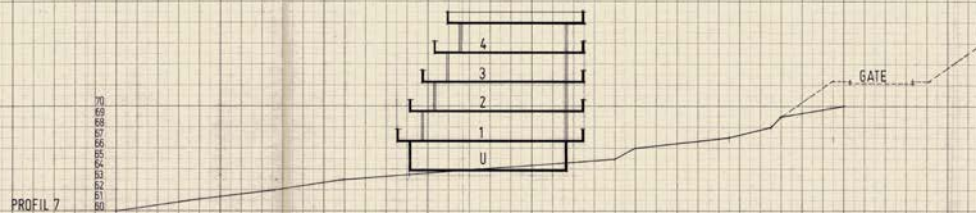
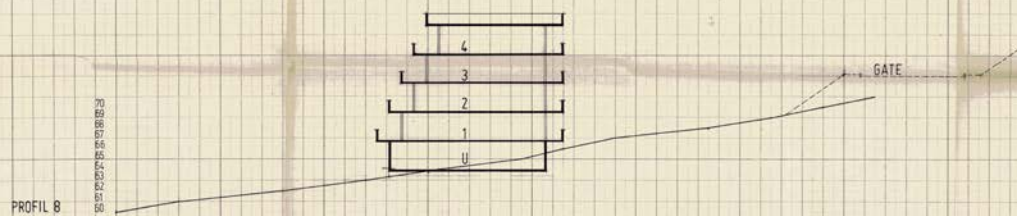
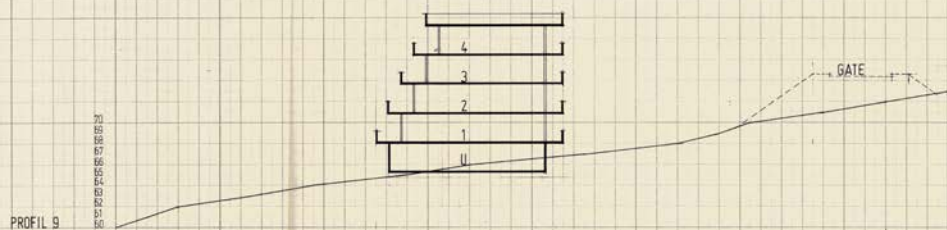


SYKKELPARKERING
 Måttall 30/6-82
 Antall 587
HUS 6d1-6d2

NR.	REV. DATO	REVISJON
1	26.6.82	PARKERINGSP.
2	23.10.93	BODEROM
3	12.6.79	
SANDNES B.B.L.		
BLOKKER ROVIFELTET		78,026
PLAN PARKERING		115,79
		1:100
LEIV NER & OLAV R. BRUNVATNE		
ARKITEKTER MNAL - VERKST. 4B - STAVANGER - TLF. 33780		

0 50 100 Puckel i skilletekstenen 1:1 er denne tegningen 100 mm.
 Dansk Skanning AS





NB. GATEPROFILER M/FYLLINGER ER BASERT PÅ ØSTLANDSKONSULT A/S TEGNINGER AV 19/7-1976

HUS 6d1-6d2

NR.	REVISJON	REVISJON
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		

SANDNES BBL
BLOKKER ROVIKHEIET
TVERRPROFILER

LEIV NER & OLAF R. BRUNVATNE
ARKITEKTER KJØLLER - VERKET 44 - STAVANGER - TLF. 33131

0 50 100 Målestokk i størrelsesorden 1:1 er denne tegningen 100 cm
Dansk Scanning AS

Nabolagsprofil

Åsveien 94 - Nabolaget Aspermyra - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Åsveien 94 Linje 26, 29	1 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min 4.2 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 21 km

Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Vatneli skole (1-10 kl.) 62 elever, 7 klasser	19 min 1.3 km
Hana skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	15 min 1.3 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 3.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 3.9 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Hana	16 min
------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

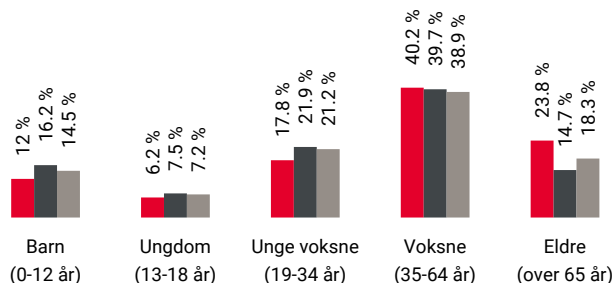
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Aspermyra	1 836	891
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Øygard barnehage (0-5 år) 111 barn	14 min 1.2 km
Vatnekrossen barnehage (0-6 år) 100 barn	17 min 1.5 km
Espira Taremareby barnehage (0-5 år) 66 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Aspervik PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Hana Skut	11 min



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 naboeene 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 98/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



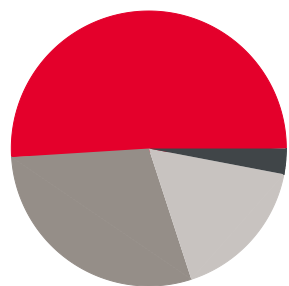
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Åsveien balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Toppmeisveien balløkke	8 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🚴 City Gym Sandnes	21 min	🚶
🚴 EVO Sandnes	8 min	🚗

Boligmasse



51% enebolig
3% rekkehus
29% blokk
17% annet

«Barnevennlig og sentrumsnært.
Ligger perfekt til med sjø og fjell i
umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Vågen

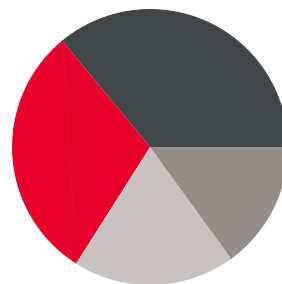
6 min 🚗



Apotek 1 Hana

16 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

46%

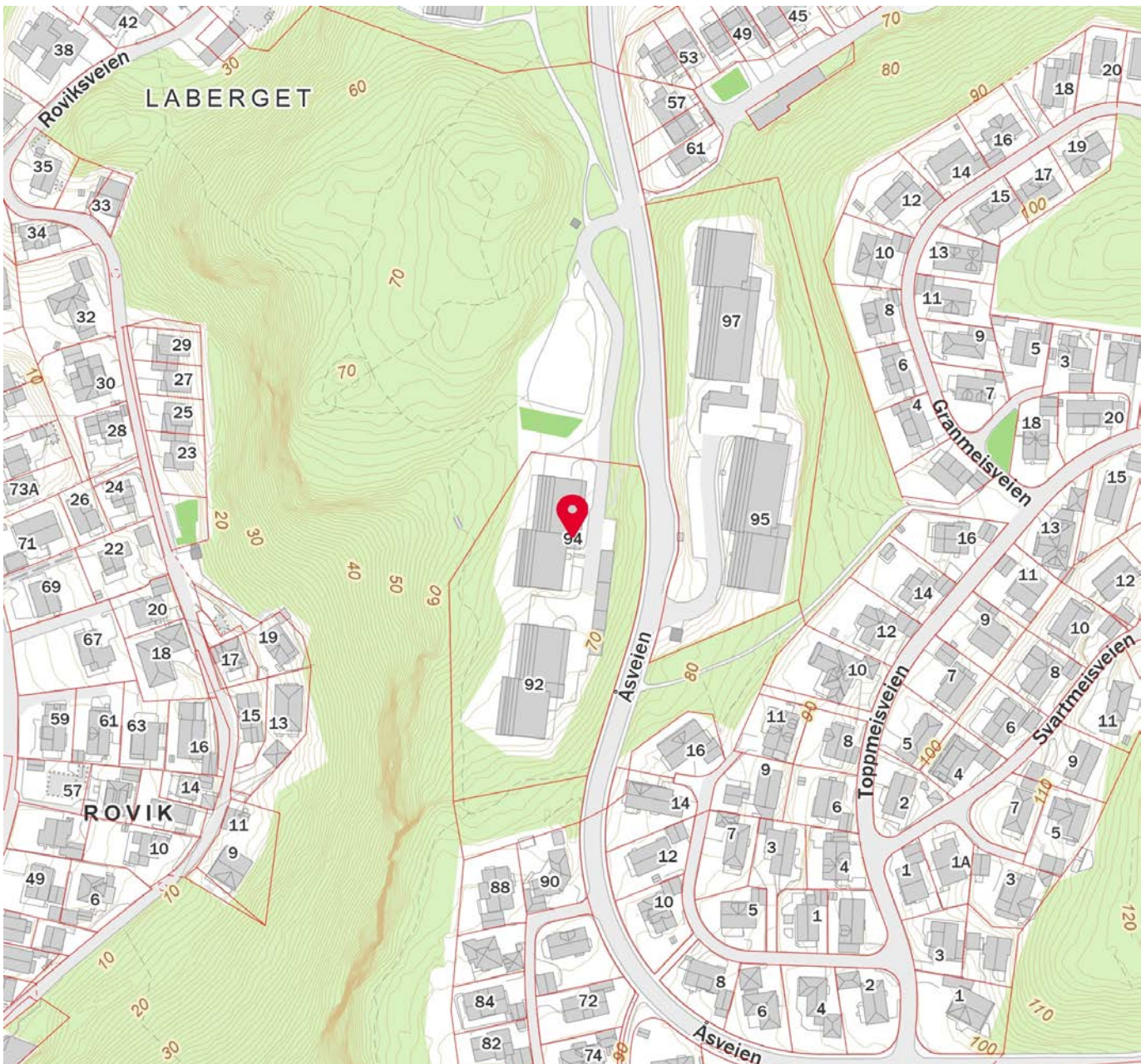
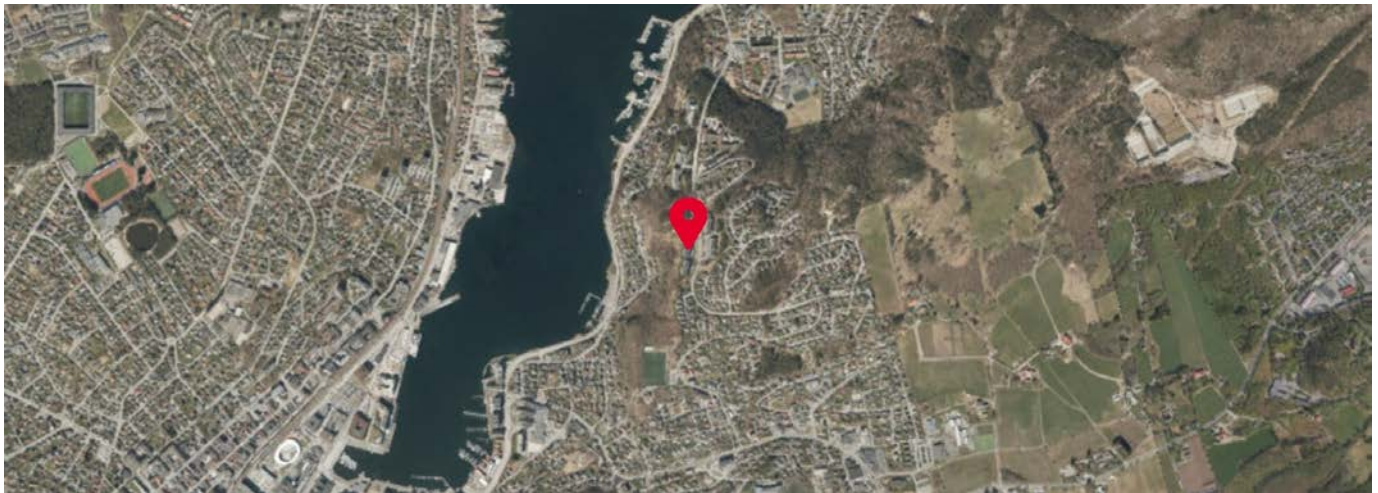
Aspermyra

Stavanger/Sandnes

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



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

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
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 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 4 000 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, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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.

For eiendommen:

Adresse: Åsveien 94
4328 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Joveig Junge

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre