



aktiv.

Sandvedbøen 127, leil. 406, 4318 SANDNES

**Innholdsrik og tiltalende BRL  
leilighet over 2 plan med god  
standard - 3 soverom og 2 stuer -  
Parkering i lukket anlegg!**



Partner / Eiendomsmegler MNEF

## Trond Kristoffersen

**Mobil** 450 07 761

**E-post** trond.kristoffersen@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren avdeling Sandnes

Flintergata 4, 4340 BRYNE. TLF. 51 77 80 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 990 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 558 940,-  
**Omkostn.:** Kr 9 796,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 558 736,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 846,-  
**Selger:** Nikolai Austdal

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1996  
**BRA-i/BRA Total** 110/127 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 43, bnr. 312  
**Andelsnr.:** 406  
**Oppdragsnr.:** 1417260002

# Her bor du i et ettertraktet og familievennlig nabolag med gangavstand til det som trengs i hverdagen.

Vi har gleden av å presentere en velholdt og modernisert leilighet over 2 plan, med gjennomført god standard. Leiligheten har en praktisk og god planløsning der alle rom har lyse og fine overflater og de fleste gulvflater er belagt med en-stavs eikeparkett eller fliser.

Kort oppsummert:

- Heis
- Utvendig og innvendig bod.
- Garasje plass i lukket anlegg.
- Lekkert kjøkken med benkeplate i stein og integrerte hvitevarer.
- 3 soverom (2 på første plan og 1 på øverste plan)
- Helfliset bad med opplegg for vaskemaskin.
- Romslig stue med flere møbleringsmuligheter.
- 17 kvm innglasset hagestue med skyvefelt i glass.
- Stor hems med mange muligheter.
- Sentral beliggenhet.
- Flotte turområder.
- Barnevennlig.

Velkommen til en hyggelig visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	40
Tilstandsrapport .....	46
Nabolagsprofil .....	149
Budskjema .....	159

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 110 kvm

BRA - b: 17 kvm

BRA totalt: 127 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 73 kvm Entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken og 2 soverom

BRA-b: 17 kvm Innglasset balkong.

5. etasje

BRA-i: 37 kvm Stue, soverom og bod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Åpning av trapperom er tatt med i arealer loftsetasje.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger flott til enten du ønsker nærhet til sentrum av Sandnes eller om du ønsker å bo rolig og tilbaketrukket i et av Sandnes mest ettertraktede boligområder. Et populært område blant småbarnsfamilier med gangvei til barnehage, skole og butikk.

Det er kort avstand til sentrum, butikk, friareal og offentlig kommunikasjon. For de turlystne kan vi anbefale Sandvedparken. Dette er turstien langs Storåna mellom Ganddal og Sandnes. Her kan man ta seg en løpetur for rekreasjon, eller ta med barna ned til elva og de flotte lekearealene. Parken leder deg nesten helt inn til sentrum av Sandnes hvor et mangfold av servicetilbud ligger. Uansett så er Sandvedbøen et godt utgangspunkt, med sin korte avstand til offentlig transport, E39 til Forus/Stavanger/Sola m.m.

Velkommen til en hyggelig visning!

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger, småhus og leiligheter.

### **Skolekrets**

Konf. Sandnes Kommune

### **Bygningssakkyndig**

Walther Schoenmaker

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Leiligheten er en del av en boligblokk oppført i 1996, bygget i betong. Bygningen er fundamentert på ukjent byggegrunn, med grunnmur i betong.

Dreneringen er fra byggeåret.

Ytterveggene består av betongelementer, stedstøpt betong og lett bindingsverk, som utvendig er kledd med trepaneler og fasadeplater.

Takkonstruksjonen er et saltak tekket med betongtakstein.

Etasjeskiller er utført med betongdekke, og det er et trebjelkelag mot loft.

Boligen har vinduer og dører med isolerglass, hovedsakelig fra byggeåret. Ytterdørene har varierende alder.

Leiligheten har en innglasset balkong med betongdekke. Balkongen ble innglasset i 2017.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: • Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist andre avvik:

Dører har noe varierende alder, normal slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendig treverk.

TG.2\_Panel på utvendige terrasse/ balkongdør er slitt/ defekt, hakk i front panel og karm, forsøkt reparert i bryst panel, ufagmessig gjennomført.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Mindre riss/sprekk og noe misfarging i silikonfuger i overgang gulv/vegg i dusj.

Ujevn fuge i overgang vegg/himling.

Skrue hull i vegg etter tidligere innredning.

Utettheter i tetsjikt rørgjennomføringer i overgang vegg ved stoppekran.

- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Avvik: • Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

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

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er påvist andre avvik:

Glipper i påsmurt tetsjikt/silikon overgang sluk og belegg.

Lav terskel i dør 15 mm er under anbefalte høyde på 25 mm, det er ikke registrert oppbrett av (vinyl) belegg mot terskel kun silikon.

Riss/sprekk i fuger mellom fliser på gulvet og slukrist, riss/sprekk i fuger mellom gulv og vegg i dusj, oppgradering av påpekte forhold må påregnes.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

det registreres noe lite kapasitet på avtrekk ved kjøkken vifta.

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er avvik:

Bereder er plassert under kjøkkenbenk, begrenset adgang for besiktelse. Bereder er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen, og waterguard geinstallleerd.

- Elektrisk anlegg - Generell kommentar

Avvik: Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

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

Avvik: • Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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?

Ja

Firmanavn: Anticimex, 2026

Beskrivelse: Det har blitt observert skjeggkre i enkelte av leilighetene i borettslaget.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Det ble installert spotter og byttet stikkontakter som en vennetjeneste av en faglært person.

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

Ja

Firmanavn: Balco, 2017

Beskrivelse: I 2017 ble balkongen utvidet og innglasset, og det var firmaet Balco som utførte jobben. Dette ble gjort i alle leilighetene i borettslaget.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger.

### **Innhold**

Etasje:

BRA-i 73 kvm: Entré/gang, bad/vaskerom, stue, kjøkken. og 2 soverom

BRA-b 17 kvm: Innglasset balkong.

Hems:

BRA-i 37 kvm: Stue, soverom og bod.

### **Standard**

Vi har gleden av å presentere en velholdt og modernisert leilighet over 2 plan, med gjennomført god standard. Leiligheten har en praktisk og god planløsning der alle rom har lyse og fine overflater og de fleste gulvflater er belagt med en-stavs eikeparkett eller fliser.

Plan 1 (4 etg):

Entrè / gang som strekker seg mot stuen og herfra har den tilgang til to av soverommene og badet.

Innbydende stue med rikelig plass til sittegruppe og spisebord. Stuen er holdt i lyse farger og har store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er ekstra takhøyde i stuen, noe som virkelig bidrar til romfølelsen. Fra stue er det også utgang til ca. 17 kvm innglasset balkong som blir en naturlig forlengelse av denne på sommerstid. I stuen er det også noen flotte takspotter som bidrar til go`følelsen.

Kjøkkeninnredning er fra KVIK og ble montert ny i 2014 av tidligere eier. Denne er i hvit slett utførelse, med benkeplate i sort granitt og underlimt vask. Integreert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap som medfølger i handelen. Waterguard er også installert på kjøkkenet. Her er den gode kokkeopplevelsen satt i fokus.

Badet er helflset og har varmekabler i gulvet for den beste start på dagen.

Baderommet fremstår som funksjonelt og lettstelt. Det er innredet med toalett, dusj m/

innfellbare dører og vask i skuffeseksjon med tilhørende speil og belysning. Badet er også leilighetens vaskerom.

Soverommene i denne etasjen er av god størrelse og har plass til garderobeskap og ulike hylleløsninger.

Plan 2 (Loft):

Fra gangen går trappen opp til andre etasje og denne består av loftstue/tv-stue, og stort soverom med tilliggende bod.

Soverommet har to store takvinduer som gir en lys og god romfølelse.

En leilighet som virkelig har alt.

Denne leiligheten bør ses!

Velkommen til en hyggelig visning.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

### **Hvitevarer**

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox.

### **Parkering**

p-plass i lukket anlegg. Flere gjesteparkeringer.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

IF Skadeforsikring, polisenummer SP0006102158

### **Diverse**

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### **Energimerke**

Ikke angitt

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 3 990 000

### Omkostninger kjøper

3 990 000 (Prisantydning)

---

558 940 (Andel av fellesgjeld)

---

4 548 940 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

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)

---

4 558 736 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 567 636 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 570 436 (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.

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primærbolig

Kr 944 778 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 779 110 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **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**

Felleskostnadene dekker andel fellesgjeld, kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesareal, fiberaksess hos Altibox, honorar til regnskapsfører/revisor/styret, samt drift & vedlikehold.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 846

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 558 940

**Fellesgjeld pr. dato**

24.03.2026

**Andel fellesformue**

Kr 29 144

**Andel fellesformue dato**

24.03.2026

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

ÅSETUNET I BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer**

874385972

**Andelsnummer**

406

**Om borettslaget**

- Borettslaget består av 27 andeler.
- Borettslaget er tilknyttet Skei Fellesanlegg.
- Parkering: Det følger med parkeringsplass i parkeringsanlegg under blokka.
- Husdyr: Det er ikke tillatt med husdyr, men det kan søkes styret om tillatelse.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.
- Tilrettelagt for el-bil lading. Styret må kontaktes for bestilling av ladestasjon og informasjon.
- Borettslaget har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd. Kontakt selger for mer informasjon.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Låne nummer: 32607856302, Rogaland Sparebank

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 125

Saldo per 24.03.2026: 14 019 006

Andel av saldo: 558 941

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.03.2057 )

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. Fristen for å melde forkjøp er 30.04.26 kl.12.00. 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.

### **Regnskap/budsjett**

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

### **Styregodkjennelse**

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

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

## **Dyrehold**

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. 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 sjetten ledd i eierseksjonsloven. Søknad om dyrehold skal være innlevert til styret i rimelig tid før anskaffelse av dyr. Søknaden skal være behandlet innen 14 dager fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling. Den som får tillatelse til dyrehold må signere på avtale om dyrehold. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget å fjerne dyret.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 43, bruksnummer 312 i Sandnes kommune. Andelsnr. 406 i ÅSETUNET I BORETTSLAG med orgnr. 874385972

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/43/312:

20.12.1990 - Dokumentnr: 11055 - Urådighet

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Byggefrist 3 år - tilbakekjøpsrett for borettslaget/Sandnes

Boligbyggelag i de første 2 årene andelsleilighetene

benyttes saom fast bolig.

Overført fra: Knr:1108 Gnr:43 Bnr:269

Gjelder denne registerenheten med flere

-----

Prioritetsbestemmelse

viker for alle pengeheftelser som måtte komme på eiendommene

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.1996 - Dokumentnr: 7170 - Rettigheter iflg. skjøte

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Med flere bestemmelser

30.04.1996 - Dokumentnr: 3410 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:1108 Gnr:43 Bnr:269

01.01.2020 - Dokumentnr: 448099 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1102 Gnr:43 Bnr:312

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest på innglassin av balkongene, datert 24.11.2017

Det er ikke utstedt ferdigattest på eiendommen, men det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 10.06.1996. Følgende arbeider/anmerkninger gjenstod før det kunne utstedes ferdigattest: Se vedlagt midlertidig brukstillatelse. Megler kjenner ikke til om arbeidene over er fullført.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.06.1996.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp. Private avløpsledninger er separert.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig (formål) i henhold til reguleringsplan 87318 datert 06.10.1992 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Sandnes sin kommuneplan 201811 - Kommuneplan for Sandnes 2019 - 2035, datert 11.03.2019 er også gjeldende, samt planforslag er under arbeid om Sandnes kommuneplan for 2023-2038

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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

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

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**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. 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.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. 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**

Trond Kristoffersen

Partner / Eiendomsmegler MNEF

trond.kristoffersen@aktiv.no

Tlf: 450 07 761

**Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes , organisasjonsnummer

834001942

Flintergata 4, 4307 SANDNES

**Salgsoppgavedato**

23.04.2026

# **Velkommen til Sandvedbøen 127, leil. 406**

presentert av Trond Kristoffersen, Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS.

Foto: Hanne Karlsen

Velkommen inn!  
Gang med god tilgang til alle rom i  
leiligheten, og trapp opp til hemsen.





Stuen fremstår som lys og innbydende med en åpen kjøkkenløsning som gir en god og moderne romfølelse.



Stuen har god plass til sofa- og TV-løsning, samt øvrige møbler som skap og oppbevaringsløsninger.

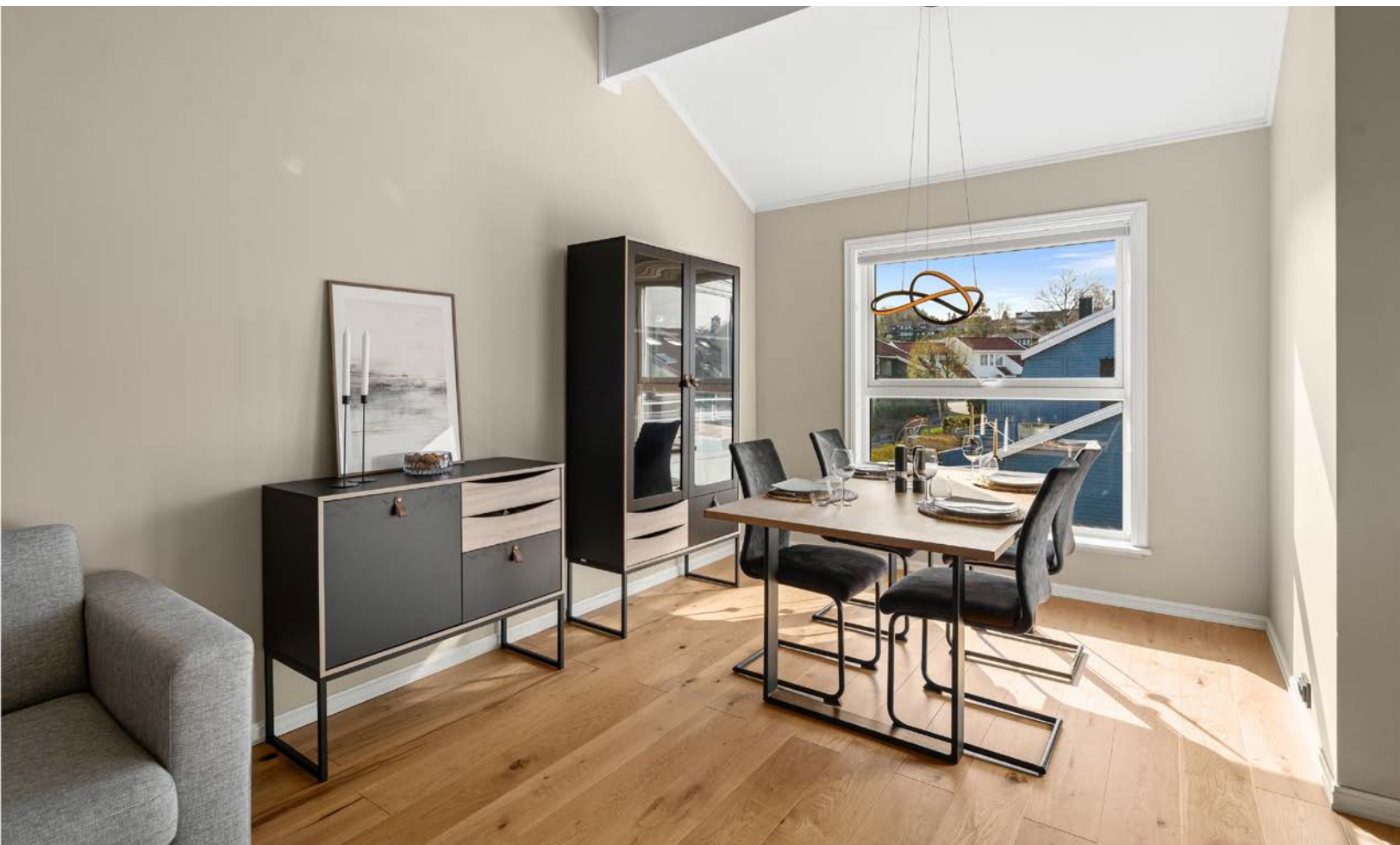


Stuen fremstår som lys og innbydende med en åpen kjøkkenløsning som gir en god og moderne romfølelse.



Terrasse

Lys og trivelig spise plass  
Spisebordet er plassert ved et stort vindu,  
noe som gir gode lysforhold og en lys og  
trivelig spise plass.





Kjøkkenet ligger skjernet  
fra stuen  
noe som gir en praktisk og avgrenset  
kjøkkenavdeling.





Lekker, lyst og moderne, med en stilren uttrykksform.



Kjøkkeninnredningen er fra KVIK med hvite, slette fronter som gir et rent og tidløst uttrykk. Benkeplaten er i mørk granitt fra 2014 og tilfører et solidt og eksklusivt preg.



Kjøkkenet er U-formet og har en funksjonell og effektiv planløsning med gode arbeidsflater og rikelig med skaplass.

2 soverom i hovedetasjen



## Bad/vaskerom

har fliser på gulv og vegger, og fremstår som funksjonelt og lettstelt. Rommet er utstyrt med toalett, dusj og servant i innredning, samt uttak for vaskemaskin. Det er gulvvarme som gir god komfort.



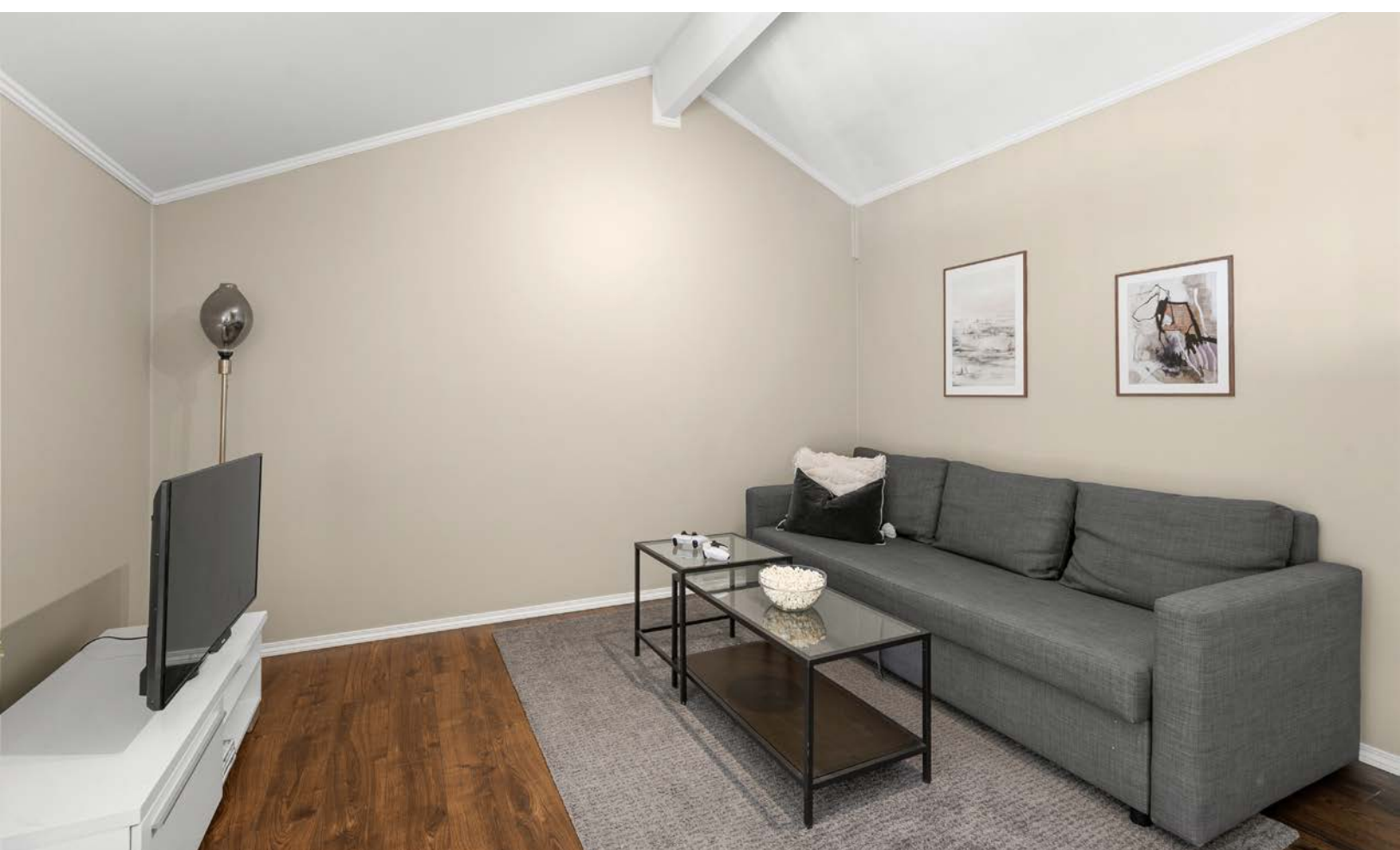


Hems med god plass og fleksibel bruk. Arealet egner seg godt som ekstra oppholdsrom og kan innredes med sofa, TV-løsning og treningsapparat.



Fra hemsen er det utsyn ned til stuen, som gir god kontakt mellom etasjene og en luftig romfølelse.





Soverommet på loftet har to gode takvinduer som gir rikelig med dagslys. Fra soverommet er det inngang til en bod.

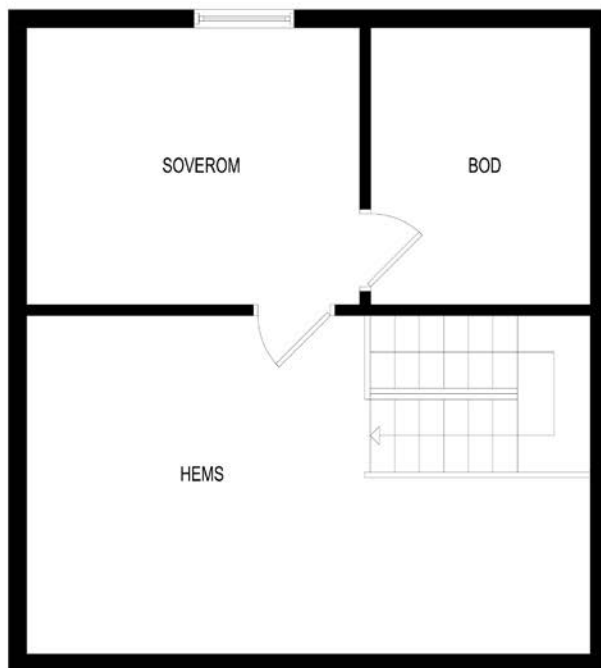




Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

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



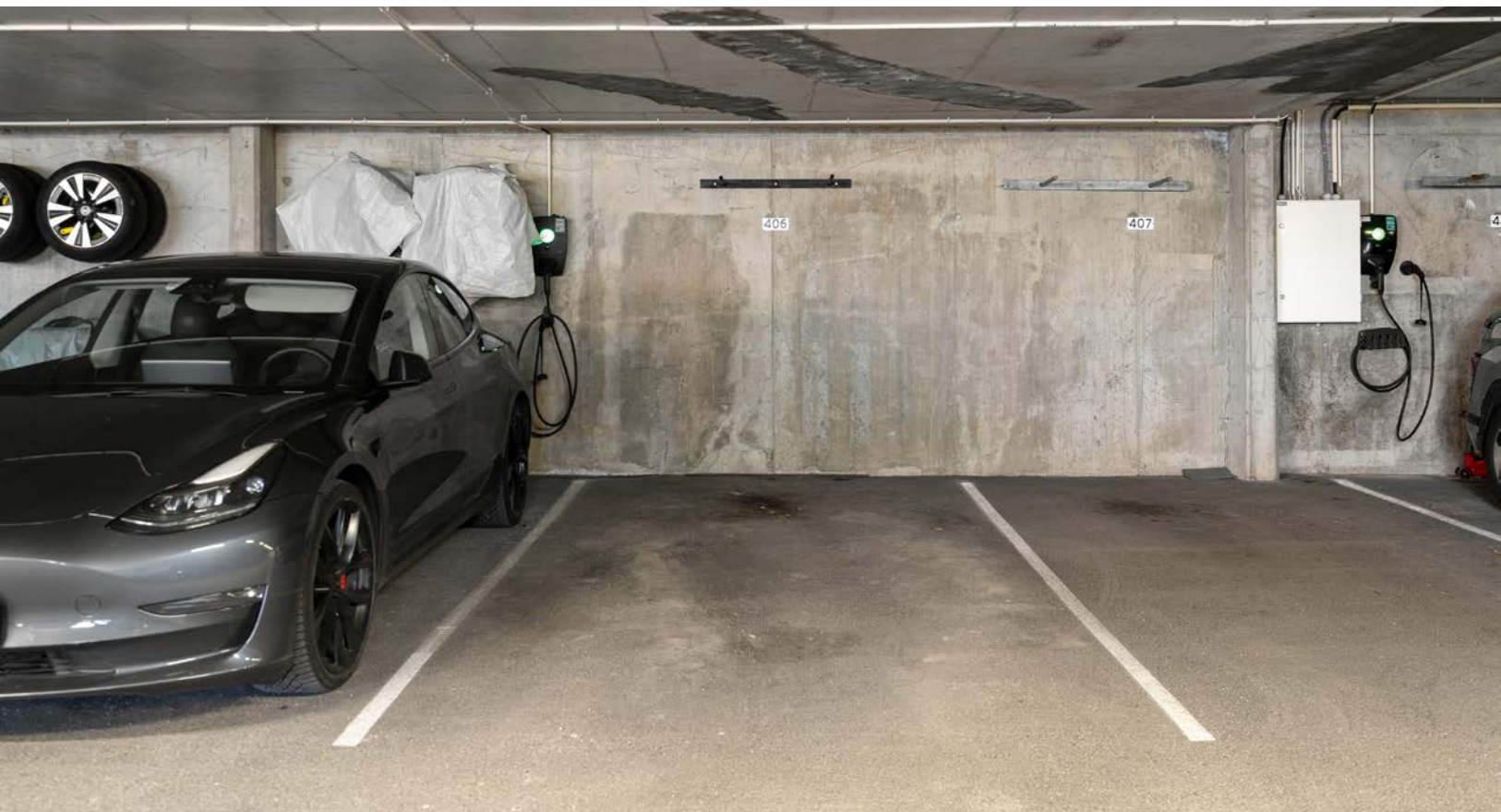
Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

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



Overbygget inngangsparti gir god beskyttelse mot vær og vind.



Egen plass i lukket garasjeanlegg.

# Vedlegg



# 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

Nikolai Austdal

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sandvedbøen 127

4318 SANDNES

1108-43/312/0/0



## 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?

♦ **Ja**

Det har blitt observert skjeggkre i enkelte av leilighetene i borettslaget

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Anticimex

**Beskrivelse av arbeidet:** I januar 2026 var anticimex inne i alle leilighetene i borettslaget og behandlet dem.

---



## 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, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble installert spotter og byttet stikkontakter som en vennetjeneste av en faglært person.

---

## 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**



i 2017 ble balkongen utvidet og innglasset og det var firmaet balco som utførte jobben. Dette ble gjort i alle leilighetene i borettslaget.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

utvidelsen og innglassing av balkongen er godkjent

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

# Tilstandsrapport



Leilighet



Sandvedbøen 127 , 4318 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 43, bnr. 312



Andelsnummer 406

Sum areal alle bygg: BRA: 127 m<sup>2</sup> BRA-i: 110 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 07.04.2026

Oppdragsnr.: 11795-1065

Eiendomsverdi ref nr: ZZ1952

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



**BORG TAKST AS**

**NITO**

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.

## Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS

# 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 bygningsakkyndig?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 • løstørre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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

Leilighet i 4.etasje boligblokk over 2 plan, oppført i 1996.  
Bygningen fremstår i normal teknisk stand iht. alder.  
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal brukslitasje.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

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

## Leilighet - Byggeår: 1996

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i boligblokk oppført i betong.  
Yttervegger i betongelement, stedstøpt betong og lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler/fasade plater.  
Etasjeskiller i betongdekke.  
Saltak tekket med betong takstein.  
Vinduer og dører med isolerglass.  
Balkong medfølger

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og fliser i entre/gang og bad.  
Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom  
Gulvet og veggene er flislagt, taket er malt.  
Plast sluk i gulv og synlig membran under klemring i sluk.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Det er mekanisk avtrekk.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra KVIK med hvite slette fronter og mørk benkeplate i granitt fra 2014, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringslitasjer.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og avløpsrør i plast.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har mekanisk ventilasjon, Villa Vent med styringsenhet på mekanisk avtrekk fra kjøkken.  
Varmtvannstanken er på ca 120 liter.  
Elektrisk anlegg fra byggeåret.  
Boligen har brannvarslere og håndslukker.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.  
Drenering fra byggeåret.  
Bygningen er oppført med grunnmur i betong.  
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

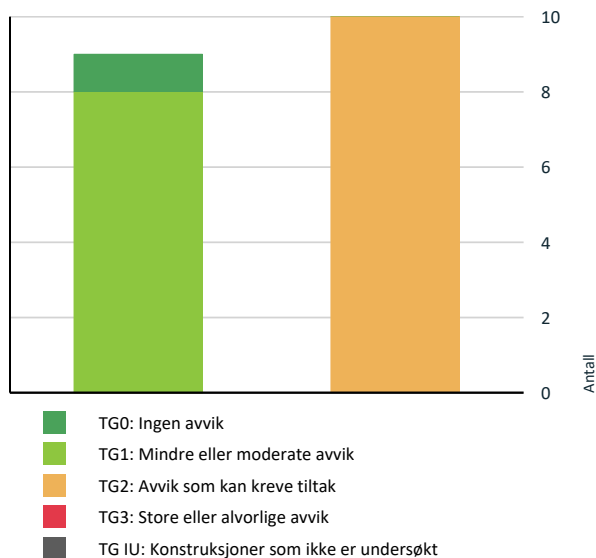
### Leilighet

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

Tegninger fremvist.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1996

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2017	Inn glasset balkong	Iht. ferdigattest datert 2017.
------	---------------------	--------------------------------



## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer er i hovedsak fra byggeåret (Nordan).

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Vinduer er i hovedsak fra byggeåret (Nordan), normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Overflatebehandling, noe justeringer/smøring kan anbefales.

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

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

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



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Ytterdør

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist andre avvik:

Dører har noe varierende alder, normal slitasje påregnelig med noe nedbryting i utvendig treverk.

TG.2\_Panel på utvendige terrasse/ balkongdør er slitt/ defekt, hakk i front panel og karm, forsøkt reparert i bryst panel, ufagmessig gjennomført.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkong dør front panel er defekt men fungerer, evt. tiltak med utskiftning av dør påregnes dersom ønsket utbedret.

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

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



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Balkong med betong dekke, glasset inn i 2017.

Det er et betongdekke påmontert teppe på gulvet, betong dekke under teppe er ikke vurdert.

Sikring av balkong er ivaretatt.

Inn glasset balkong, er i normal stand, glassfasade ved skyve vinduer er ikke helt vannrett, noe inndrev må påregnes ved mye nedbør og vind.

Årstall: 2017

Kilde: Offentlig informasjon

# Tilstandsrapport

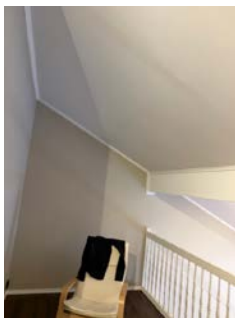


## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett. Ferdig malte overflater på vegg og i himling. Stedvis noe ujevn sparkling/maling i deler av himling, hakk i taklist soverom indikerer tidligere innredning av skap.



Hems

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong og tre bjelkelag mot loft.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe knirk/svikt/spenninger i gulv kan forekomme som følge av dette.

Fliser på gulvet i entre/gang.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak vurderes.



### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Boligen har profilerte innerdører, normal bruks-alderingsslitastjer. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Bad/vaskerom oppgradert i senere tid..

Flis på gulv og vegg.

Utstyr: toalett, dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.

Varme i gulv.



### ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser, samt taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

# Tilstandsrapport

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Mindre riss/sprekk og noe misfarging i silikonfuger i overgang gulv/vegg i dusj.

Ujevn fuge i overgang vegg/himling.

Skrue hull i vegg etter tidligere innredning.

Utettheter i tetsjikt rørgjennomføringer i overgang vegg ved stoppekran.

## Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Andre tiltak:
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## Beskrivelse

Noe lite lokal fall mot sluk, det er ikke tilfredsstillende fall på gulvet til sluk.

Vann blir liggende etter bruk av dusj, og renner seint mot sluk.

## Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterstel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist symptom på fukt/råteskader.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Misfarging/svertesopp i silikonfuger i dusj, silikonfuge anbefales Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. oppgradert/skiftet ut.

Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Terskel til dusj og lite fall utenfor dusj vill hindre at vann ledes til sluk.

Vannsøl og nedbrytning i bunn dørterstel mellom dør til bad og dusjinnredning.

## Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert 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.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Misfargede fuger kan være tegn på høy fuktbelastning i dusjsonen som ikke er unormalt ved daglig bruk.

Mikrosprekker i fugemassen kan føre til at vann trekker inn bak fugene og at silikon fuger sprekker opp, fukt kan legger seg mellom membran og flis, dermed ikke tørke tilstrekkelig ut evt. føre til nedbrytning av materialer over tid. Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD/VASKEROM

**TG 2** Overflater Gulv

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Fliser er sannsynlig montert oppe på opprinnelig vinylbelegg.  
Plastsluk i gulv, tettsjikt (vinyl belegg) er synlig ført under klemring i sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Glipper i påsmurt tettsjikt/silikon overgang sluk og belegg.  
Lav terskel i dør 15 mm er under anbefalte høyde på 25 mm, det er ikke registrert oppbrett av (vinyl) belegg mot terskel kun silikon.

Riss/sprekke i fuger mellom fliser på gulvet og slukrist, riss/sprekke i fuger mellom gulv og vegg i dusj, oppgradering av påpekte forhold må påregnes.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Andre tiltak:
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
  - Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dagens utforming og tilstand medfører en større risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke vill tåler lekkasjer, som også kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres av sug.  
Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.  
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.  
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra KVIK med hvite slette fronter og mørk benkeplate i granitt fra 2014, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasjer.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert komfyrvakt, bereder og waterguard er plassert under vask.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgspgaver



### ETASJE > KJØKKEN

#### ! TG 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Avtrekk fungerer ved enkel test.

##### Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

det registreres noe lite kapasitet på avtrekk ved kjøkken vifta. Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

##### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kontroll/servise/rens av anlegg kan anbefales.

Motor som drifter ventilasjon har en forventet levetid på ca. 25 år. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannrør med varierende alder. Stoppekran plassert på bad/vaskerom. Ingen direkte synlige merknader.

TG. 2 gitt pga. alder.

##### Vurdering av avvik:

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

Vannrør med varierende alder, ingen direkte synlige merknader.

Anlegg fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i fremtiden.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

##### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Vannledninger som er fra byggeåret bør vurderes skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

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

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

#### ! TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

##### Vurdering av avvik:

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

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader.

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

##### Konsekvens/tiltak

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

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken, ellers naturlig avtrekk basert på ventil og lukkevinduer.

## TO 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Fyring/Oppvarming:  
Elektrisk. Varmekabler på bad. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

## TO 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Boligen har installert en ca. 120 liters varmtvannstank med ekspansjonskar plassert under kjøkkenbenk.

### Vurdering av avvik:

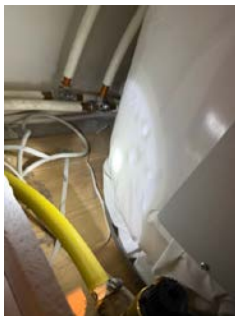
- Det er avvik:

Bereder er plassert under kjøkkenbenk, begrenset adgang for besiktelse. Bereder er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen, og waterguard geinstalleert.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bedre adkomst til bereder og lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.



## 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.*

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1996**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**2019, Ny måler installert av One Co.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**  
**Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.**  
**Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes. tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken**

# Tilstandsrapport

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

## Generell kommentar

TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret.  
Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999  
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.  
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.  
Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.  
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 el Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.



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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket hems tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet 90 cm, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

#### Konsekvens/tiltak

Rekkverk bør vurderes etablert iht dagens krav på 1 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

# 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 en 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 garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	73		17	90	
Hems	37			37	
<b>SUM</b>	<b>110</b>		<b>17</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>127</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue, kjøkken		Innglasset balkong
Hems	Stue, soverom, bod		

### Kommentar

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde.  
 Åpning av trapperom er tatt med i arealer loftsetasje.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Tegninger fremvist.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke opplyst om evt. avvik.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Leilighet	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	104	22

### Kommentar

Leilighet

1. plan:  
 P-rom: Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, kjøkken, stue.  
 S-rom: Inn glasset balkong.

2. plan:  
 P-rom: Hems med stue, 1 soverom.  
 S-rom: bod.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Walther Schoenmaker	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	43	312		0	1768.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Sandvedbøen 127

### Hjemmelshaver

Åsetunet I Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
874385972			Austdal Nikolai

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

406

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde I Sandnes.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

### Tinglyste/andre forhold

Utvendig bod på ca. 3 m2 i svalgang 4.etasje medfølger, den er ikke nærmere beskrevet eller tatt med i rapport.

Biloppstillingsplass til 1 bil i felles parkering lukket anlegg i underetasje medfølger, gjeste parkering utenfor.

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, anses at kostnadene med utvendig vedlikeholdet i stor grad vill tilfalle borettslaget.

Skjeggkre behandlet av Anticimex i 2026, for mer info konferer eier/selger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2026	Oversendt fra megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	25.03.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.03.2026	Oversendt fra megler.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest inn glasset balkong	25.03.2026	Oversendt fra megler.	Ikke gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	

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 funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

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

Stikkprøvetakninger 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).

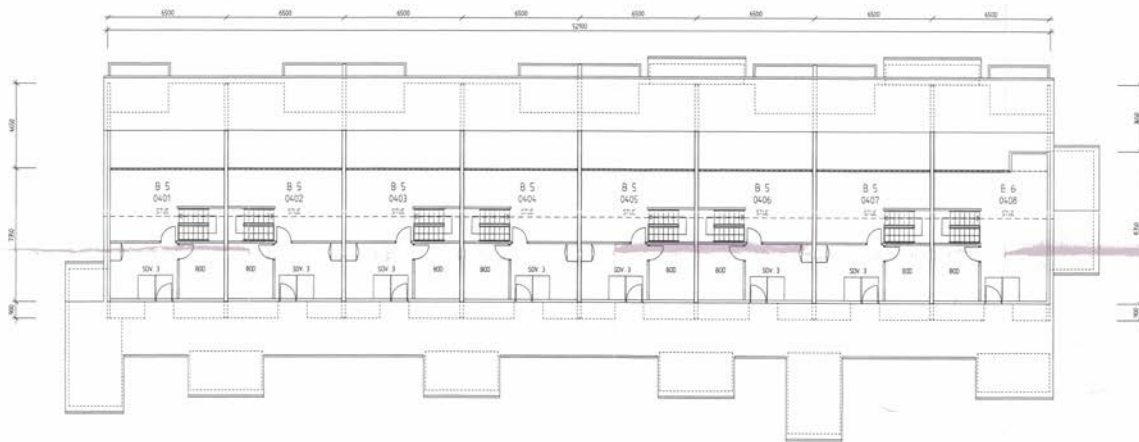
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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



Y9743

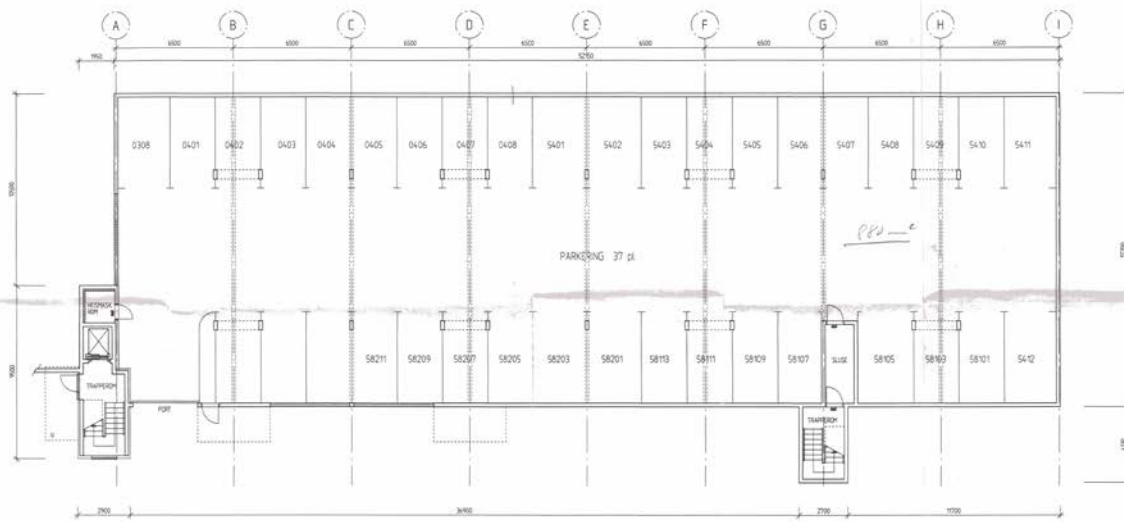
1
21.01.2012
Y9743

NOY	NR	AVDRAG	UTGIV	DATE
1	1	1	1	1

Arkitektkontoret Job
1 : 100
ÅSETUNET BOLIGBLOKK, BLOKK A
ÅSEDALEN BOLIGFELT, SØ
SANDNES KOMMUNE
PLAN LOFT
1532 - A - 5

100 Papper: oppmålingsskisse 1:1 er denne tegning 100 mm  
Dansk Sammenlag AS



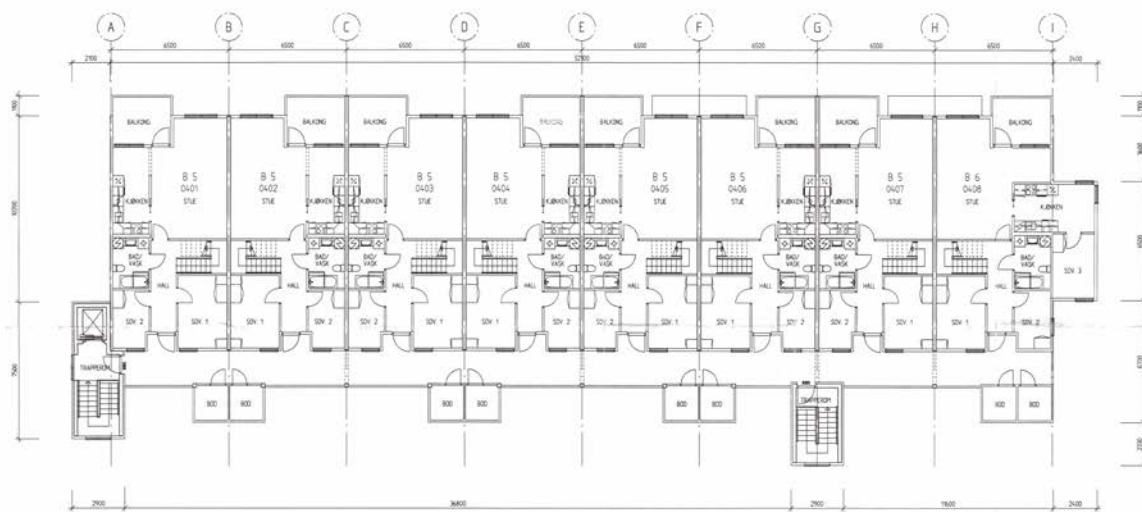
VLA 2014

11.01.2014  
 23-04-9

NO	AV	AV	AV	AV	AV
1	2013	2013	2013	2013	2013
2	2013	2013	2013	2013	2013
3	2013	2013	2013	2013	2013
4	2013	2013	2013	2013	2013
5	2013	2013	2013	2013	2013
6	2013	2013	2013	2013	2013
7	2013	2013	2013	2013	2013
8	2013	2013	2013	2013	2013
9	2013	2013	2013	2013	2013
10	2013	2013	2013	2013	2013

Arkitektkontoret  
 1 : 100  
 ÅSETUNET BOLIGBLOKK, BLOKK A  
 SANDNES KOMMUNE  
 PLAN U. ETG  
 15325 - A - U

0 50 100 Fotlinj (samsvarende 1:1) er denne tegning 100 mm.  
 Dato: 08.01.2014



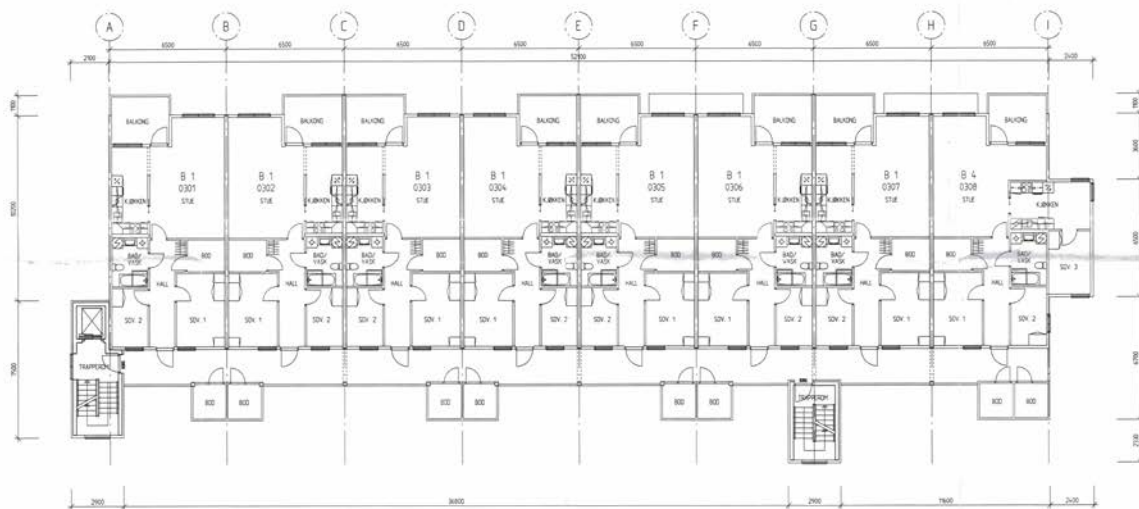
FDK  
31.03.2017

1:100

11 01 11  
11-267

NO. SKALA		1 : 100		Arhitektkontoret JøB	
NO. PLAN		11		11.01.11	
NO. BLOK		A		ÅSETUNET BOLIGBLOKK, BLOKK A	
NO. ETASJE		4		RISØLVEN BOLIGFELT, 560 SANDNES KOMMUNE	
NO. PROJEKT		15325 - A - 4		PLAN 4. ETASJE	

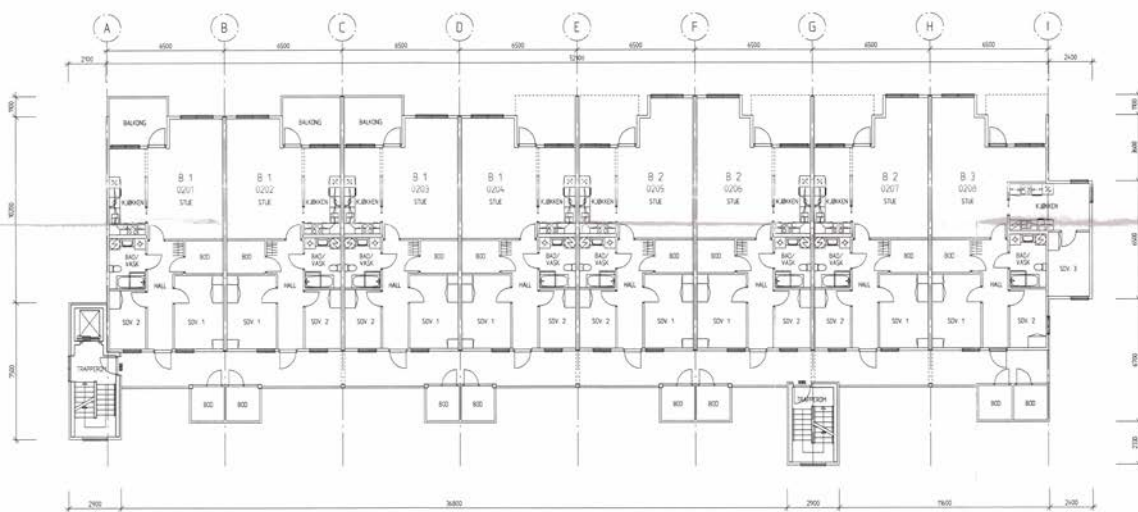
0 50 100 Pukkellinjesavstandet 11 m dersom tegning 100 mm Dansk Sønsting AS



1	2	3	4	5
1	1	1	1	1
v.3-2019				

NOV. 2019	1	100	Arhitektkontoret Job
NOV. 2019	1	100	Arhitektkontoret Job
NOV. 2019	1	100	Arhitektkontoret Job
ÅSETUNET BOLIGBLOKK, BLOKK A			PLAN 3. ETASJE
ÅSETUNET BOLIGBLOKK, BLOKK A			15325 - A - 3

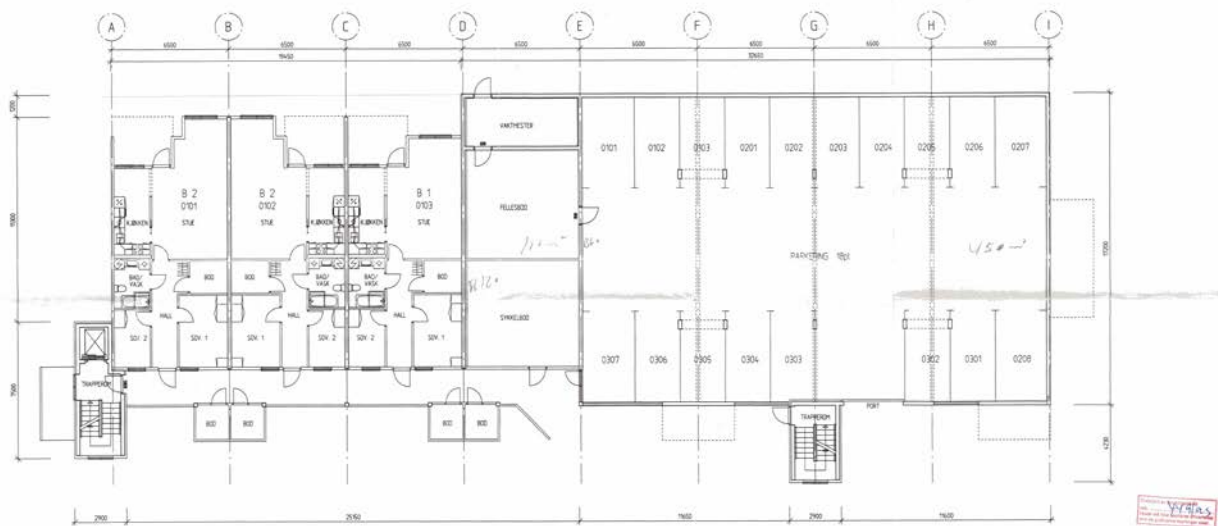
0 50 100  
100 Pikkst. i samsvarende 1:1 er denne tegning 100 mm.  
Dansk Grønning AS



11 11 11  
 13-469

Arkitektkontoret Job		1:100
ÅSETUNET BOLIGBLOKK, BLOKK A		
PLAN 2. ETASJE		
16325 - A - 2		

0 50 100 Føttel / centimeter 1:1 er denne tegning 100 mm  
 Dansk Scanning AS

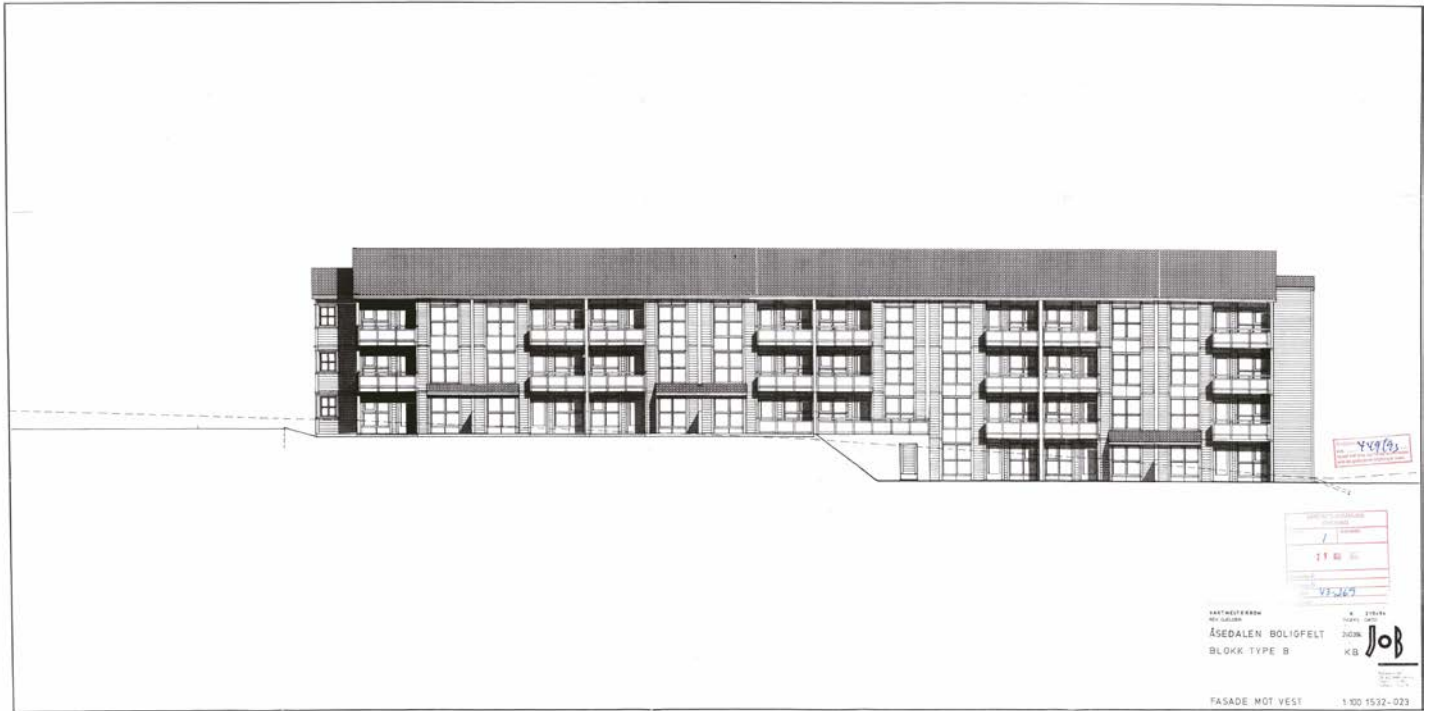


1
11 11 11
93-267

NO	LAJI	KUUKAUS	ALUE	YKSIKÖ	YKSIKÖN LAJI	YKSIKÖN KÄYTTÖ	YKSIKÖN TILA	YKSIKÖN TILAN LAJI
1	KUUKAUS	11	11	11	11	11	11	11
1:100		Ankkurikontoret		Job		15.10.2006		
ÄSETUNET BUIGBLOKK, BLOKK A		RISILÄN KIRJURI, 900		SANDNES KIRJURI		PLAN 1 ETASJE		
15325 - A - 1								

100 Pöytä / oppimateriaali 11 m korkeus kappale 100 mm  
Dansk Skulptur 40

ÅSEDALEN BOLIGFELT TYPE B 1:100 Fasadete mot VEST 1532 - 023





ÅSDALEN BOLIGFELT TYPE B 1:100 Fasade mot Sør og Nord 1532-021



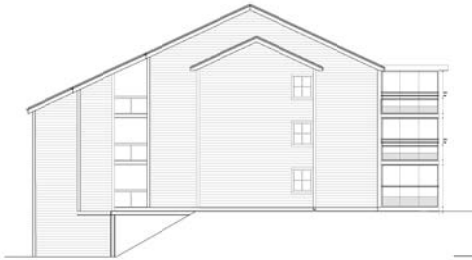
VK/12

1	2	3	4
1	2	3	4
1	2	3	4

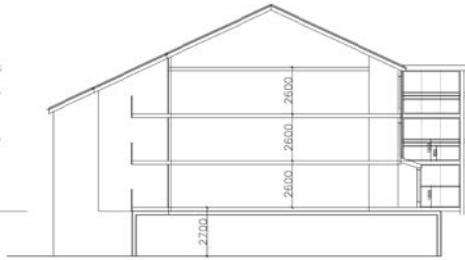
**Job**

ÅSDALEN BOLIGFELT	1:100	1532-021
BLOKK TYPE B		
PROJEKTANT		
JL ANLITERGRUPPEN LANSØYEN & S		
ÅSDALEN 1001 - 1010 - 0000 - 0000 - 0000		
ÅSDALEN 1001 - 1010 - 0000 - 0000 - 0000		
ÅSDALEN 1001 - 1010 - 0000 - 0000 - 0000		
ÅSDALEN 1001 - 1010 - 0000 - 0000 - 0000		

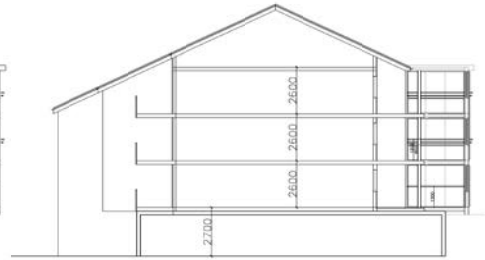
1:100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100



SNITT A - A'

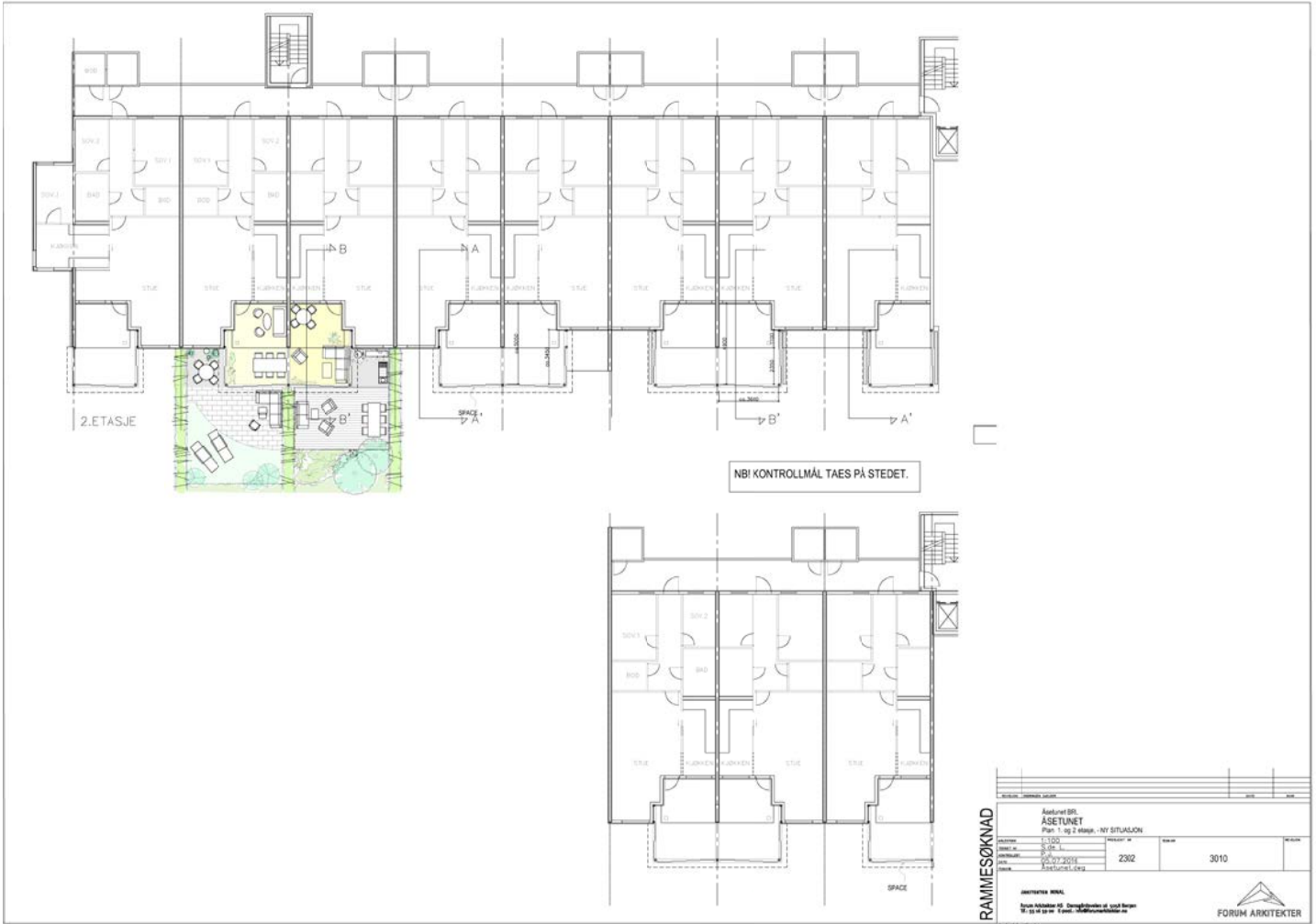


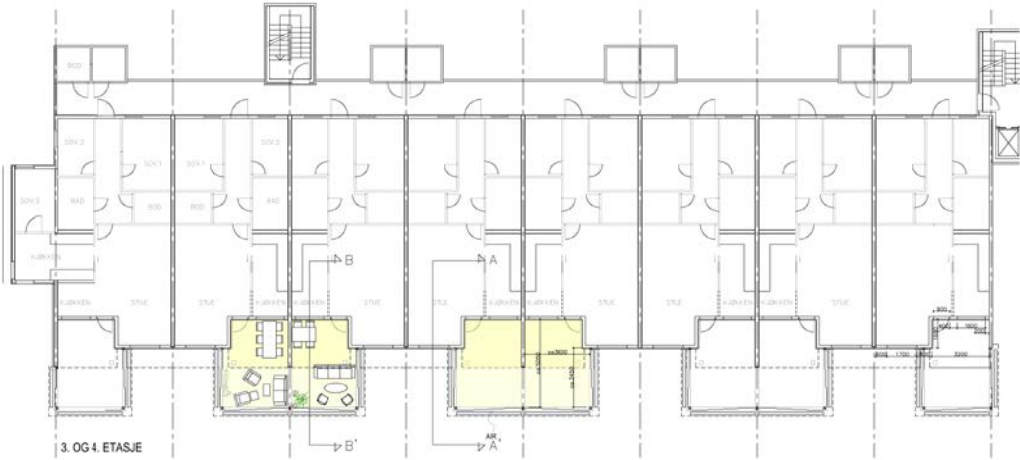
SNITT A - A'



SNITT B - B'

RAMMESØKNAD		Åskuret BR.		ÅSETUNET	
		Fasade med søl og nord og snitt - NY SITUASJON			
Skisse	1:100	Blått			
Arkitekt	2012	2302	3012		
FORUM ARKITEKTER		FORUM ARKITEKTER			





3. OG 4. ETASJE

**RAMMESØKNAD**

Aselund BR.			
ÅSETUNET			
Plan: 3. og 4. etasje - NY SITUASJON			
Skala:	1:100	Dato:	
Arkitekt:	B. Øst	Blomst:	
Ansvarlig:	Åsetunet AS	2302	3011
Prosjekt:	Åsetunet AS		

**FORUM ARKITEKTER**

107 0745 2000



# Sandnes kommune

Bygningssjefens ekspedisjon  
Rådhusets sentralbord  
Telefax

: 51 60 54 04  
: 51 60 54 00  
: 51 60 54 37

TEKNISK ETAT  
Byplansjefen

Arkivnr.: 511

Mappnr.: 43/269

Journalnr.: 9582 533

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Arbeidssted (adr.): Sandvedbøen 127  
Arbeidets art: Nybygg  
Dato for søknad: Dato for vedtak:  
Byggherre: Block Warne A/S, Lagerveien 2, 4033 Forus  
Anmelder: Block Watne A/S  
Ansvarshavende: Grunn- og betongarb: Geir M. Aarstad, Aadnøy A/S  
Trearbeider: Rune Hognestad, Block Watne A/S

Gnr./bnr.: 43/269 312  
Bygningens art: Bolig  
Sak nr.: 449/95

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

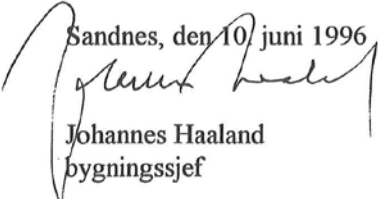
Denne brukstillatelsen erstatter brukstillatelse gitt 3. mai 1996


Følgende arbeider gjenstår:

1. Utvendig
  - 1.1. Rekkverk på svalganger bør økes i høyde til min. 1.0 m.
2. Parkeringsplan
  - 2.1. Mekanisk ventilasjon nedre plan. Alternativt dokumenteres at naturlig ventilasjon er tilfredsstillende
  - 2.2. Markeringslys ved utganger justeres.
  - 2.3. Brannslukkingsapparater ved utgangene.
  - 2.4. Låsknapp på innsiden av rømningsdørene.
  - 2.5. På øvre plan monteres anvisning for nødåpning av port.
3. Fellesboder.
  - 3.1. Bodene ventileres tilfredsstillende.
  - 3.2. Trekkerør tettes.

Frist for utbedring 1. juli 1996

Sandnes, den 10. juni 1996

  
Johannes Haaland  
bygningssjef

  
Ola T. Solheim  
overing.

Sendes til  Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Brannsjef

Adresse:  
RÅDHUSET  
Jærveien 33  
SANDNES

Postadresse:  
Postboks 583  
4301 SANDNES

Postgiro 0814 5684006  
Postgiro for skatt 0827 5811026  
Bankgiro 3260.07.01400  
Org.nr. 964 965 137



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 24.11.2017

Deres ref:  
Saksbehandler: Kirsti B. Aase

Vår ref: 16/13915-17  
Arkivkode: 43/312

## Ferdigattest

Gnr./Bnr: 43/312

Byggeadresse: Sandvedbøen 127

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg-23 Endring av bygg bolig - utvendig tilbygg større enn 50 m2

Ansvarlig søker m/adr: Forum Arkitekter AS, Damsgårdsveien 16, 5058 BERGEN  
Tiltakshaver m/adr: ÅSETUNET I BORETTSLAG, Zetlitzveien 2, 4017 STAVANGER

Det vises til søknad om ferdigattest for utvidelse og innglassing av eksisterende balkonger, mottatt 20.11.2017.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 04.04.2017.

### Vedtak:

På grunnlag av søknad om ferdigattest gis i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 ferdigattest for tiltaket.

Byggverket, eller deler av det, må ikke brukes til noe annet formål enn det som kommer fram i tillatelsen, jf. pbl kapittel 20.

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 plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32.

---

**Adresse:** Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

**Postadresse:** Postboks 583, 4302 Sandnes.

**E-post:** byggesak@sandnes.kommune.no



Kjetil Pedersen  
Avdelingsleder Tilsyn

Kirsti B. Aase  
Byggesaksmedarbeider

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Kopi:  
ÅSETUNET I BORETTSLAG, Zetlitzveien 2, 4017 STAVANGER

Mottaker  
Geodata

Kontaktperson

Adresse  
Postboks 583

Postnummer  
4305  
SANDNES  
5058  
BERGEN

Forum Arkitekter  
AS

Damsgårdsveien 16

# Grunnkart



Adresse: Sandvedbøen 127, 4318 SANDNES

Gnr/Bnr: 43/312/0/0

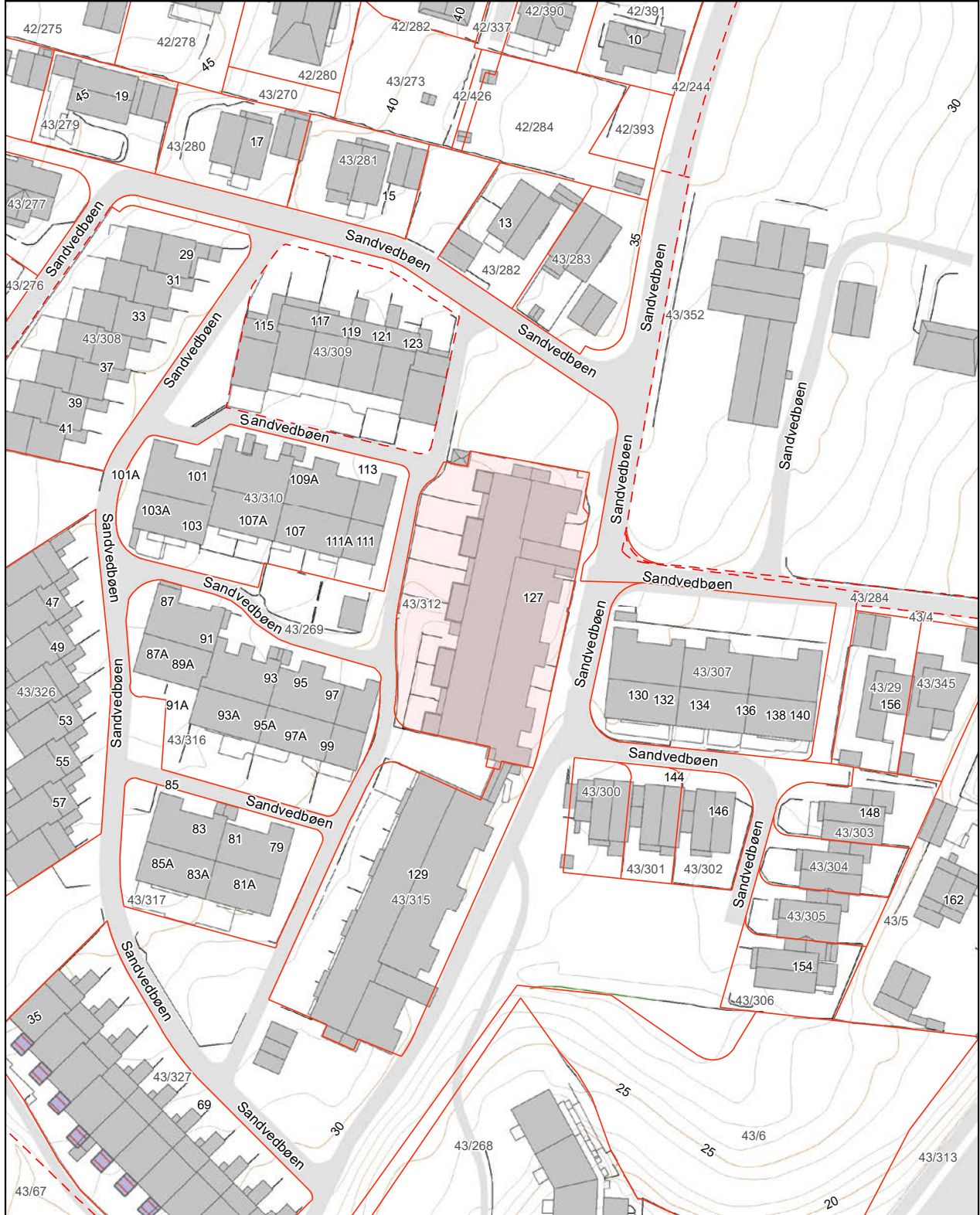
Dato: 2026-03-23

Målestokk: 1:1,000

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)

Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

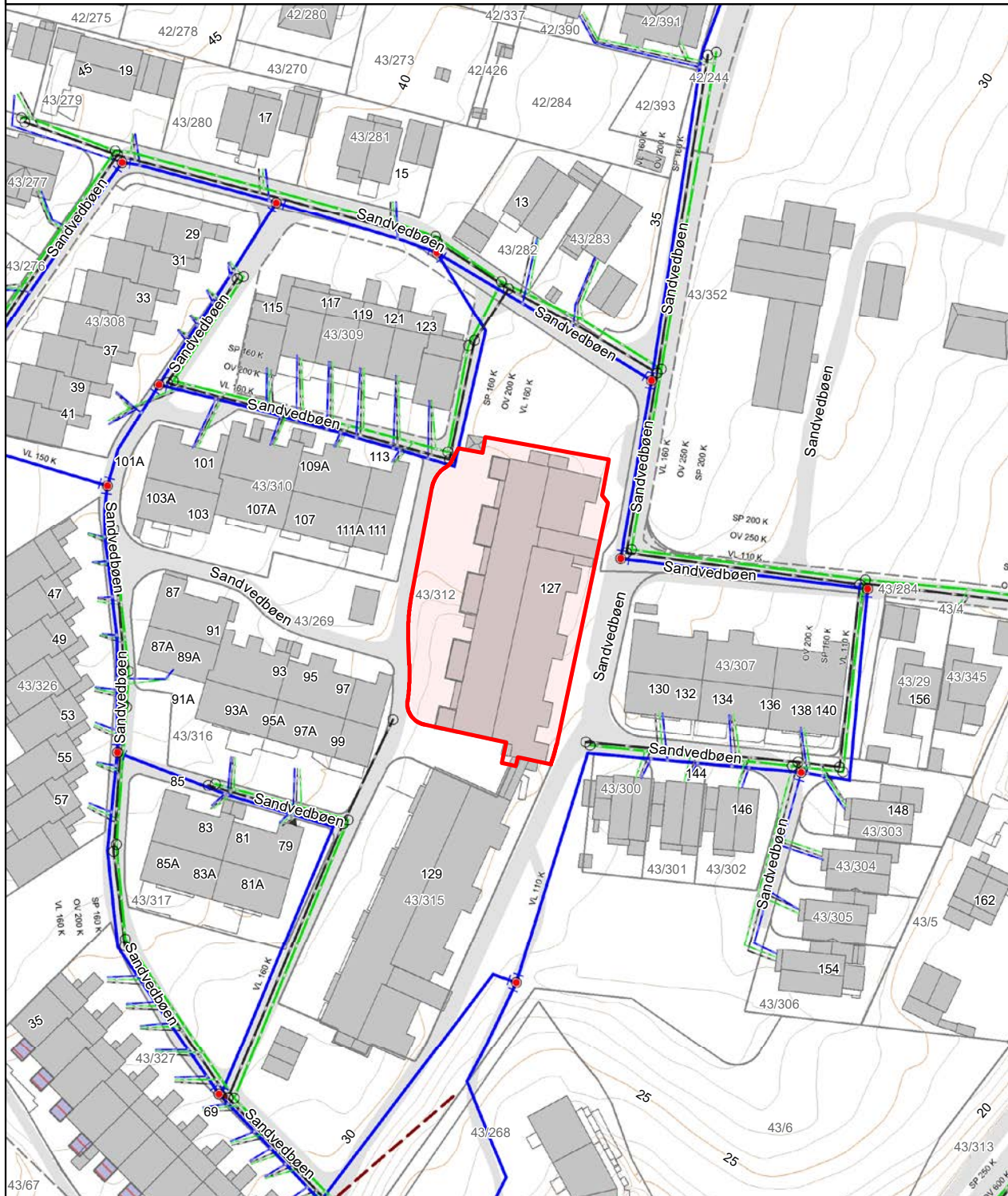


# Vann- og avløpskart



Adresse: Sandvedbøen 127, 4318 SANDNES  
Gnr/Bnr: 43/312/0/0  
Dato: 2026-03-23  
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.



- |                   |                  |      |         |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning       | Overvannsledning | Kum  | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles     | Sluk |         |

## Bebyggelsesplan for del av Skei, gnr. 43, bnr. 4-6 m.fl. felt B1 og B2

---

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 87318

Saksnummer 88/245

---

#### § 7 Terrassehus felt B5

Bebyggelsesplan skal utformes etter Sandnes kommunes vedtatte normer. Planen kan godkjennes av byplansjefen.

#### Utnyttelse:

Området kan bebygges med 9 boenheter i 3 terrassehus – alternativt 6 boenheter i 3 tomannsboliger.

Tillatt bebygd areal (BYA) = 30 %

Tillatt tomteutnyttelse (TU) = 50 %

#### Parkering:

	Fellespark. Min. 4 boenheter	Indv. Park
Boenhet > 80 m <sup>2</sup>	2,0/enhet	2,0 + 0,5/enhet
Boenhet < 80 m <sup>2</sup>	1,5/enhet	1,5 + 0,5/enhet

## Reguleringsplan for deler av Skei, gnr. 43, bnr. 4 og 6

---

### Reguleringsbestemmelser

#### PlanID 87118

Saksnummer 87/415

---

Godkjent 18.10.1988

- § 1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- § 2 Bebyggelsesplan – felt B1 og B2.  
Før utbygging av felt B1 og B2 skal det foreligge bebyggelsesplan, godkjent av teknisk styre, som kan bestemme andre byggeavstander og byggehøyder enn reguleringsplanen med bestemmelser viser. Planene skal utformes etter Sandnes kommunes krav til bebyggelsesplaner, senest datert 06.07.1983.
- For lekeplasser gjelder kommunens norm, datert 13.12.1973. En lekeplass skal også tjene felt B4.
- Krav til parkering fastsettes av teknisk styre.
- § 3 Felt B1 – Boliger.
- Stue og soverom i den enkelte bolig skal vende mot vest.
- Tillatt bebygd areal.... = 40 %  
Tillatt tomteutnyttelse = 95 %
- Felt B2- Boliger.
- Tillatt bebygd areal .... = 30 %  
Tillatt tomteutnyttelse = 80 %
- § 4 Felt B3 og B4 – Boliger.
- 4.1 Tomt
- Situasjonsplan som følger byggemelding skal vise disponering av tomten med plassering av bolig, garasje, utkjørsel, høyder på ferdigformet terreng, forstøtningsmurer og lignende. Ved byggemelding skal det også foreligge snitt gjennom tomten som viser eksisterende og planlagt terreng i forhold til gate og naboeiendommer.
- Lekeplassen skal opparbeides samtidig med felt B3.  
Lekeplass for felt B4 skal dekket i felt B2.

Tillatt bebygd areal = 30 %, eksklusive garasje.

Utgraving og oppfylling i terrenget skal holdes innenfor egen tomtegrense, også i anleggsperioden.

Eventuelle sammenhengende forstøtningsmurer langs vei eller annet fellesareal skal samordnes slik at murene får samme helning og tilnærmet ens materialbruk.

#### 4.2 Garasje/gjesteparkering:

Der garasje blir plassert ved hver bolig, skal det avsettes plass for garasje inntil 40 m<sup>2</sup> og ekstra biloppstillingsplasser pr. tomt, totalt 3 plasser. Ved ekstra leilighet skal det kreves 1 plass. Garasjeplassering skal vises på situasjonsplan som følger byggemelding, selv om garasje ikke skal bygges samtidig med huset. Garasje kan plasseres utenfor de viste byggegrenser og inntil nabogrense, også når garasje bygges som tilbygg til bolig. Minste avstand til regulert vei/fortau skal være 5 m dersom garasjen blir plassert med lengderetning vinkelrett på veien, og 1 m dersom garasjen blir lagt med lengderetning parallelt.

#### 4.3 Største tillatte byggehøyde:

For hus uten eller med nedgravd kjeller:

- Mønehøyde 8,5 m og gesimshøyde 6 m over grunnmur.

For hus med underetasje:

- Mønehøyde 7 m og gesimshøyde 4,5 m over grunnmur.

Byplansjefen fastlegger endelig grunnmurshøyde.

Om tomt skal kunne bebygges med underetasje fastsettes av bygningsrådet.

#### 4.4 Møneretning, takvinkel, takform, takoppløft og arker.

Møneretning skal være parallelt med husets lengderetning. Taket skal utformes som saltak med takvinkel 30 – 45 grader.

Samlet bredde av takoppløft og arker er begrenset til 1/3 av takflatens lengde.

#### 4.5 Friområde – felles lekeareal.

Opparbeidelse av friområder skal skje samtidig med opparbeidelse av felt B1 og B2.

Den skal utføres etter plan godkjent av byingeniøren. Planen skal vise gangveier, stier, lekearealer, ballfelt, beplantning og trær som skal bevares.

Bekk gjennom området skal være åpen med tanke på selvrensing.

Skråningsutslag ut i friområde må unngås. Bygningsrådet kan godkjenne oppført mindre bygninger og konstruksjoner som har tilknytning til bruken av friområdet.

§ 5 Før feltene tillates utbygd må følgende forhold ordnes:

1. Kjøreadkomst til Rv. 44 utbygges i henhold til reguleringsplanen.
2. Fotgjengerkryssing av Rv. 44 ved felt B1.

Støyskjerming langs Rv.44 skal godkjennes av vegsjefen og bygningsrådet. Oppføringen skal skje samtidig med opparbeidelsen av gang- og sykkelvei. Annen støyskjerming skal opparbeides før bygninger tas i bruk.

#### § 6 Fellesbestemmelser, herunder trafikkområder.

Utkjøring til offentlig vei skal utformes med trygg oversikt. Tomter med grense til flere veier skal ha adkomst til vei med lavest klasse. De viste frisiktsoner skal ikke kunne plantes i eller disponeres slik at frisikten blir hindret i høyde 0,5 m over veinivå.

Bygningsrådet skal godkjenne alle utkjøringer til offentlig vei.

Planting av busker og trær langs offentlig og felles vei må ikke skje nærmere veikant enn 0,75 m. Plantedeler som vokser over grense til offentlig areal kan kreves fjernet.

Bygningsrådet kan godkjenne oppføring av trafo og innredning av rom for enkel næringsvirksomhet eller sosiale formål, når dette etter rådets skjønn ikke vil være til ulempe for omkringliggende bebyggelse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m.

Deler av trafikkarealet langs Rv. 44 tillates tatt i bruk for andre formål etter nærmere avtale med byingeniøren.

Det er ikke tillatt ved private servitutt å etablere forhold som er i strid med disse reguleringsbestemmelsene.

Når særlig sterke grunner taler for det kan bygningsrådet tillate unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av bygningslov og bygningsvedtekter for kommunen.



# Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

## Planopplysninger

### EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr</b>	1108	<b>Gårdsnr</b>	43	<b>Bruksnr</b>	312	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	0
<b>Adresse</b>									

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

#### Plantyper med treff

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten  
Kommuneplaner

Reguleringsplaner

#### Plantyper uten treff

Bebyggelsesplaner  
Kommuneplaner under arbeid  
Reguleringsplaner over bakken  
Midlertidige forbud  
Reguleringsplaner i vannsøylen  
Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner over bakken  
Kommunedelplaner under arbeid  
Reguleringsplaner under arbeid  
Kommunedelplaner  
Reguleringsplaner under bakken

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202005
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
<b>Plantype</b>	20 - Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05/15/2023 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	
<b>Areal</b>	1767.83 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Parkeringssone 2
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	588.03 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H190_1
<b>Kpsikring</b>	190 - Andre sikringssoner

<b>Areal</b>	203.07 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H220
<b>Kpstoy</b>	220 - Gul sone T-1442

<b>Areal</b>	1767.83 kvm
<b>Omrnavn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	87318
<b>Navn</b>	Bebyggelsesplan for del av Skei, gnr.43, bnr. 4-6 m.fl. felt B1 og B2
<b>Plantype</b>	32 - Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	10/06/1992 00:00:00
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_87318.pdf</a>

### Delarealer

<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	621 - Kommunalteknisk virksomhet

<b>Areal</b>	0 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	780 - Felles grøntareal

<b>Areal</b>	87.59 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	780 - Felles grøntareal

<b>Areal</b>	19.84 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei

<b>Areal</b>	91.29 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	780 - Felles grøntareal

<b>Areal</b>	23.66 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	113 - Blokkbebyggelse

<b>Areal</b>	20.91 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	320 - Gang-/sykkelvei

<b>Areal</b>	4.81 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	320 - Gang-/sykkelvei

<b>Areal</b>	0.04 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	730 - Felles parkeringsplass

<b>Areal</b>	0.01 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	320 - Gang-/sykkelvei
<b>Areal</b>	1492.37 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	110 - Boliger
<b>Areal</b>	25.39 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	310 - Kjørevei
<b>Areal</b>	1.9 kvm
<b>Feltnavn</b>	
<b>Regform</b>	720 - Felles gangareal

## Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202115
<b>Navn</b>	Detaljregulering for Skei, gnr 43 bnr 352
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering
<b>Status</b>	2 - Planforslag
<b>Ikrafttredelse</b>	
<b>Bestemmelser</b>	
<b>Areal</b>	

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Sandvedbøen 127, 4318 SANDNES

Gnr/Bnr: 43/312/0/0

Dato: 2026-03-23

Planident: 87318

Målestokk: 1:1,000

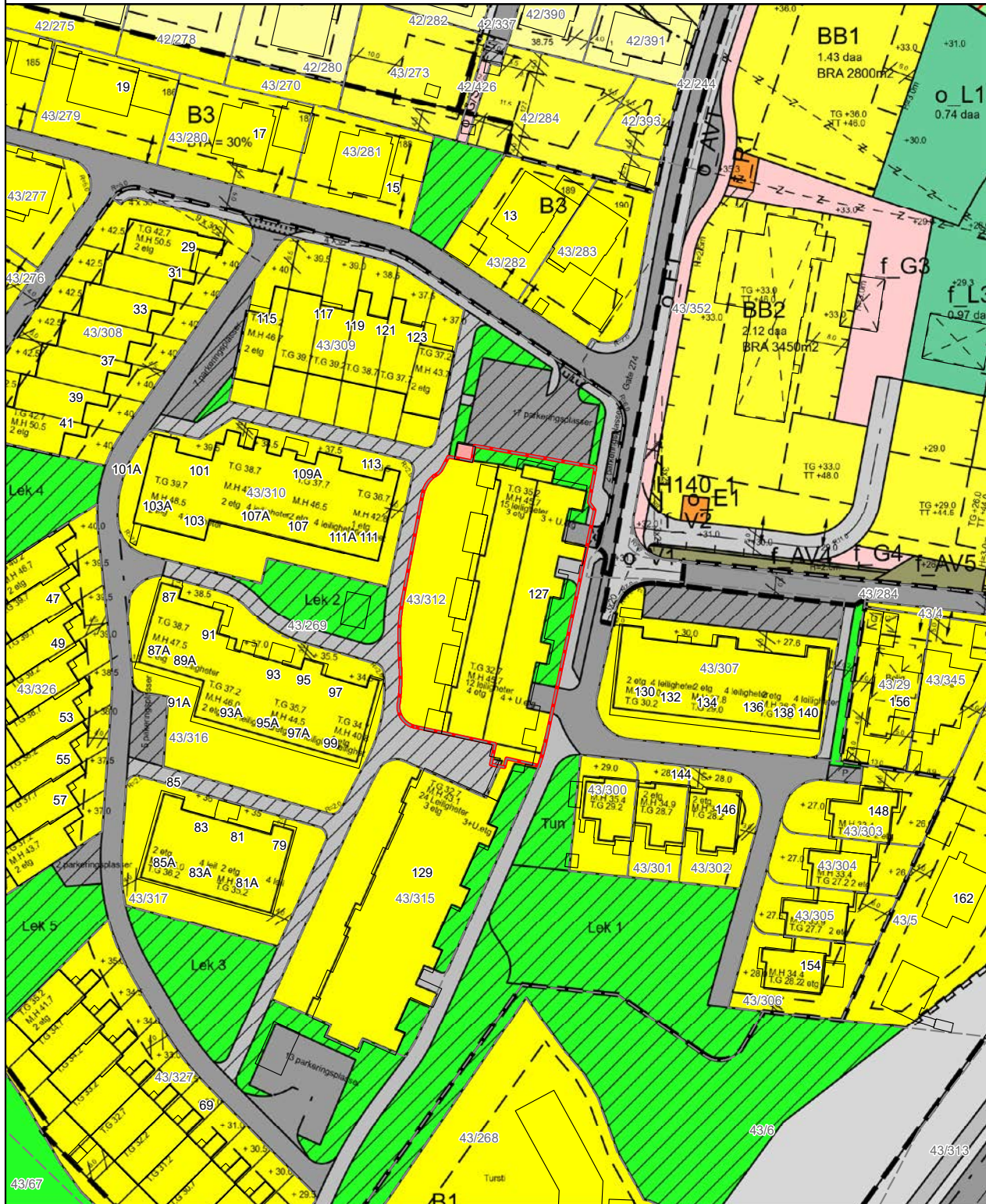
Ikrafttredelsesdato: 6.10.1992



SANDNES  
KOMMUNE









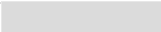































Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.
























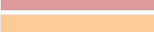


Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøylespark eller tempark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Beverting	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	







Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parselhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	
Bolig/forretning/kontor	
Bolig/tjenesteyting	
Bolig/kontor	
Forretning/kontor	
Forretning/kontor/Industri	
Forretning/industri	
Forretning/kontor/tjenesteyting	
Forretning/tjenesteyting	
Næring/tjenesteyting	



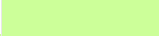








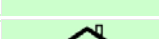

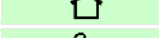

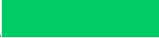



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

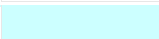
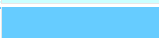






<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrund - tekniske anlegg	
Annen banegrund - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	








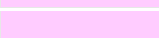













Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

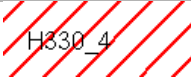
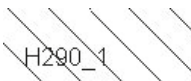
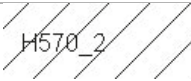
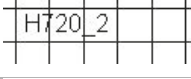

<b>3. Grønnstruktur</b>	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

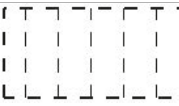
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyttefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





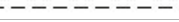








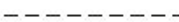



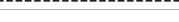



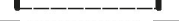





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskaphensyn	
Vern av kulturminner og kulturmiljø	
LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål	











6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gyttefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	

Juridiske flater, linjer og punkter	
Flater Objekttype	Flatesignatur, nåværende
PblMidlByggAnleggOmråde	

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense,	
RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	
<b>RpJuridiskLinje</b>	
Regulert tomtgrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisiktlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerde	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

Punktsymbol	
RpJuridiskPunkt	
Vegstengning/fysisk kjøresperre	
Stenging av avkjørsel	
Avkjørsel	
Innkjøring	
Utkjøring	
Brukar	
Tunnelåpning	
Eksisterende tre som skal bevares	
Regulert nytt tre	
Regulert møneretning	

**BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)**

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Områder for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig samlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmennnyttig formål
- Allmennnyttig barnehage
- Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmennnyttig kirke
- Allmennnyttig samlingslokale (grendehus mv.)
- Allmennnyttig administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Beverting
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

**LANDBRUKSOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)**

- LANDBRUKSOMRÅDER
- Område for jord- og skogbruk
- Område for reindrift
- Område for gartneri
- Område for parsellhager
- Annet landbruksområde

**OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 3)**

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg

- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drose)
- Bussterminal
- Busholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsted
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

**FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)**

- FRIOMRÅDER
- Park
- Turveg
- Skiløype
- Anlegg for lek
- Anlegg for idrett og sport
- Leirplass
- Annet friområde
- Friområde i sjø og vassdrag
- Badeområde
- Småbåthavn
- Regattabane
- Annet friområde i sjø/vassdrag

**FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)**

- FAREOMRÅDER
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon, koblingsstasjon)
- Skytebane
- Ildsfarlig opplag og andre innretninger som kan være farlige for allmenheten
- Område med rasfare
- Område med flomfare
- Område med særskilt angitt annen fare

**SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)**

- SPESIALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbelte i industristrek

- Campingplass
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Idrettsanlegg som ikke er offentlig tilgjengelig
- Golfbane
- Grav- og urnelund
- Privat småbåtanlegg (land)
- Privat småbåtanlegg (sjø)
- Område for anlegg i grunnen
- Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet
- Drikkevannsmagasin
- Vann- og avlopsanlegg
- Område for bygging og drift av fjernvarmeanlegg
- Anlegg for televerket (telekommunikasjon)
- Øvingsområde med tilhørende anlegg for forsvarst / sivilforsvaret
- Område og anlegg for drift av radionavigasjonshjelpemidler utenfor flyplass
- Fiskebruk
- Andre områder for anlegg i vassdrag eller sjø
- Frisiktsone ved vei
- Restriksjonsområde rundt flyplass
- Grunnvannsmagasin
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Naturvernrområde (på land)
- Naturvernrområde i sjø og vassdrag
- Klimavermsone
- Bevaringsområde for bygninger og anlegg
- Bevaring av bygninger
- Bevaring av anlegg
- Bevaring av landskap og vegetasjon
- Område for steinbrudd og masseuttak
- Andre områder for vesentlige terrengingrep
- Område for reindrift
- Pelsdyranlegg
- Handelsgartneri
- Område for særskilt anlegg
- Taubane
- Fornøyelsespark
- Vindkraft
- Annet spesialområde

**FELLESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 7)**

- FELLESOMRÅDER
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårds plass
- Fellesareal for garasjer
- Felles grøntareal
- Annet fellesareal for flere eiendommer

**FORNØYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)**

- FORNØYELSESOMRÅDER

**KOMBINERTE FORMÅL**

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennnyttig
- Veservecianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

**Begrensninger grense**

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan formøyesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

**Reguleringsformål**

- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Ildsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområde
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornøyesområde
- 991 - Formålsrekkefølge
- 992 - Midlertidig trafikkområde

# Kommuneplan

Adresse: Sandvedbøen 127, 4318 SANDNES

Gnr/Bnr: 43/312/0/0

Dato: 2026-03-23

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

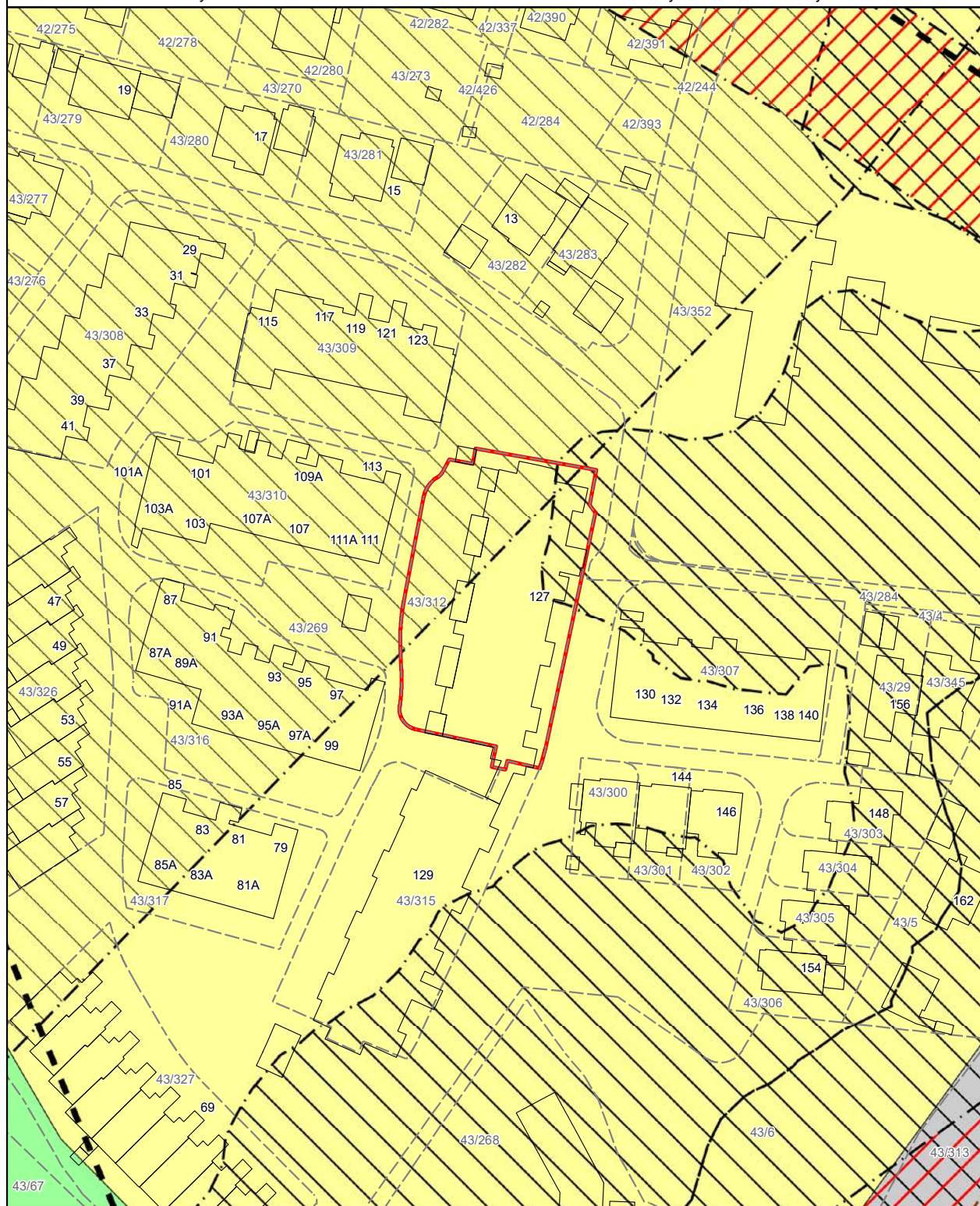
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES  
KOMMUNE



Presentasjonen av informasjon følger nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik, Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		

<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		

<b>3. Grønnstruktur</b>		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		

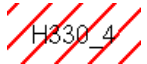
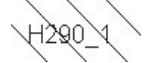
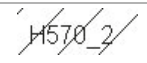
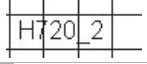
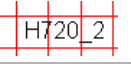
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		



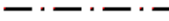



<b>4. Forsvaret</b>		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		





















































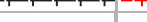





















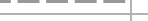

























<b>5. Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (LNFR)</b>		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		

<b>6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone</b>		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

Flater	Flatesignatur nåværende	Flatesignatur, fremtidig
KpFareSone		
KpSikringSone		
KpStøySone		
KpInfrastrukturSone		
KpGjennomføringSone		
KpAngittHensynSone		
KpBåndleggingSone (Arealst 1 og 2)		
KpDetaljeringSone (Videreføring av reg.plan)	(PlanId)	

Linjesymbol	Symbol
KpGrense	
KpArealGrense	
KpFareGrense	
KpSikringGrense	
KpStøyGrense	
KpAngittHensynGrense	
KpGjennomføringGrense	
KpInfrastrukturGrense	
KpBåndleggingGrense	
KpDetaljeringGrense	
KpBestemmelseGrense	
KpRegulertHøyde	

Linjesymbol	Nåværende			Fremtidig		
	Vertniv			Vertniv		
	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3	Tunnel 1	På bakken 2	Bro mv. 3
<b>KpSamferdselLinje</b>						
Fjernveg						
Hovedveg						
Samleveg						
Adkomstveg						
Gang/sykkelveg						
Sykkelveg						
Gangveg						
Turveg/turdrag						
Skitrekk <sup>1)</sup>						
Jernbane						
Sporveg						
Taubane						
Kollektivtrasé						
Farled						
Småbåtled						
<b>KpJuridiskLinje</b>						
Byggegrense						
Forbudsgrense sjø						
Forbudsgrense vassdrag						
Strandlinje sjø						
Strandlinje vassdrag						
Midtlinje vassdrag						
<b>KpInfrastrukturLinje</b>						
Vann						
Avløp						
Kraftledning						
Overvannstrasé						
<b>Punktsymbol</b>						
<b>KpSamferdselPunkt</b>						
Vegkryss						
Kollektivknutepunkt						

# Vedtekter

for Åsetunet borettslag org nr 874385972

tilknyttet Bate boligbyggelag

vedtatt generalforsamling den 31.03.2004.

Ny endring per 24.03.2015, § 1-2 (1) og (2) og § 8-1 (1)

Sist endret 04.11.2021 nytt pkt. §5-1(7)

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Åsetunet 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) Borettslagets ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

### 2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(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) 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.

Signatur møteleder \_\_\_\_\_

(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.

(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.

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

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som 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) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med 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**

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

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

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet.

### **4. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

(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.

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

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

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

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

#### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) 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 på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Varmepumpe: Andelseier på bakkeplan kan etter søknad til styret få tillatelse til å anskaffe varmpumpe. Denne skal være av type Daikin FVXM35A gulvmodell (eller tilsvarende senere modell), montert i varmpumpehus og levert av firmaet A.I. Varmepumper AS i Sandnes. Innkjøp, montering og nødvendig vedlikehold bekostes av beboer. Ved manglende vedlikehold av ute og innedel som medfører fare for brann, skade på bygninger og støy, kan styret i Borettslaget få arbeidet utført på andelseiers regning. Skal Borettslaget utføre vedlikehold som krever at varmpumpen demonteres, må andelseier bekoste alle kostnader som gjelder demontering og montering etterpå. Søknad om montering av varmpumpe må sendes skriftlig til styret for godkjenning.

(8) 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.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

#### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

#### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

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

#### **8-3 Styrets vedtak**

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

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

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Signatur møteleder \_\_\_\_\_

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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

Signatur møteleder \_\_\_\_\_ 7

## SAMEIEKONTRAKT

Vedtekter for sameie Skei Fellesanlegg i Sandnes kommune.

Felles interne skraverte lekreplasser på bebyggelsesplanen. (se bebyggelsesplan).  
Felles skraverte parkeringsplasser for utbyggingsområdet.  
Skraverte gangstier.  
Andre fellesanlegg som ikke overtas av kommunen for drift og vedlikehold

Ovennevnte anlegg er et sameie mellom eierne som igjen knyttet seg til brukretten til de områder som blir utbygget i tilknytning til utbygging av borettslag på felt Sa3 Skei utbyggingsområde.

### II

Formål m.v.

Sameiets formål er å sikre eierne interesser samt forestå administrasjon av eiendommene og tilhørende fellesanlegg av enhver art. Sameierne bærer ansvar i forhold til sameiebraken for sameiets forpliktelser, jfr. dog nedenunder om vedlikehold og driftsutgifter i pkt. IV og pkt. V. For rettigheter gjelder samme forholdsrull.

Sameierne gir avkall på evt. rett til å kreve sameiet oppløst som de etter sameieoven har rett til i forhold til de svrige eierne.

### III

Brak

Sameierne har den fulle disposisjons- og rådighetsrett over de eiendommene som inngår i fellesanlegget.  
Det forutsettes at eierne selv vedtar et ordensreglement i tillegg til hva som fremgår av disse vedtekter.

### IV

Vedlikehold - fellesanlegg

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet.

### V

Driftsutgifter

Faste utgifter knyttet til eiendommene, så som eiersavgift samt rimelig beløp til vedlikeholdsformål, skal deles av sameierne i forhold til deres bruk. Styret kan også vedta at andre utgifter skal fordeles mellom sameierne. Ellers skal vedlikeholds- og eiendomsutgifter fordeles etter etersandel (sameiebrak).

På grunnlag av styrets årsbudsjett, vedtatt av årsmøtet, skal det betales et månedlig forskuddbeløp a-konto. Dog skal styret ha fullmakt til å øke forskuddbeløpet under året, hvis størrelsen i utgiftene tilsier dette.

### VI

Styret

Styret består av sameierne.

Styret velger en formann for 1 år ad gangen. Valget holdes på årsmøtet. Styret trer sammen når formannen innkaller det. Innkallingen skal skje med minst 14 dagers varsel, være skriftlig og inneholde sakliste for møtet. Hvert styremedlem kan kreve at styret trer sammen og formannen må da innkalle styret innen første måned. Hvert styremedlem kan være representert i styret ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt.

Saker avgjøres med vanlig flertall av de fremmøtte styremedlemmer. Et vedtak er ikke gyldig når under halvparten av eierne er representert på styremøtet. I tilfelle av stemmelikhet, utsettes saken til nytt møte. Ved ny stemmelikhet i samme sak, avgjøres saken ved loddtrekning.

På årsmøtet, som skal avholdes innen juni, blir årsmelding, regnskap og budjettforslag lagt frem.

### VII

Mislighold, depot - obligasjon

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene om mulig andre forhold, har sameiet pantforbehold, stort kr 10 000,- i hver av sameierne eiendom.

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev, og giøre alle kreditorers rettigheter etter pantforbeholdet. Skyldig beløp kan sameiet dog inndrive på vanlig måte.

### VIII

Endring av vedtektene

Endring av disse vedtektene kan kun foretas på årsmøtet. Endring krever enighet mellom alle eierne. Forslag om endringer av vedtektene skal være meddelt hver sameier i rekommandert brev, senest 30 dager før møtet.

Undersignede sameiere vedtar foranstående vedtekter som bindende for seg og sine retts etterfølgere.

*Knudf Bakke*  
*Peter Rønne*  
*Frank Sundt*

# Åsetunet Borettslag - Ordensregler

Vedtatt på styremøte 10.3.21

Endret styremøte 24.4.23

## 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.

## 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 23:00–07:00. 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 beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

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

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

## 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Hver leilighet er utstyrt med stoppekran for vanntilførsel til leiligheten. Denne må stenges øyeblikkelig dersom det oppstår lekkasje. For å begrense skade, må beboer kontakte rørlegger for å stanse lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp plattinger eller levegger.

#### **4. Fellesarealer**

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

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Avfall skal ikke settes utenfor containerne dersom disse er fulle. Sandnes Kommune har en tjeneste for henting av grovavfall som ikke får plass i containerne, se oppslag under Sandnes Kommune.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler skal plasseres i sykkelbod eller i privat bod eller leilighet. Det skal ikke plasseres gjenstander i trappeoppgangene.

På svalgangene skal det holdes ryddig. Blomster, bord eller stoler skal ikke hindre passering ifb varetransport eller rullestol. Det skal ikke settes ut bioavfall eller annet søppel på svalgangene.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

Beboere på bakkeplan har utvidet bruksrett til borettslagets fellesareal, les inngjerdet hage. Hagen skal vedlikeholdes og plen klippes. Dersom beboer benytter hagen som normal inngang, skal det på beboers kostnad anlegges heller i opptil 1 meters bredde som sikrer at "gangveien" ikke ødelegger plenen. Hvis slik hellelagt gangvei ikke finnes, skal normal inngang benyttes, sporadiske turer over plenen unntatt.

Trampoliner og andre store lekeapparater er ikke tillatt i hagen. Dette er grunnet i styrets forsikring og ansvar.

#### **5. Kjøring og parkering**

De som har tildelt garasje plass, må benytte denne før gjesteparkering benyttes til parkering av bil 2. Parkering utenom oppmerkede parkeringsplasser er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Garasjeplass er kun til bil og nødvendig utstyr til bil. Søppel skal fjernes.

Det er styret som forvalter parkeringsplassene.

Disponert garasje plass skal leies ut dersom eier av leilighet ikke har bil. Slik utleie skal godkjennes av styret. Leieforholdet er mellom andelseier og leietaker. Dersom andelseier anskaffer bil, vil leieforholdet opphøre. Dersom leiligheten selges, følger bruksretten til parkeringsplassen med, og leieforholdet skal derfor falle bort ved overdragelsen, dersom ny andelseier disponerer bil. Selgende andelseier har plikt til å informere leietaker.

#### **6. Dyrehold**

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. 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.

Søknad om dyrehold skal være innlevert til styret i rimelig tid før anskaffelse av dyr. Søknaden skal være behandlet innen 14 dager fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling. Den som får tillatelse til dyrehold må signere på avtale om dyrehold.

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

Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes ved behov. Batterier blir levert av borettslaget og kun denne type batteri skal benyttes. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Hver leilighet skal ha godkjent brannslukningsapparat eller brannslange. Brannslukningsapparat plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom. Brannslange skal være tilkoblet vann og klar til bruk på kort varsel.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret.

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.

# Åsetunet I Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

## Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Åsetunet I 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.

## **Mandag 24.03.2025, kl. 18:00**

Fellesrommet i blokka

### **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

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- 5.2 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling
- 5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Åsetunet I 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**

Foreslår samme sum som i fjor: 78000kr

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 78000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Tony og Kevin er på valg. Foreslås til et nytt år.

**Forslag til vedtak:** Kevin Byberg og Tony Nguyen velges som varamedlemmer for 1 år.

### **5.2 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling**

Ingunn går på denne.

**Forslag til vedtak:** Ingunn går på Bates generalforsamling.

## 360 Åsetunet I Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		1 890 444	1 687 872	2 060 582
Andre driftsinntekter		10 002	0	0
Lading el-bil		50 494	29 163	45 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 950 940</b>	<b>1 717 035</b>	<b>2 105 582</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	88 998	85 575	88 998
Avskrivninger	5	2 179	0	0
Forretningsførerhonorar		35 004	56 624	36 438
Tilleggstjenester forretningsfører		2 500	21 508	0
Revisjonshonorar	2	9 384	8 640	10 000
Vaktmestertjenester		0	41 042	0
Drift og vedlikehold	3	272 040	250 722	612 700
Forsikringer		115 205	122 822	140 720
Kommunale avgifter		297 462	245 908	356 900
Energi/strøm		97 971	77 447	80 000
Kontingent Boligbyggelag		8 100	8 100	8 100
Administrasjonskostnader		4 060	3 831	1 800
<b>Sum kostnader</b>		<b>932 904</b>	<b>922 218</b>	<b>1 335 656</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 018 036</b>	<b>794 817</b>	<b>769 926</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		23 452	18 179	15 000
Kundeutbytte		12 912	11 185	0
Rentekostnader		826 384	678 078	784 969
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>790 020</b>	<b>648 714</b>	<b>769 969</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>228 016</b>	<b>146 103</b>	<b>-43</b>

## 360 Åsetunet I Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
Tomter	5	1 360 750	1 360 750
Bygninger	5	28 149 375	28 149 375
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>29 510 124</b>	<b>29 510 124</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		6 281	0
Forskuddsbetalte kostnader		126 728	145 335
Andre fordringer		3 465	20 353
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		558 086	607 950
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>694 560</b>	<b>773 638</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>30 204 684</b>	<b>30 283 762</b>

Balanse 2024

## 360 Åsetunet I Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Innskutt andelskapital		2 700	2 700
Opptjent egenkapital		10 520 868	10 292 852
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>10 523 568</b>	<b>10 295 552</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	14 106 440	14 254 508
Borettsinnskudd		4 934 400	4 934 400
Garasje innskudd		593 907	593 907
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 634 747</b>	<b>19 782 815</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		6 105	10 563
Leverandørgjeld		15 011	169 048
Påløpne renter		4 502	4 366
Annen kortsiktig gjeld		20 751	21 418
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>46 369</b>	<b>205 396</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 681 116</b>	<b>19 988 211</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>30 204 684</b>	<b>30 283 762</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ingunn Holkestad Bergquist  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Thomas Iversen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Vidar Høgmoe  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk 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
Styrehonorar	78 000	75 000
Arbeidsgiveravgift	10 998	10 575
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>88 998</b>	<b>85 575</b>

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 3 - Drift og vedlikehold**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6300 Leie lokale og felleskostnader	40 500	40 500
6360 Renhold	47 170	6 661
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	96 326	116 467
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	0	9 913
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	3 074	548
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	7 580	3 866
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	77 390	72 767
<b>Sum</b>	<b>272 040</b>	<b>250 722</b>

**Note 4 - Disponible midler**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
<b>Resultat</b>	<b>228 016</b>	<b>146 103</b>
Avdrag på lån	-148 068	-195 751
Tilbakeføring av avskrivning	2 179	0
<b>Endring disponible midler</b>	<b>82 127</b>	<b>-49 648</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>694 560</b>	<b>773 638</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>46 369</b>	<b>205 396</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>648 191</b>	<b>568 242</b>

### Note 5 - Varige driftsmidler

	Innglassing balkonger	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	9 197 844	20 312 280
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	9 197 844	20 312 280
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	9 197 844	20 312 280
Anskaffelsesår :	2018	1996
Antatt levetid i år :		

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	2 700	0	2 700
Egenkapital	10 520 868	228 016	10 292 852
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>10 523 568</b>	<b>228 016</b>	<b>10 295 552</b>

### Note 7 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken Sandnes 96887200375</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>Annuitet</b>
Lånetype:	2018
Opptaksår:	5.84 %
Rentesats:	Iht. varslingsbrev 02.06.2023 30.03.2057
Betingelser:	15 805 000
Beregnet innfridd:	14 254 508
Opprinnelig lånebeløp:	148 068
Lånesaldo 01.01:	<b>14 106 440</b>
Avdrag i perioden:	13 241 889
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	
Saldo 5 år frem i tid:	

Pantstillelse

Av anleggets bokførte gjeld er kr 19 634 747,- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 29 510 124,-

## Resultat og balanse med noter for Åsetunet I Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Åsetunet I Borettslag**

Styreleder	Ingunn Holkestad Bergquist (sign.)	23.02.2025
Styremedlem	Thomas Iversen (sign.)	22.02.2025
Styremedlem	Vidar Høgmoe (sign.)	18.02.2025



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 Åsetunet I Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åsetunet I 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 avvirket.

© 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: QLFB4-LOMPC-EN75E-QBPEC-UT6PB-PX1LL



## 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 regnskapestimatene 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 modifierer 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

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

2025-02-24 15:14:55 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QLFB4-LOMPC-EN75E-QBPEC-UT6PB-PX1LL

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 signatørens 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 Åsetunet I Borettslag

Åsetunet I Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 27 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 874385972.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:  
Styreleder, Ingunn Holkestad Bergquist  
Styremedlem, Vidar Høgmoe  
Styremedlem, Thomas Iversen  
Varamedlem, Tony Nguyen Jakobsen  
Varamedlem, Kevin Byberg

### Styrets arbeid i perioden

#### Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 6 styremøter hvor i alt 46 protokollerte saker har vært behandlet. Det er i tillegg tatt opp flere småsaker på telefon som ikke er protokollført.

#### Arrangementer:

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

- vedlikehold, småjobber foretatt av styret, skiftet lysrør, ordnet stein utenfor,
- gjennomgått avtaler/kontrakter, innhentet nye tilbud og endret der det har vært gunstig
- Vært hos brannvesenet for oppdatering angående kontroller
- hatt flere møter og til slutt kommet oss ut av en avtale som var unødvendig, Norsk brannvern
- forberedt dugnad
- hatt drone-kjøring på tak for å sjekke feil i takpanne, reparert dette.
- Hatt balco på service av balkongene og vært med rundt i alle leiligheter
- ordnet oppgangskilt
- innhentet pris på maling av vinduer og vegg
- Maling av vinduer på nordvegg,
- årlig rundtur for å se om noe må ordnes
- innhentet priser på bytte av soveromsvinduer, (noe som ikke var nødvendig ifølge flere fagfolk)

#### HMS-arbeid:

årlig sjekk av heis

Rundtur på bygget for å se at alt er i orden

Styret påtar seg arbeid vi selv kan utføre for å spare penger

### Styrets planer fremover

- bestilt maling av fasade, nordvegg og rundt vinduer
- dugnad
- endre til bedre ladeleverandør på elbilladerne

### Forsikringsavtale

Åsetunet I Borettslag er forsikret i If Forsikring ASA med polisenummer SP6102158.1.6

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

## FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til: .....  
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2025

.....  
(andelseiers underskrift)

**Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.**

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsetunet I Borettslag mandag 24.03.2025 kl. 18:00 - Fellesrommet i blokka.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

Ingunn H. Bergquist foreslås til møteleder og sekretær

#### Vedtak:

Ingunn H. Bergquist ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Thomas Iversen foreslås til å undertegne protokollen.

#### Vedtak:

Thomas Iversen ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 10 andelseiere og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 10 stemmeberettigede.

#### Vedtak:

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Gikk gjennom saklisten for godkjenning

#### Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

Vidar gikk gjennom årsregnskapet og forklarte der eiere hadde spørsmål.

#### Vedtak:

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Informasjonen fra styret var godt lest på forhånd, gikk raskt gjennom.

#### Vedtak:

Tatt til orientering.

#### **4. Godtgjørelse til styret**

Foreslår samme sum som i fjor: 78000kr

##### **Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 78000.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

#### **5. Valg**

##### **5.1 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år**

Kevin Byberg og Tony Nguyen ble foreslått til vara for et år til.

##### **Vedtak:**

Kevin Byberg og Tony Nguyen ble valgt til varamedlem for 1 år.

##### **5.2 Valg av delegert/delegerte til Bate sin generalforsamling**

Ingunn Bergquist går på Bate sin generalforsamling

##### **Vedtak:**

Ingunn Bergquist går på Bates generalforsamling.

##### **5.3 Orienteringssak: Etter dette består styret av**

Styreleder : Ingunn H Bergquist valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Vidar Høgmoe valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Thomas Iversen valgt for 2 år i 2024

Varamedlem : Kevin Byberg valgt for 1 år i 2025

Varamedlem : Tony Ngyuen valgt for 1 år i 2025

##### **Vedtak:**

Tatt til orientering.

24.03.2025, Sandnes.

## Protokoll for Åsetunet I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ingunn Holkestad Bergquist (sign.)	24.03.2025
Sekretær	Ingunn Holkestad Bergquist (sign.)	24.03.2025
Protokollvitne	Ingunn Holkestad Bergquist (sign.)	24.03.2025
Protokollvitne	Thomas Iversen (sign.)	24.03.2025

# **Skei Fellesanlegg Sameie**



Innkalling til årsmøte 2025

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Skei Fellesanlegg Sameie.

Innkallingen inneholder årsregnskap for 2024, samt informasjon om de sakene som skal behandles på årsmøtet.

Styret ber om at du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse ved å møte opp på årsmøtet. 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 årsmøtet?**

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én stemme pr. seksjon.

Du har rett til å møte ved fullmektig.

## **Mandag 07.04.2025, kl. 18:30**

Fellesrom i garasjeanlegget, Sandvedbøen 127

### **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

#### 5 Valg

5.1 Valg av leder for 1 år

5.2 Valg av 6 styremedlemmer for 1 år

Styret  
Skei Fellesanlegg Sameie

## **2. Årsregnskapet for 2024**

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets 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**

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 56000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

**5.1 Valg av leder for 1 år**

**5.2 Valg av 6 styremedlemmer for 1 år**

## 1508 Skei Fellesanlegg Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader næring		192 000	192 000	192 000
Andre driftsinntekter		88 065	155 535	60 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>280 065</b>	<b>347 535</b>	<b>252 000</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	63 896	61 614	63 896
Forretningsførerhonorar		11 256	17 236	11 690
Tilleggstjenester forretningsfører		2 500	0	0
Vaktmestertjenester		21 956	14 500	22 300
Drift og vedlikehold	2	269 564	184 280	140 000
Administrasjonskostnader		1 047	689	1 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>370 220</b>	<b>278 319</b>	<b>238 886</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-90 155</b>	<b>69 216</b>	<b>13 114</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		8 515	7 164	6 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-8 515</b>	<b>-7 164</b>	<b>-6 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>3</b>	<b>-81 640</b>	<b>76 380</b>	<b>19 114</b>

## 1508 Skei Fellesanlegg Sameie

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
Finansielle anleggsmidler		
<b>Omløpsmidler</b>		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	28 202	0
Andre fordringer	88 065	87 014
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	164 030	261 778
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>280 297</b>	<b>348 792</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>280 297</b>	<b>348 792</b>

## 1508 Skei Fellesanlegg Sameie

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Opptjent egenkapital		252 095	333 735
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>252 095</b>	<b>333 735</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Leverandørgjeld		28 202	15 056
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>28 202</b>	<b>15 056</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>28 202</b>	<b>15 056</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>280 297</b>	<b>348 792</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Fred Humborstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Agnar Milde  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jon Arild Johansen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Jan Fjelde  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Ingunn Holkestad Bergquist  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Sidsel Skyllingstad Schanke  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Willy Haugen  
Styremedlem

**Balanse 2024**

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk.

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. Dersom det er tatt opp felles gjeld er dette klassifisert som 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.

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.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Arbeidskapital

Arbeidskapital vises i særskilt note. Med arbeidskapital menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over arbeidskapital følger følgende oppstillingsplan:

- A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i arbeidskapital.
- C. Arbeidskapital årets regnskap.

## Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	56 000	54 000
Arbeidsgiveravgift	7 896	7 614
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>63 896</b>	<b>61 614</b>

Bedriften har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

## Noter 1508 Skei Fellesanlegg Sameie

### Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	43 461	86 594
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	181 499	97 267
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	44 604	420
<b>Sum</b>	<b>269 564</b>	<b>184 280</b>

Kto.6600 kr. 43 461.- og kto. 6690 kr. 44 604.- refunderes fra borettslag tilknyttet Skei Fellesanlegg 31.12.2024. Refusjon kr. 88 065.- foretas etter avholdt årsmøte 2025 i Skei Fellesanlegg.

### Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>ARBEIDSKAPITAL</u></b>		
Resultat	-81 640	76 380
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>-81 640</b>	<b>76 380</b>
Omløpsmidler	280 297	348 792
Kortsiktig gjeld	28 202	15 056
<b>Arbeidskapital</b>	<b>252 095</b>	<b>333 735</b>

### Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	252 095	-81 640	333 735
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>252 095</b>	<b>-81 640</b>	<b>333 735</b>

## Resultat og balanse med noter for Skei Fellesanlegg Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Skei Fellesanlegg Sameie**

Styreleder	Fred Humborstad (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Jon Arild Johansen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Ingunn Holkestad Bergquist (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Jan Fjelde (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Sidsel Skyllingstad Schanke (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Agnar Milde (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Willy Haugen (sign.)	13.03.2025

## Informasjon fra styret

### Om Skei Fellesanlegg Sameie

Skei Fellesanlegg Sameie ligger i Sandnes kommune og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 994680293.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Fred Humborstad  
Styremedlem, Sidsel Skyllingstad Schanke  
Styremedlem, Agnar Milde  
Styremedlem, Willy Haugen  
Styremedlem, Jan Fjelde  
Styremedlem, Ingunn Holkestad Bergquist  
Styremedlem, Jon Arild Johansen

### Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 4 styremøter hvor i alt 18 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Ingen

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: Vedlikehold og utbedring av avløp, utvendig garasjer, inngangsparti garasjeanlegg, utvidelse av vei Sandvedmarkå Bri, lys innvendig i garasje, gangvei mellom blokker, samt strøing og måking av snø.

HMS-arbeid: Full årlig gjennomgang av lekeplasser.

### Styrets planer fremover

Nødvendig vedlikehold og utbedring.

### Forsikringsavtale

Skei Fellesanlegg Sameie er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0006198070.

Styret skal kontaktes i alle forsikrings saker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.02.2025

# FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:.....  
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2025

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2025  
(sameiers/seksjonseiers underskrift)

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet — eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for sameier/ seksjonseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av sameier/ seksjonseier.

## FULLMAKT FOR FIRMA - JURIDISK EIER

Selskapets navn	
Org.nr.	
Signaturberettiget	
Fullmakt gis til :	
Navn	
Fødselsdato	
Adresse	
Telefonnr	

Denne fullmakten kan kun benyttes for seksjon/andel som eies av et eller flere selskap, og ikke av fysiske personer. Fullmakten gjelder for utøvelse av rettigheter som andelshaver/seksjonseier.

Navn på borettslag/sameie	Seksjonsnr. /andelsnr.	Kommune

Fullmakten er

- tidsubestemt
- begrenset til å møte og stemme for selskapet i generalforsamlingen/årsmøtet som skal avholdes på følgende dato:

Den som her er gitt fullmakt vil få tilgang tilsvarende seksjonseier/andelseier på Min side i Bates system.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake ved skriftlig underretning til forretningsfører i Bate.

Fullmakten skal overleveres til styret i god tid for den digitale generalforsamling/årsmøtet, slik at styret får registrert fullmaktsforholdet.

Sted	Dato
------	------

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:  
Bate boligbyggelag  
51 84 95 00  
[bate.no](http://bate.no)



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Skei Fellesanlegg Sameie mandag 07.04.2025 kl. 18:30 - Fellesrom i garasjeanlegget, Sandvedbøen 127.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Fred Humborstad ble valgt til møteleder og Fred Humborstad ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Ingunn Holkestad Bergquist ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 7 sameiere representert. Totalt 7 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

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

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Foruten det som er nevnt i informasjon fra styret, har Skei fellesanlegg sameie kontrakt med Boservice vedrørende vedlikehold av uteområdet.

Tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

### **Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 64.000.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av leder for 1 år**

#### **Vedtak:**

Fred Humborstad ble valgt til leder for 1 år

### **5.2 Valg av 6 styremedlemmer for 1 år**

#### **Vedtak:**

Ingunn Holkestad Bergquist ble valgt til nestleder for 1 år.  
Sidsel Skyllingstad Schanke ble valgt til styremedlem for 1 år.  
Agnar Milde ble valgt til styremedlem for 1 år.  
Willy Haugen ble valgt til styremedlem for 1 år.  
Jan Fjelde ble valgt til styremedlem for 1 år.  
Jon Arild Johansen ble valgt til styremedlem for 1 år.

07.04.2025, Sandnes.

## Protokoll for Skei Fellesanlegg Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Fred Humberstad (sign.)	07.04.2025
Sekretær	Fred Humberstad (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Ingunn Holkestad Bergquist (sign.)	07.04.2025

# Nabolagsprofil

Sandvedbøen 127 - Nabolaget Skei/Sandve - vurdert av 60 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Åsedalen Linje 22, 52, N94	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Ganddal stasjon Linje L5	20 min 🚶 1.7 km
✈ Stavanger Sola	17 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	17 min 🚗 16.6 km

## Skoler

Sandved skole (1-7 kl.) 711 elever, 45 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Ganddal skole (1-7 kl.) 538 elever, 32 klasser	18 min 🚶 1.5 km
Sørbo skole (1-7 kl.) 577 elever, 42 klasser	21 min 🚶 1.7 km
Lundehaugen ungdomsskole (8-10 kl.) 417 elever, 34 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Skeiane ungdomsskole (8-10 kl.) 513 elever, 36 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 🚗 2.2 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	6 min 🚗 2.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

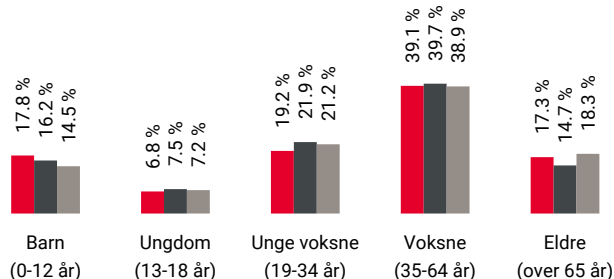
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Skei/Sandve	2 206	988
🇳🇴 Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sandved barnehage (1-5 år) 61 barn	10 min 🚶 0.8 km
Sandvedhaugen barnehage (1-5 år) 189 barn	10 min 🚶 0.9 km
Espira Krystallveien barnehage (0-5 år) 129 barn	13 min 🚶 1 km

## Dagligvare

Rema 1000 Sandved PostNord	6 min 🚶 0.5 km
Joker Sandved Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	9 min 🚶 0.7 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



### Støynivået

Lite støynivå 86/100



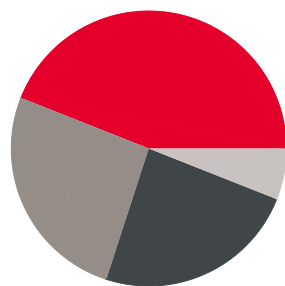
### Trygghet der barna ferdes

Trygge 85/100

## Sport

	Sandvepark balløkke Ballspill	8 min	0.7 km
	Skarlandsfeltet balløkke Ballspill	9 min	0.8 km
	Synergi Treningssenter	16 min	
	Ganddal Terapi & Trening	19 min	

## Boligmasse



■ 44% enebolig  
■ 24% rekkehus  
■ 26% blokk  
■ 6% annet

«Meget sentralt. Kort vei til "alt"»

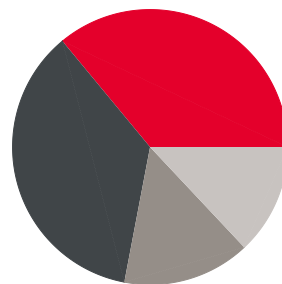
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Bruelandsenteret	18 min
	Vitusapotek Ganddal	16 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

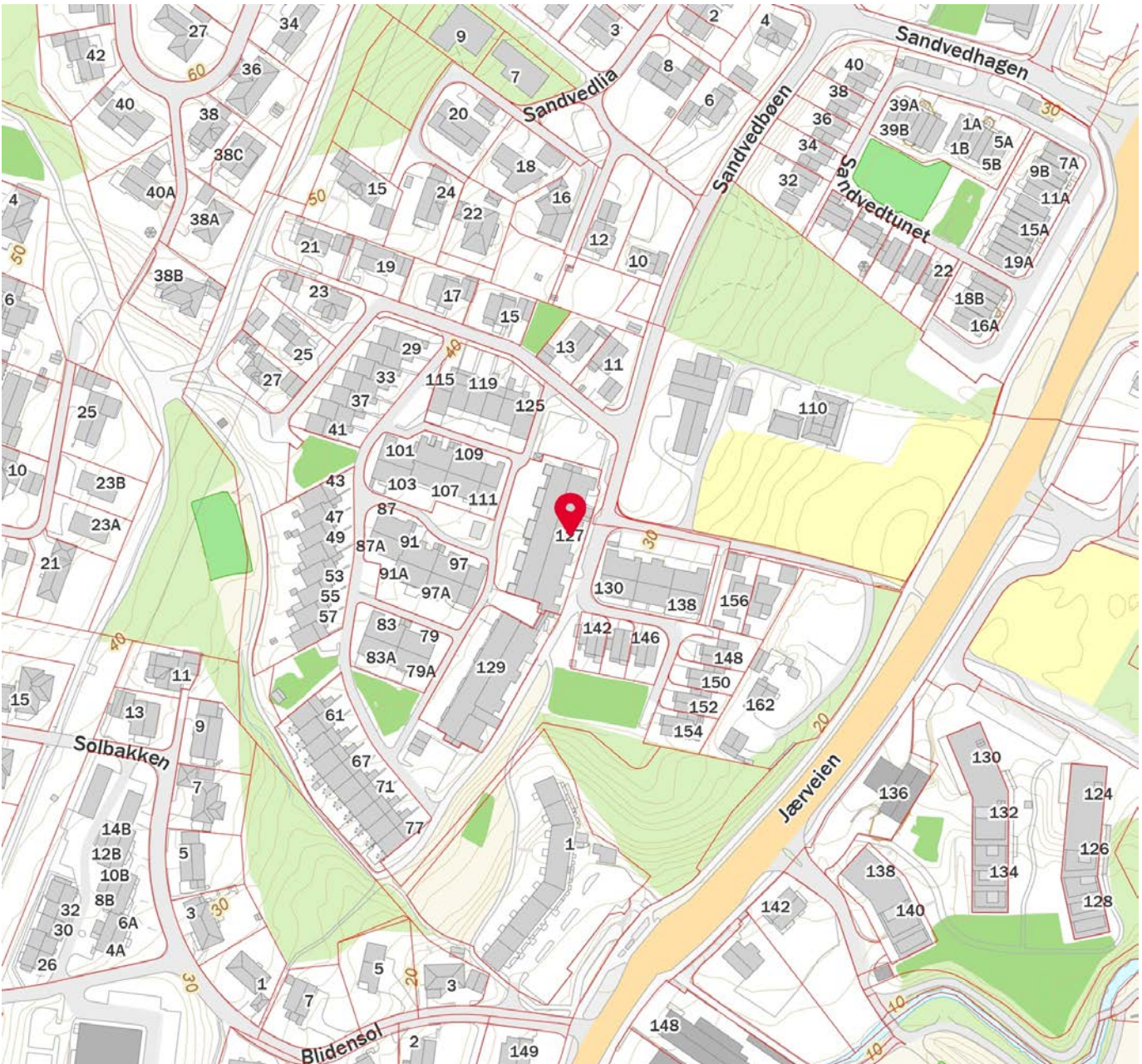
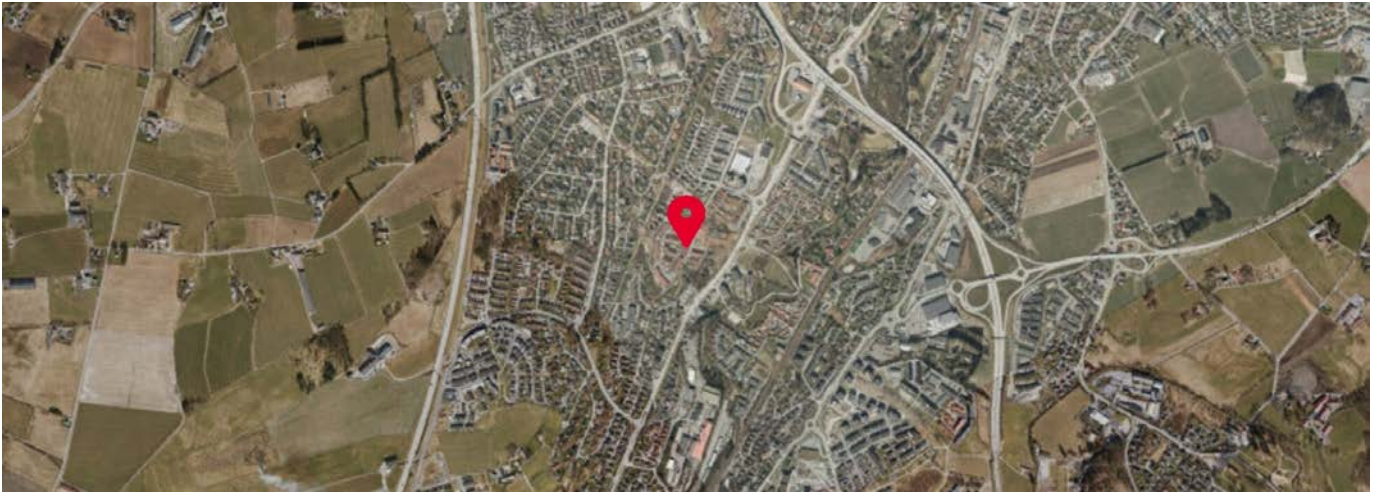


0% 43%

■ Skei/Sandve  
■ Stavanger/Sandnes  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Noen blir nasjonale.  
Noen blir regionale.

Vi fortsetter som det vi er:  
Lokalbanken på Jæren.



**jæren**  
sparebank



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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 nettkrenkelseser
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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:** Sandvedbøen 127, leil. 406  
4318 SANDNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Trond Kristoffersen

**Telefon:** 450 07 761  
**E-post:** trond.kristoffersen@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 viderefordlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre