

**aktiv.**

Åsveien 8G, H0201, 4328 SANDNES

**Innbydende 2-roms toppleilighet  
Innglasset balkong & Carport**



Eiendomsmegler MNEF

## Jonas Le

**Mobil** 941 66 646

**E-post** jonas.le@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Jæren

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 250 000,-  
**Omkostn.:** Kr 82 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 332 640,-  
**Felleskostn.:** Kr 2 690,-  
**Selger:** Andreas Mortensen

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2016  
**BRA-i/BRA Total** 48/59 kvm  
**Tomtstr.:** 488.1 kvm  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 38, bnr. 2219  
**Snr.** 7  
**Oppdragsnr.:** 1403250449

# Åsveien 8G har en ettertraktet beliggenhet på Hana

Vi i Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en lys, tiltalende selveierleilighet i Åsveien 8G – populært og sentralt beliggende på Hana, like utenfor Sandnes sentrum.

Leiligheten inneholder:

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, og bod.

Parkeringsplass i carport med bod i bakkant. Flere gjesteparkeringer på eiendommen.

Her bor du med kort avstand til barnehager, skoler, dagligvare og flotte turområder. Nærhet til natur og gode servicetilbud gjør boligen attraktiv for både førstegangskjøpere, par og små familier. Turstier, grøntområder og lekeplasser ligger rett i nærheten – en beliggenhet som gir enkel og praktisk hverdagslogistikk.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Mulighet for elbil-lader
- Sørvest vendt innglasset balkong

Velkommen til visning - Husk påmelding!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Nabolagsprofil .....	33
Egenerklæring .....	37
Tilstandsrapport .....	42
Energiattest .....	144
Budskjema .....	156

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 48 kvm

BRA - b: 11 kvm

BRA totalt: 59 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 48 kvm Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, og bod.

BRA-b: 11 kvm Innglasset balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

488.1 kvm

### Tomtebeskrivelse

Felles tomt. Pent opparbeidet med, lekeplass, asfalt og beplantning. Ryddig og fint beplantet fellesområde som skaper en trivelig atmosfære, og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### Beliggenhet

Åsveien 8G har en ettertraktet beliggenhet på Hana – et etablert, rolig og familievennlig område bare minutter fra Sandnes sentrum. Her bor du i et nabolag med korte avstander til det meste du trenger i hverdagen.

Like utenfor blokken finner du grøntområder og turstier, og nærområdet byr på flotte rekreasjonsmuligheter som fotballbaner, lekeplasser, idrettshall og SATS. For den turglade er både Hanatrappene, fine grøntområder og marka lett tilgjengelig.

Innenfor en radius på ca. 1 km finner du:

- 3 dagligvarebutikker, hvorav én søndagsåpen
- 3 barnehager, som Øygard og Vatnekrossen
- Hana barneskole og Øygard ungdomsskole
- Døgnåpen bensinstasjon
- Treningssenter, konditori og flere nærmiljøaktiviteter

For pendlere ligger leiligheten svært gunstig til med busstopp rett utenfor døren – herfra tar bussreisen til Sandnes sentrum ca. 5 minutter. Beliggenheten nær E39 gjør det også enkelt å komme seg raskt til Sandnes, Forus og Stavanger.

Hverdagslogistikken er enkel her – alt fra barnehage, skole, dagligvare og fritidsaktiviteter er like ved og gir mer tid på ettermiddag og kveld.

For ytterligere informasjon se nabolagsprofil vedlagt salgoppgave.

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved fellesvisninger ellers kontakt megler for ytterligere veibeskrivelse. Leiligheten er merket med Aktiv sin "Til Salgs" plakat.

### **Bebyggelsen**

Området består av leilighetsbebyggelse, eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Bygningssakkyndig**

Duo Takst

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er oppført som en leilighetsbygg i trekonstruksjon.

Fasader er kledd med stående kledning

Etasjeskillere er av trebjelkelag.

Det er etablert innglasset balkong med treplattung på gulv.

Vinduer og dører er med isolerglass.

Taket har pulttakskonstruksjon.

### **UTVENDIG**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.

Det er etablert en innglasset balkong med treplattung.

### **INNVENDIG**

Innvendig er det gulv av parkett.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

Bad/vaskerom

Veggene har malte plater, vegger i dusj er flislagt. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er plastsluk.

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

Det er balansert ventilasjon.

## KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår.

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og viftekonvektor i oppholdsrom.

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

## Innhold

Vi i Aktiv Eiendomsmegling har gleden av å presentere en lys, tiltalende selveierleilighet i Åsveien 8G – populært og sentralt beliggende på Hana, like utenfor Sandnes sentrum.

Innhold:

2. etasje: Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, og bod.

Parkeringsplass i carport med bod i bakkant. Flere gjesteparkeringer på eiendommen.

Her bor du med kort avstand til barnehager, skoler, dagligvare og flotte turområder.

Nærhet til natur og gode servicetilbud gjør boligen attraktiv for både

førstegangskjøpere, par og små familier. Turstier, grøntområder og lekeplasser ligger rett i nærheten – en beliggenhet som gir enkel og praktisk hverdagslogistikk.

Verdt å nevne:

- Altibox
- Mulighet for elbil-lader
- Sørvest vendt innglasset balkong

Velkommen til visning - Husk påmelding!

## Standard

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

Forhold som har fått TG2:

BAD/VASKEROM - Overflater vegger og himling

Det er registrert sprekke i flis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak Tiltak:

Sprekk i flis kan medføre økt risiko for fuktinntrenging. Forholdet kan utbedres med egnet tettemasse (f.eks. bi-imp) eller utskiftning av flis.

BAD/VASKEROM (TGO) - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

BAD/VASKEROM - Overflater Gulv

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

Konsekvens/tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Registrert bom i flis gir økt risiko for sprekke / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten.

Ved sprekke eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).

BAD/VASKEROM - Sluk, membran og tettesjikt

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Manglende dokumentasjon på utført uavhengig kontroll medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter. Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne foreligger.

Forhold som har fått TG3:  
Ingen.

For ytterligere informasjon se utarbeidet tilstandsrapport av takstmann vedlagt salgsoppgave.

### **Innbo og løsøre**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Altibox. Abonnement for tv og internett betales utenom månedlige felleskostnader.

### **Parkering**

Parkeringsplass i carport med bod i bakkant. Flere gjesteparkeringer på eiendommen.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Storebrand Forsikring AS, polisenummer 288344

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Pliktig medlemskap i velforening.

Se i vedtekter under punkt 5 for seksjonseierens og sameiets vedlikeholdsplikt.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

NB: Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

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

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming via fjernvarme fra Lyse. Avregnes via velforeningen som drifter anlegget. Ellers elektrisk.

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

### **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**

B

### **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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 250 000

### Omkostninger kjøper

3 250 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

81 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

82 640 (Omkostninger totalt)

94 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 332 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 344 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 347 340 (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.

### Kommunale avgifter

Kr 7 454 for år 2026

### Informasjon om kommunale avgifter

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

### Formuesverdi primærbolig

Kr 767 731 for år 2024

### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 070 923 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Formuesverdi for inntektsåret 2024, ifølge skatteetaten.

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

### **Tilbud 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

### **Eierbrøk**

48/384

### **Felleskostnader inkluderer**

Kr. 2 690,- pr. måned inkluderer.

- Honorar til styret og forretningsfører
- Tilleggstjenester forretningsfører
- Drift og vedlikehold

- Fiberaksess
- Forsikringer
- Kontigent Velforening (forfall hver 3. md.)
- Varme og varmt vann
- Administrasjonskostnader

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 2 690

## Sameiet

### **Sameienavn**

Eierseksjonssameiet Åsveien 8

### **Organisasjonsnummer**

917620504

### **Om sameiet**

- Oppvarming via fjernvarme fra Lyse - avregnes via velforeningen som drifter anlegget
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- 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.
- Sameie bestående av 8 enheter i èn bygning.
- Boligselskapet har kollektiv avtale om Fiberaksess. Kontakt selger for mer informasjon

Styreleder: Mohammed Chamdid

Telefon: Mob.: 95095097

E-post: sameietaasveien8@styretmitt.no

### **Sikringsordning fellesgjeld**

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

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Husdyrhold tillatt.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 38, bruksnummer 2219, seksjonsnummer 7 i Sandnes kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/38/2219/7:

26.02.2016 - Dokumentnr: 169931 - Erklæring/avtale

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

14.01.2016 - Dokumentnr: 37488 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 7. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning. Sameiebrøk: 48/384.

01.01.2020 - Dokumentnr: 561247 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:38 Bnr:2219 Snr:7

29.01.2016 - Dokumentnr: 84129 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:2222

29.01.2016 - Dokumentnr: 84129 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:1108 Gnr:38 Bnr:2222

Bestemmelse om bod

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 07.11.2016. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Reguleringsplan - Id 2010101 - Detaljregulering for gnr. 38, bnr. 179, Åsveien, Hana.  
Ikrafttredelse: 18.12.2012.

Hensynsonenavn Frisikt - Rpsikring 140 - Frisiktsone

Reguleringsplaner under arbeid - Id 202401 - Områderegulering for Hana lokalsenter  
Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (100 meter)- Id 202401 - Områderegulering  
for Hana lokalsenter

Kommuneplan - Id 202005 - Kommuneplan for Sandnes 2023-2038. Ikrafttredelse:  
15.05.2023.

Hensynsonenavn H190 - Andre sikringssoner

Reguleringsplaner og kommuneplaner m/bestemmelser kan fås ved henvendelse til  
eiendomsmeidler.

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med ovennevnte planer. Kopi av kart og  
reguleringsplaner m/ bestemmelser følger vedlagt salgsoppgave.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **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 eiendomsmeidler 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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 7 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Jonas Le  
Eiendomsmegler MNEF  
jonas.le@aktiv.no  
Tlf: 941 66 646

### **Oppdragstaker**

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, organisasjonsnummer 834001942  
Jernbanegata 5, 4340 Bryne

### **Salgsoppgavedato**

04.05.2026





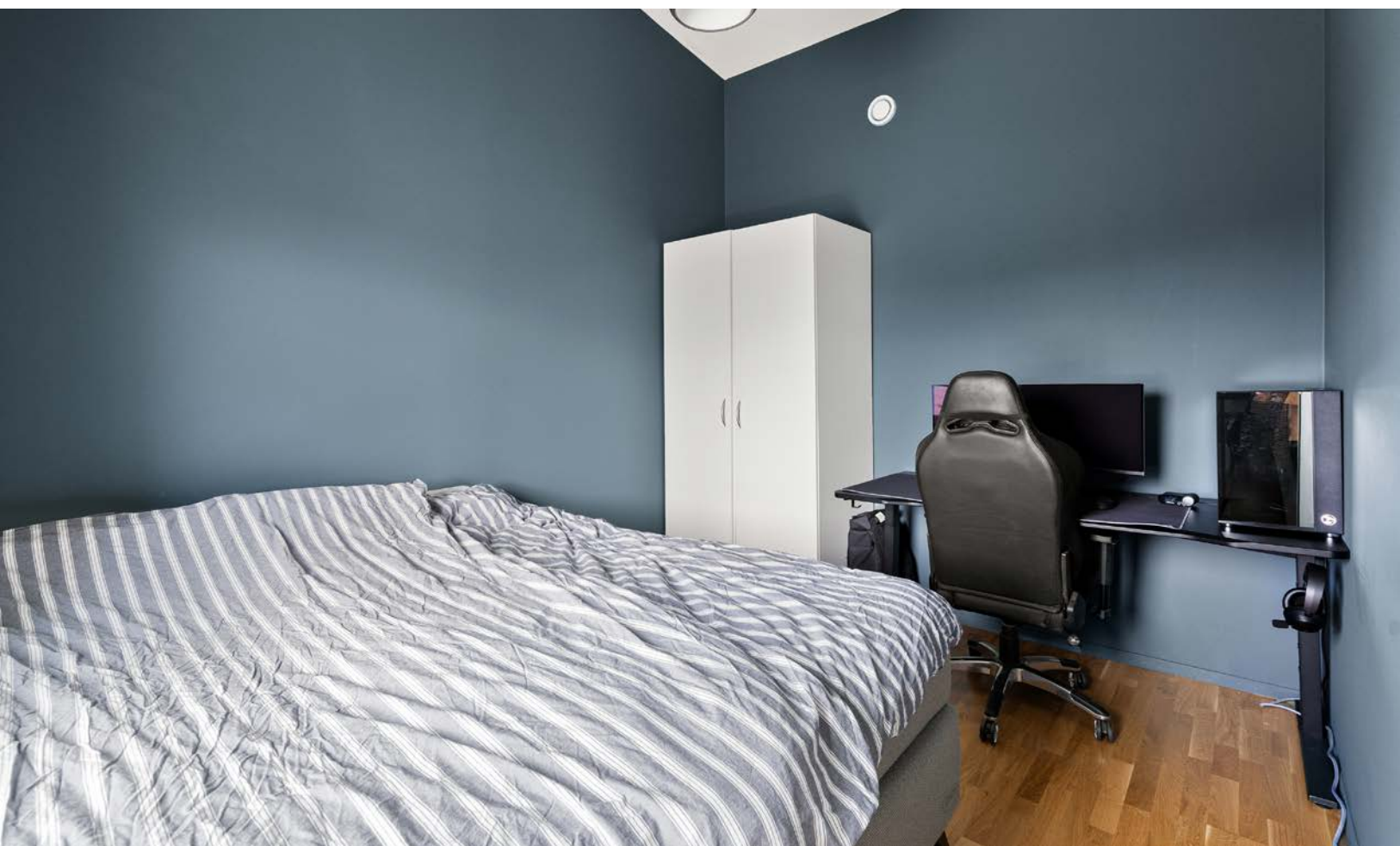








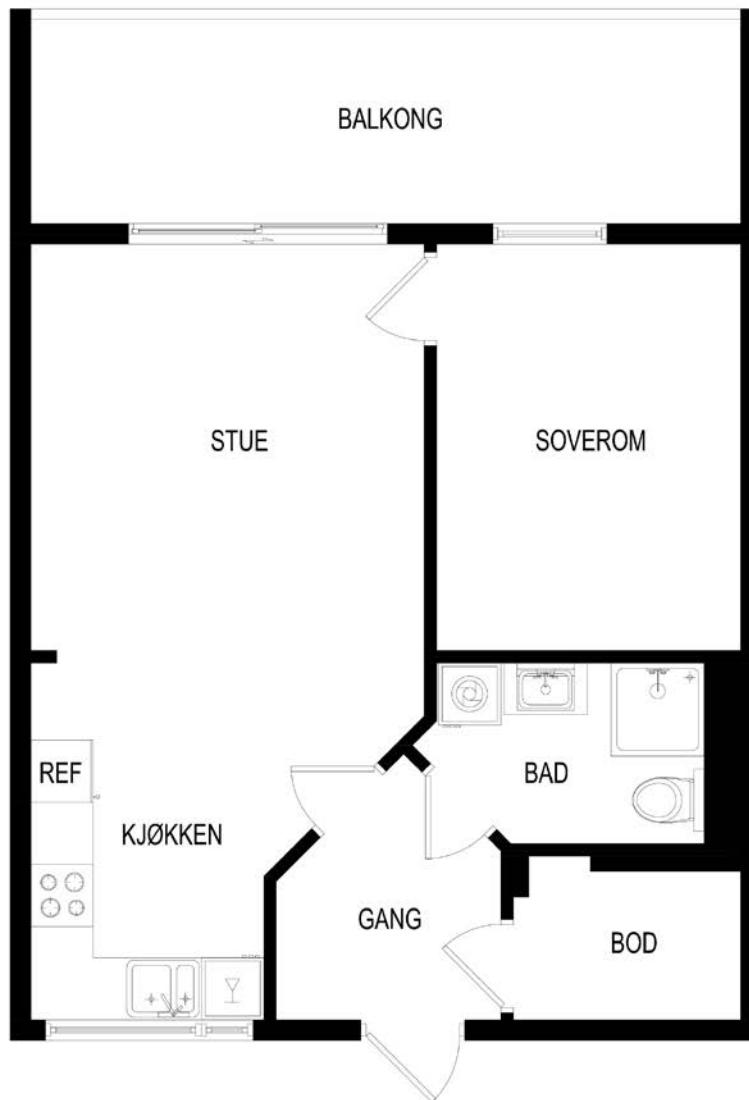












Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

**aktiv.**

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







# Nabolagsprofil

Åsveien 8G - Nabolaget Øvre Hana - vurdert av 151 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Hana	3 min
Linje 21, 46, 47, N96	0.2 km
Sandnes sentrum stasjon	8 min
Linje F5, L5	3.3 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon	20 min
Linje F5, L5	19.8 km

## Skoler

Vatneli skole (1-10 kl.)	11 min
62 elever, 7 klasser	0.5 km
Hana skole (1-7 kl.)	8 min
313 elever, 20 klasser	0.7 km
Aspervika skole (1-7 kl.)	22 min
247 elever, 13 klasser	1.8 km
Øygaard ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
429 elever, 28 klasser	0.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
248 elever, 13 klasser	2.9 km
Vågen videregående skole	6 min
832 elever, 40 klasser	2.3 km
Gand videregående skole	7 min
1025 elever, 64 klasser	2.7 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

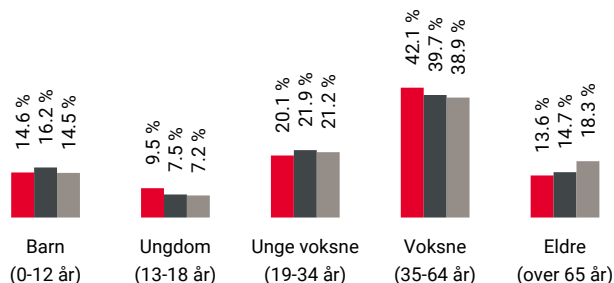
Veldig bra 83/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Øvre Hana	3 114	1 262
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Øygaard barnehage (1-5 år)	6 min
109 barn	0.5 km
Vatnekrossen barnehage (1-5 år)	7 min
101 barn	0.6 km
Austrått barnehage (1-5 år)	22 min
68 barn	1.9 km

## Dagligvare

Spar Hana	3 min
Coop Extra Hana Skut	6 min



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 89/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

Hanahallen Aktivitetshall	7 min 0.6 km
Hana skole Ballspill, fotball	7 min 0.7 km
City Gym Sandnes	20 min
Robust Trening Sandnes	7 min

## Boligmasse



- 70% enebolig
- 5% rekkehus
- 9% blokk
- 15% annet

«Jeg liker nabolaget mitt veldig bra, til tross for at det er noe gammelt og veletablert.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Maxi Sandnes	6 min
Apotek 1 Hana	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



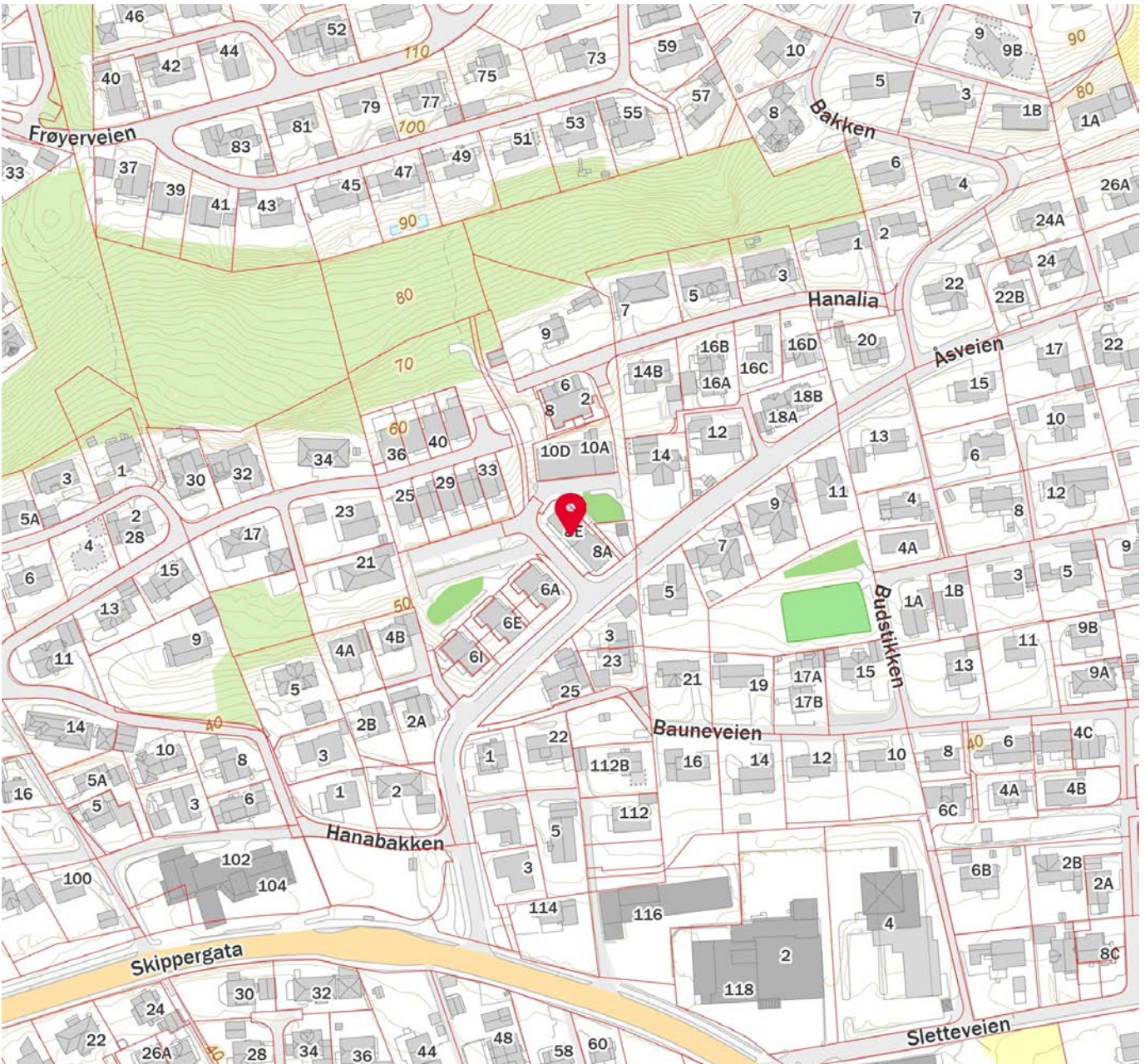
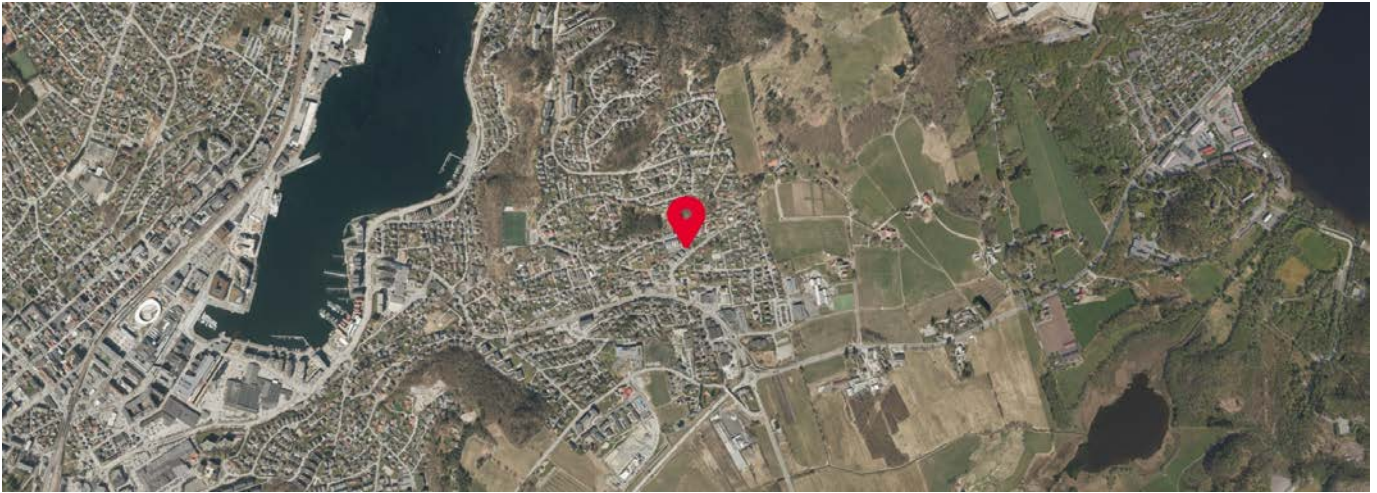
0%

43%

- Øvre Hana
- Stavanger/Sandnes
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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 2025

# 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

Andreas Mortensen

---

## Boligen

Åsveien 8G

4328 Sandnes

1108-38/2219/0/7

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



## Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• Ja

Liten sprekke i veggflis i dusjsone, usikker på om sprekken går gjennom hele flisen. Har vært sånn siden jeg overtok og har ikke blitt værre.

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

• 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?

• Ja

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## 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

 Boligbygg med flere boenheter

 Åsveien 8G , 4328 SANDNES

 SANDNES kommune

 gnr. 38, bnr. 2219, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m<sup>2</sup> BRA-i: 48 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.04.2026

Rapportdato: 04.05.2026

Oppdragsnr.: 13152-1261

Referansenummer: ZZ3892

Autorisert foretak: Duo Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Simen Sabalis



**DUO** TAKST AS  
R o g a l a n d

Medlem av



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.

## Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

### Rapportansvarlig



Simen Sabalis

simen@duotakst.no

413 65 416

### Medansvarlig



Kåre Vatland

kv@duotakst.no

902 97 450



# 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

Bygningen er oppført som en leilighetsbygg i trekonstruksjon. Fasader er kledd med stående kledning. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Det er etablert innglasset balkong med treplating på gulv. Vinduer og dører er med isolerglass. Taket har pulttakskonstruksjon.

Leiligheten fremstår med normal stand iht. alder. Registrerte merknader er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal bruksslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.

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.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Det er etablert en innglasset balkong med treplating.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Innvendig har boligen malte glatte dører.

### VÅTROM [Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom

Veggene har malte plater, vegger i dusj er flislagt. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er plastsluk. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Det er avløpsrør av plast fra byggeår. Boligen har balansert ventilasjon. Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og viftekonvektor i oppholdsrom. El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

### Arealer [Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

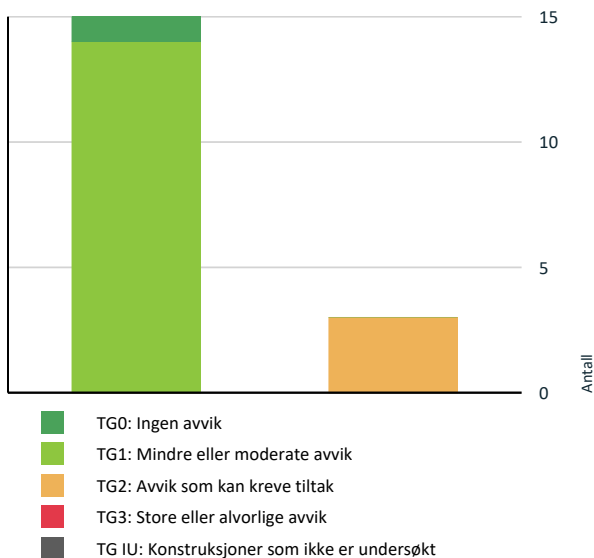
### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

#### ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert sprekk i flis i dusjsonen.

#### ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

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

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, innvendig dører etc, blir stedsvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens.

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

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

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

## Oppsummering av avvik

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

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2016

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer er fra byggeår, normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

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

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

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

### ! TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Normal slitasje i overflater, pakninger og beslag/hengsler.

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

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

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

(Vedlikehold og utskifting av fasader faller normalt sett inn under sameiet/borettslagets ansvar)

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

**Beskrivelse**

Det er etablert en innglasset balkong med treplattning.

Normal bruks slitasje på overflater. Normalt vedlikehold er påregnelig.

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### **TG 1** Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Toppdekker og overflater i bolig med normal brukslitasje iht. alder, stedvis noe spenninger og brukslitasje i toppdekker. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen

### Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### **TG 1** Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.  
Stedvis noe bruksmerker. Normalt vedlikehold er påregnelig.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

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

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

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

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malte plater, vegger i dusj er flislagt. Taket er malt. Overflater i normal stand iht. alder.

#### Vurdering av avvik:

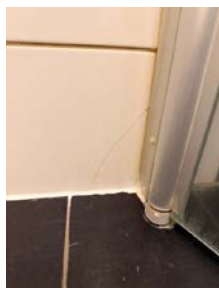
- Det er avvik:

Det er registrert sprekk i flis i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk i flis kan medføre økt risiko for fuktinntrenging. Forholdet kan utbedres med egnet tettemasse (f.eks. bi-imp) eller utskiftning av flis.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall fra gulv v/ dør mot sluk er målt til 27 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Det registreres "bom", hulrom under fliser på gulv. Dette reduseres levetid og skader kan letter oppstå. Dette kan utbedret med bi-imp eller lignende, ingen umiddelbart behov tiltak.

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Registrert bom i flis gir økt risiko for sprekk / skade ved belastning eller dersom gjenstander faller mot overflaten.

Ved sprekk eller bom (hulrom) kan forholdet utbedres ved injisering med egnet bindemiddel (for eksempel Bi-imp).

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det ble ikke registrert synlige skader, lekkasjer eller unormale fuktverdier ved befaring. Membran er synlig ført under klemring.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Manglende dokumentasjon på utført uavhengig kontroll medfører usikkerhet knyttet til om arbeidet er utført i henhold til gjeldende krav og forskrifter. Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne foreligger.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 1** Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Sanitærutstyret vurderes å være i funksjonell stand uten registrerte skader eller lekkasjer. Normal brukslitasje.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 1** Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.

Generell info:

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



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra byggeår. Det er besikket i rørskap i bod.

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

Ledningsnett

# Tilstandsrapport

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.  
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.  
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.



## ⓘ TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra byggeår.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

### Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

## ⓘ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

For å sikre et godt inneklima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

## ⓘ TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold faller inn under sameiets ansvar.

Tilstand satt iht. alder.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

## ⓘ TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme med gulvvarme på bad og viftekonvektor i oppholdsrom. Anlegget fremstår i fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt ettersyn og service må påregnes.

Tilstand satt iht. alder.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

# Tilstandsrapport



## 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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

El-anlegg hovedsakelig fra byggeår.

Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.  
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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.

**2016**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.**

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, branntilløp 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## Generell kommentar

Generelt anbefales det å gjennomføre el-kontroll utført av registrert elektroinstallatør i forbindelse med eierskifte, for å avklare tilstand på anlegget og eventuelle avvik.



## 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 bygningsakknyndige 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet er vurdert, og det er ikke registrert avvik på befaringsdagen.

Leiligheten er utstyrt med brannslukningsapparat og brannvarslere.

# 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

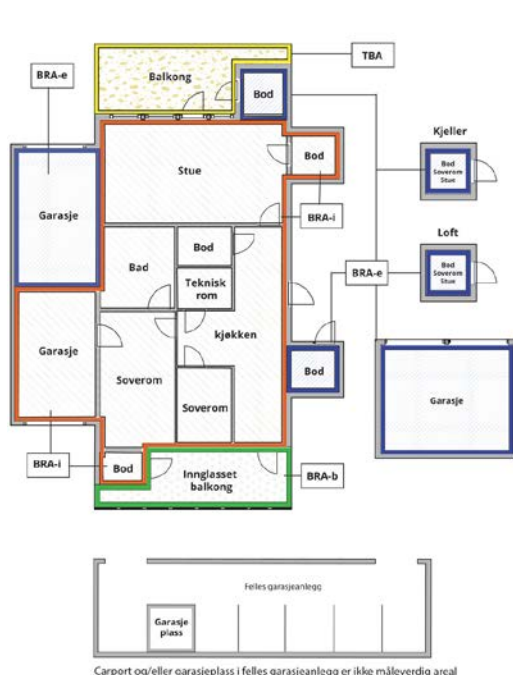
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Boligbygg med flere boenheter

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	48		11	59	
<b>SUM</b>	<b>48</b>		<b>11</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.4.2026	Andreas Mortensen Simen Sabalis	Kunde Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	2219		7	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
<b>Adresse</b> Åsveien 8G							
<b>Hjemmelshaver</b> Mortensen Andreas							

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	30.04.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2026	

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.

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 27.04.26 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Åsveien 8	<b>Vår ref.:</b> 1654/7
Åsveien 8 G	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie
4328 SANDNES	<b>Eiere:</b> Andreas Mortensen
<b>Organisasjonsnr:</b> 917 620 504	<b>Seksjonsnr:</b> 7

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>2 690</b>	
Felleskostnader:	Felleskostnader	1 391
Tilleggsytelser:	Kontigent Velforening (forfall hver 3. md.)	750
	Fiberaksess	99
Måler:	Varme: 67283532 ( 712 - 7)	250
	Varmt vann: 74500865 ( 713 - 7)	200

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Mohammed Chamdid

Adresse: Tronholberget 52

Postnr/-sted: 4051 SOLA

Telefon: Mob.: 95095097

E-post: sameietaasveien8@styretmitt.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 27.04.2026**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	34 835	Gjeld:	0	Andre inntekter:	929
		Utgifter:	0		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	7	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2016

Gårds/bruksnr: 38/2219

Bygningstype: Lavblokk

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Storebrand Forsikring AS	Polisenr:	288344
--------------	--------------------------	-----------	--------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	01.10.2016	Første innflytting:	01.03.2016	SSBnr:	H0201
Etasje:		Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei	BRA	48		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 48		

Fasiliteter:

- Oppvarming via fjernvarme fra Lyse - avregnes via velforeningen som drifter anlegget
- Eierseksjonsloven § 30: For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk. Dette innebærer at sameieren har såkalt proratarisk ansvar for sameiets forpliktelser.
- 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.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjørt: 27.04.26 Side 2 av 2

Eierseksjonssameiet Åsveien 8

**Vår ref.:** 1654/7

Åsveien 8 G

**Type:** Eierseksjonssameie

4328 SANDNES

**Eiere:** Andreas Mortensen

**Organisasjonsnr:** 917 620 504

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Sameie bestående av 8 enheter i én bygning.
- Boligselskapet har kollektiv avtale om Fiberaksess. Kontakt selger for mer informasjon.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Åsveien 8 torsdag 09.04.2026 kl. 18:00 - Lekeklassen utenfor sameiet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Fysisk årsmøte

\_\_\_\_\_ Mohammed Chamdid\_\_\_\_\_ ble valgt til møteleder og \_\_\_\_\_ Gro Helen\_\_\_\_\_ ble valgt til sekretær.

Digitalt årsmøte

Styreleder ble valgt som møteleder. Møteleder er ansvarlig for at det føres protokoll

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

**Vedtak:**

\_\_\_\_\_ Emilie Batalden\_\_\_\_\_ ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

**Vedtak:**

Det var \_\_5\_\_ seksjonseiere og \_\_0\_\_ godkjente fullmakter representert. Totalt 5\_\_ stemmeberettigede.

Tatt til orientering.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

**Vedtak:**

Årsmøtet ble erklært lovlig innkalt og satt.

## 2. Årsregnskapet for 2025

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som sameiets regnskap for 2025.

### **3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

Ingen nytt å melde.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr \_\_\_\_\_10000\_\_\_\_\_. Styret foretar selv den interne fordelingen.

### **5. Overvåkingen**

Etter episode med stjålet utstyr fra teknisk boden, så har det kommet noen mistenkelig folk som sjekker bod og biler om de er åpent (ikke ofte men det skjer). En gang så jeg også at det var noen som banket på døren til den ene leiligheten og siden de ikke åpnet så gikk de rundt og komt seg inn gjennom balkongen.

**Vedtak:**

Velforeningen sitt ansvar.

### **6. Valg**

#### **6.1 Valg av styreleder for to år**

Mohammed Chamdid er på valg

**Vedtak:**

\_\_\_\_\_Mohammed Chamdid\_\_\_\_\_ ble valgt til styreleder for 1 år.

#### **6.2 Valg av styremedlem for to år**

**Vedtak:**

\_\_\_\_\_Julianne Fredriksen\_\_\_\_\_ ble valgt til styremedlem for to år.

#### **6.3 Valg av varamedlemmer for ett år**

**Vedtak:**

Agata Ostrowska ble valgt til varamedlemmer for ett år.

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

Nytt styre registreres i protokollen etter at møtet er avholdt.

##### **Vedtak:**

Styreleder: Mohammed Chamdid

Styremedlem: Julianne Fredriksen

Styremedlem:

Varamedlem: Agata Ostrowska

Varamedlem:

Tatt til orientering.

## Protokoll for Eierseksjonssameiet Åsveien 8

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Mohammed Chamdid (sign.)	10.04.2026
Sekretær	Gro Helen Veen (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Andreas Mortensen (sign.)	11.04.2026

# Eierseksjonssameiet

## Åsveien 8



Innkalling til årsmøte 2026

## Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Åsveien 8.

### **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.

Dersom dere skal gjennomføre årsmøtet digitalt, må du logge inn på Min side via [bate.no](http://bate.no).

## **Torsdag 09.04.2026, kl. 18:00**

Lekeplassen utenfor sameiet

### **Saksliste**

- 1 Konstituering
  - 1.1 Valg av møteleder og sekretær
  - 1.2 Valg av en eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
  - 1.3 Registrering av møtedeltakere
  - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2 Årsregnskapet for 2025
- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret
- 5 Overvåkingen
- 6 Valg
  - 6.1 Valg av styreleder for to år
  - 6.2 Valg av styremedlem for to år
  - 6.3 Valg av varamedlemmer for ett år
  - 6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Eierseksjonssameiet Åsveien 8

## 2. Årsregnskapet for 2025

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet vedtas som sameiets regnskap for 2025.

## 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Ingen nytt å melde.

**Forslag til vedtak:** Tas til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styregodtgjørelsen gjelder perioden fra årsmøtet i fjor til årsmøtet i år.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 10000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

## 5. Overvåkningen

Etter episode med stjålet utstyr fra teknisk boden, så har det kommet noen mistenkelig folk som sjekker bod og biler om de er åpent (ikke ofte men det skjer). En gang så jeg også at det var noen som banket på døren til den ene leiligheten og siden de ikke åpnet så gikk de rundt og komt seg inn gjennom balkongen.

**Forslag til vedtak:** Kanskje sette noen overvåkning i garasje område da det er ingen kontroll på hverken hvem som parkerer eller går der om

**Styrets innstilling:** Det presiseres at sikring av private boder, biler og leiligheter er den enkelte beboers ansvar. Videre er det styret i Åsveien Velforening som har ansvar for fellesområdene, og ikke styret i Åsveien 8.

Vurdering:

Selv om ansvarsforholdene er som beskrevet, kan uønsket ferdsel i fellesområdene påvirke tryggheten for beboerne. Det kan derfor være hensiktsmessig å løfte saken videre til riktig instans som i dette tilfelle er Åsveien Velforening.

## 6. Valg

### 6.1 Valg av styreleder for to år

Mohammed Chamdid er på valg

### 6.2 Valg av styremedlem for to år

### 6.3 Valg av varamedlemmer for ett år

## 1654 Eierseksjonssameiet Åsveien 8

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b><u>Inntekter</u></b>				
Innbetalt felleskostnader		133 536	133 536	133 500
Tillegg felleskostnader		24 000	24 000	24 000
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		9 504	9 504	9 504
Lading el-bil		0	-197	5 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>167 040</b>	<b>166 843</b>	<b>172 004</b>
<b><u>Kostnader</u></b>				
Styreonorar, lønn etc.	1	11 410	11 410	11 410
Forretningsførerhonorar		14 940	14 376	15 500
Tilleggstjenester forretningsfører		9 500	9 500	10 000
Drift og vedlikehold	2	78 082	231 983	72 400
TV og/eller internett		9 504	9 504	9 504
Forsikringer		18 106	18 074	20 300
Administrasjonskostnader		4 314	3 977	4 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>145 856</b>	<b>298 825</b>	<b>143 114</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>21 184</b>	<b>-131 982</b>	<b>28 890</b>
<b><u>Finansielle poster</u></b>				
Renteinntekter		7 428	11 828	5 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-7 428</b>	<b>-11 828</b>	<b>-5 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>3</b>	<b>28 612</b>	<b>-120 153</b>	<b>33 890</b>

## 1654 Eierseksjonssameiet Åsveien 8

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b><u>Anleggsmidler</u></b>			
Andre driftsmidler		16 033	37 203
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>16 033</b>	<b>37 203</b>
<b><u>Omløpsmidler</u></b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 155	0
Forskuddsbetalte kostnader		4 498	4 615
Forskuddsbetalt strøm		14 000	14 000
Andre fordringer		30 491	38 829
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		212 895	195 951
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>271 039</b>	<b>253 394</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>287 072</b>	<b>290 597</b>

## 1654 Eierseksjonssameiet Åsveien 8

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital		278 680	250 068
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>278 680</b>	<b>250 068</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	1 289
Innbetalt strøm		7 600	7 600
Leverandørgjeld		792	31 641
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>8 392</b>	<b>40 530</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 392</b>	<b>40 530</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>287 072</b>	<b>290 597</b>

Stavanger 31.12.25  
Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Mohammed Chamdid  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Andreas Mortensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Emilie Batalden  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

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 2025	Regnskap 2024
Styrehonorar	10 000	10 000
Arbeidsgiveravgift	1 410	1 410
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>11 410</b>	<b>11 410</b>

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

### Note 2 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	23 920	207 000
6610 Drift av fellesanlegg/Kontingent velforening	45 170	24 983
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 992	0
<b>Sum</b>	<b>78 082</b>	<b>231 983</b>

Konto 6610 inneholder kr 24 000 i kontingent og kr 21 170 som gjelder endring av andel i 1657 Åsveien Velforening.

### Note 3 - Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b><u>ARBEIDSKAPITAL</u></b>		
Resultat	28 612	-120 153
Andre finansielle utbetalinger	21 170	0
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>49 782</b>	<b>-126 971</b>
Omløpsmidler	271 039	253 394
Kortsiktig gjeld	8 392	40 530
<b>Arbeidskapital</b>	<b>262 647</b>	<b>212 865</b>

### Note 4 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Sameiekapital, seksjonseiere	278 680	28 612	250 068
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>278 680</b>	<b>28 612</b>	<b>250 068</b>

## Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Åsveien 8.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Eierseksjonssameiet Åsveien 8**

Styreleder	Mohammed Chamdid (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Andreas Mortensen (sign.)	20.02.2026
Styremedlem	Emilie Batalden (sign.)	20.02.2026

# FULLMAKT

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

å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøtet den .....2026

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Sameiets navn: .....

Dato:..... 2026  
(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
------	------

---

### **Vi skaper morgendagens nabolag – og fordeler for alle**

Bate jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre kunder og medlemmer. Gjennom å bygge gode boliger, trygg forvaltning og fordeler du faktisk får bruk for, gjør vi hverdagen litt bedre. Siden oppstarten i 1946 har vi bygget over 13 000 hjem. I dag er vi et fellesskap med over 66 000 medlemmer, og forvalter samtidig mer enn 30 000 boliger.

Visjonen vår er enkel: *Vi skaper morgendagens nabolag og fordeler for alle.* Det er dette som driver oss – hver eneste dag.

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



**SAMEIEVEDTEKTER**  
**FOR**  
**EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSVEIEN 8**

**1 SAMEIETS NAVN**

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Åsveien 8.

**2 SAMEIETS GJENSTAND**

**2.1 Sameiets eiendom**

Sameiet består av eiendommen gnr. 38 bnr. 2219 i Sandnes kommune.

**2.2 Eierseksjoner og sameiebrøk**

Hver sameieandel består av enerett til bruk av en bruksenhet som utgjør en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningene på eiendommen (heretter kalt eierseksjoner). Hver eierseksjon kan også ha én eller flere tilleggsdeler.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på de enkelte seksjoners innbyrdes areal.

Av seksjoneringsbegjæringen fremgår eierseksjonenes nummerering, plassering, eventuelle tilleggsdeler og sameiebrøk.

**2.3 Fellesareal**

De deler av sameiets eiendom som ikke er eierseksjoner eller tilleggsdeler til disse, er fellesarealer.

Dette innebærer blant annet at bygningskroppen utvendig, tak, fasader med dører, vinduer og porter utgjør sameiets fellesareal. Videre er vertikale og horisontale betongskiller mellom boenhetene, samt rør, kanaler o.l. som betjener flere seksjoner, fellesareal. Installasjoner i vertikale og horisontale skiller mellom eierseksjonene som utelukkende betjener den enkelte eierseksjon tilhører eierseksjonen som installasjonen betjener.

I tillegg til fellesarealene på sameiets egen eiendom, har hver seksjon tinglyst rett til parkering og bod på eiendommen gnr. 38 bnr. 2222. Denne eiendommen eies av områdets velforening. Sameiet er likevel ansvarlig for drift og vedlikehold av den del av eiendommen som seksjonene har tinglyst særskilt bruksrett til. Derfor skal denne delen – internt i sameiet – betraktes som en del av sameiet når det gjelder vedlikehold, felleskostnader osv., og disse vedtekter gjelder tilsvarende så langt de passer for dette arealet som de gjør for hovedeiendommen. Se ellers pkt. 3 og 4 nedenfor om begrensinger i rettslig råderett og fordeling av boder og parkeringsplasser.

**3 RETTSLIG RÅDERETT**

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og gjeldende lovgivning, har hver seksjonseier full rettslig rådighet over sin eierseksjon og eventuelle tilhørende tilleggsdeler. Den enkelte seksjon

kan overdras, leies ut og pantsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet. Eierandelen kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller bortleie av seksjoner forplikter hver sameier seg til å melde skriftlig fra til styret med opplysning om hvem som er ny eier/leier. Videre påligger det den enkelte sameier ved salg eller bortleie å gjøre nye eiere eller nye leiere kjent med vedtekter og husordensregler.

Parkeringsplasser og boder på eiendommen gnr. 38 bnr. 2222 kan ikke selges separat fra seksjonene. De kan heller ikke leies ut til andre enn de øvrige sameierne.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

#### **4 BRUK AV EIENDOMMEN**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsdel(er), og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av den enkelte eierseksjon eller fellesarealene må likevel ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. I bodene må det ikke oppbevares brannfarlige, sterkt luktfrembringende e.l. stoffer.

Parkeringsplasser og boder på gnr. 38 bnr. 2222 er fordelt blant sameierne som vist på vedlagte tegning.

Sameiermøtet kan fastsette husordensregler.

#### **5 DRIFT, VEDLIKEHOLD OG FORSIKRING**

##### **5.1 Drift, renhold, og vedlikehold av egen seksjon**

Seksjonseierne skal for egen regning holde sin seksjon med og eventuell(e) tilleggsdel(er) forsvarlig renholdt og vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de øvrige sameierne.

Seksjonseiere plikter å holde overflate og tekniske installasjoner i vertikal og horisontale skiller mellom eierseksjoner vedlike.

##### **5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal**

Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal skal være forsvarlig og forstås av sameierne i fellesskap.

Den enkelte seksjonseier plikter også å delta på dugnader som gjennomføres i anledning drift, renhold og vedlikehold av sameiets eiendom.

##### **5.3 Enhetlig preg m.v.**

For at bygningsmassen med tilhørende utendørsareal skal fremstå med et enhetlig og harmonisk preg, har en seksjonseier ikke adgang til å

- bygge/gjennomføre takoverbygg/innglassing av terrasse/balkong/inngangsparti og lignende,
- foreta endring av fasadene på bygningsmassen ved innsetting/ending/fjerning av dører og vinduer, eller
- etablere antenneanlegg for å motta TV- eller radiosignal.

#### **5.4 Forsikring**

Bygningsmassen skal forsikres samlet av sameiet. Utgiftene til dette er del av felleskostnadene, jfr. pkt. 6. Innboforsikring tegnes og bæres av den enkelte sameier.

#### **5.5 Pålegg**

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

### **6 FELLESKOSTNADER**

#### **6.1 Fordeling av felleskostnader**

Utgiftene ved sameiet som ikke skal bæres av den enkelte, som for eksempel felles drift og vedlikehold av fellesarealer, bygningsforsikring og styrehonorar m.v., skal fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

Styret utarbeider årlig budsjett for slike fellesutgifter som vedtas av sameiermøtet. I budsjettet kan det avsettes nødvendige midler til fremtidig tyngre vedlikehold (vedlikeholdsfond) på sameiets eiendom.

#### **6.2 Betaling av felleskostnader**

Den enkelte sameier skal innbetale forskuddsvis hvert kvartal et à-kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnader. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men overføres og hensyntas ved fastsettelse av à-kontobeløpet for neste år. Eventuelt underskudd skal innbetales av den enkelte sameier iht. elerbrøk.

À-kontobeløpet fastsettes årlig av sameiermøtet. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

### **7 SAMEIERMØTET**

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet. Sameieren kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiermøtets vedtak treffes av flertallet av stemmene. Hver seksjon har én stemme.

Styret plikter å møte på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Sameiermøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Dersom sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan sameiermøtet ved simpelt flertall velge å la møteleder utarbeide, undertegne og distribuere protokollen i ettertid. I tilfelle skal sameiermøtet velge en representant til å gjennomgå og medundertegne protokollen sammen med møtelederen.

## **8 ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

Ordinært sameiermøte (års møte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøtet med skriftlig varsel på minst åtte og høyst tyve dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap og budsjett.

## **9 SAMEIERMØTETS KOMPETANSE**

Sameiermøtet kan bare behandle saker som er nevnt i innkallingen. For at forslag som krever minst  $\frac{2}{3}$  flertall skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskap for foregående kalenderår
- valg av styre
- årlig drifts- og vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett
- avsetning til fremtidig vedlikehold

De ovennevnte beslutninger og vedtagelser kan fattes med simpelt flertall. Sameiermøtet kan med simpelt flertall også avgjøre om sameiet skal ha forretningsfører.

Det kreves  $\frac{2}{3}$  flertall av de avgitte stemmene bl.a. til vedtak om:

- nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige, se ellers eierseksjonsloven § 30 annet ledd
- endring av vedtekter

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## **10 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, fremsetter skriftlig krav om det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst tyve dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte.

## **11 INHABILITET**

Ingen kan som sameier, fullmektig eller ved fullmektig, delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om eget eller nærståendes ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom

vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem må heller ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **12 STYRE**

Styret skal ha tre medlemmer og ett varamedlem som alle velges av sameiermøtet. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt blant styremedlemmene av sameiermøtet.

Styremedlemmene og varamedlemmene tjenestegjør i to år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper. Ved førstegangs valg kan det fastsettes kortere funksjonstid for noen, for å unngå at alle styremedlemmene er på valg samtidig.

Styremedlemmer/styreleder kan gjenvelges for en ny periode. Etter to perioder som styremedlem /styreleder må det være et opphold på minst to år før de kan velges på nytt.

Styret skal sørge for drift av eiendommen og se til at sameierne vedlikeholder eiendommen i samsvar med disse vedtektene og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styrets vedtak treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Styreleder har dobbeltstemme ved stemmelikhet.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen fra hvert enkelt styremøte skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer senest på det etterfølgende styremøte. Når protokoll er signert skal den gjøres tilgjengelig for alle i sameiet.

Styret forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

## **13 REGNSKAP**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## **14 MISLIGHOLD OG FRAVIKELSE**

Dersom en sameier misligholder sine forpliktelser i forhold til sameiet eller de øvrige seksjonseiere, kan sameiets styre pålegge vedkommende å rette forholdet innen en rimelig frist. Blir forholdet ikke rettet, kan styret foreta nødvendige tiltak for seksjonseierens regning. Består misligholdet av at en seksjonseier ikke har innrettet seg i samsvar med vedtekter eller regler fastsatt av sameiermøtet, kan styret gi vedkommende en skriftlig advarsel. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel og/eller gjentatte pålegg vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen.

Medfører sameierens oppførsel umiddelbar fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

\* \* \*

Disse vedtekter er fastsatt av utbygger i forbindelse med seksjonering av gnr. 38 bnr. 2219 i Sandnes kommune. Vedtektene er opprettet i ett eksemplar som oppbevares av sameierne ved styret. Hver seksjonseier får en kopi av disse vedtekter.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsveien Velforening tirsdag 22.04.2025 kl. 18:00 - Garasjeanlegg ved verktøyboden.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

**Vedtak:**

Terje Eikeskog ble valgt til møteleder.

Dag Folkestad ble valgt til sekretær.

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

**Vedtak:**

Charine Lea ble valgt til å signere protokollen.

### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 12 medlemmer og 0 godkjente fullmakter representert. Totalt 12 stemmeberettigede.

**Vedtak:**

Tatt til orientering

### 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

**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:**

Tatt til orientering.

#### **4. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår følgende: Som tidligere år sette godtgjørelsen til kr. 20.000,- . Styret foretar selv den interne fordelingen

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 20.000.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

#### **5. Endring av vedtektene for Åsveien velforening**

Vedtekter Åsveien velforening.

Det er ønskelig å endre/fjerne tekst i siste avsnitt i vedtektene. Det gjelder punkt 5 som omhandler dekning og innkreving av utgifter til grunnvarme.

Teksten som ønskes endret er som følger:

Velforeningen skal etablere et bufferbeløp på minst kr 50.000,- som skal brukes til å dekke fakturaer fra Lyse dersom beboere ikke betaler sine a konto beløp i tide. Når manglende betaling er innkrevd, skal disse midlene tilbakeføres til bufferbeløpet.

Teksten ønskes endret til:

Velforeningen skal etablere et bufferbeløp på minst kr. 50.000,-.

**Vedtak:**

Forslaget støttes slik det er foreslått av styret

#### **6. Valg**

##### **6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år**

Dag Folkestad er på valg og ønsker erstatning

**Vedtak:**

Grethe Bollestad ble valgt til styremedlem for 2 år.

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

**Vedtak:**

Malene Kommedal ble valgt til varamedlem for 1 år.

##### **6.3 Valg av valgkomité**

**Vedtak:**

Det ble ikke valgt valgkomité.

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

Styreleder : Terje Eikeskog valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Rune Ølberg valgt for 2 år i 2024

Styremedlem : Grethe Bollestad valgt for 2 år i 2025

Varamedlem : Melene Kommedal valgt for 1 år i 2025

#### **Vedtak:**

Tatt til orientering

## Protokoll for Åsveien Velforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Terje Eikeskog (sign.)	23.04.2025
Sekretær	Dag Folkestad (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Cathrine Hegrestad Lea (sign.)	23.04.2025

# Åsveien Velforening



Innkalling til årsmøte 2025

## Innkalling årsmøte

Styret innkaller til årsmøte i Åsveien Velforening.

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

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

Alle medlemmer har rett til å delta i møte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun én stemme pr. medlem.

Du har rett til å møte ved fullmektig

## **Tirsdag 22.04.2025, kl. 18:00**

Garasjeanlegg ved verktøyboden

### **Saksliste**

#### 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

1.2 Valg av 1 medlem 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 Endring av vedtektene for Åsveien velforening

#### 6 Valg

6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomité

6.4 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Åsveien Velforening

## 2. Årsregnskapet for 2024

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

Styret foreslår følgende:

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

## 5. Endring av vedtektene for Åsveien velforening

Vedtekter Åsveien velforening.

Det er ønskelig å endre/fjerne tekst i siste avsnitt i vedtektene. Det gjelder punkt 5 som omhandler dekning og innkreving av utgifter til grunnvarme.

Teksten som ønskes endret er som følger:

Velforeningen skal etablere et bufferbeløp på minst kr 50.000,- som skal brukes til å dekke fakturaer fra Lyse dersom beboere ikke betaler sine a konto beløp i tide. Når manglende betaling er innkrevd, skal disse midlene tilbakeføres til bufferbeløpet.

Teksten ønskes endret til:

Velforeningen skal etablere et bufferbeløp på minst kr. 50.000,-.

**Forslag til vedtak:** Forslaget støttes slik det er foreslått av styret

## 6. Valg

### 6.1 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Dag Folkestad er på valg og ønsker erstatning

**Forslag til vedtak:** Grethe Bollestad erstatter Dag Folkestad

### 6.2 Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

### 6.3 Valg av valgkomité

## 1657 Åsveien Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		120 000	120 000	120 000
Andre driftsinntekter	1	49 835	0	0
Lading el-bil		23 047	20 977	15 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>192 882</b>	<b>140 977</b>	<b>135 000</b>
<b>Kostnader</b>				
Styrehonorar, lønn etc.	2	22 820	22 820	22 820
Forretningsførerhonorar		11 256	22 186	11 687
Tilleggstjenester forretningsfører		10 896	6 065	10 065
Drift og vedlikehold	3	223 340	32 055	50 440
Forsikringer		10 673	10 101	8 238
Energi/strøm		25 323	13 608	15 000
Administrasjonskostnader		1 859	6 100	3 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>306 167</b>	<b>112 935</b>	<b>121 250</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-113 285</b>	<b>28 041</b>	<b>13 750</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		7 433	6 046	5 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>-7 433</b>	<b>-6 046</b>	<b>-5 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>-105 852</b>	<b>34 087</b>	<b>18 750</b>

## 1657 Åsveien Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Finansielle anleggsmidler			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		57 792	57 708
Forskuddsbetalte kostnader		8 238	10 673
Forskuddsbetalt strøm		90 871	105 951
Andre fordringer		25 573	1 250
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		158 403	282 930
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>340 877</b>	<b>458 513</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>340 877</b>	<b>458 513</b>

## 1657 Åsveien Velforening

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Opptjent egenkapital		80 154	186 006
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>80 154</b>	<b>186 006</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		1 250	1 250
Innbetalt strøm		71 400	71 400
Gjeld til forretningsfører		0	7 875
Leverandørgjeld		139 028	136 780
Annen kortsiktig gjeld		49 046	55 202
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>260 724</b>	<b>272 507</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>260 724</b>	<b>272 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>340 877</b>	<b>458 513</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Terje Eikeskog  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Rune Ølberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Dag Folkestad  
Styremedlem

## 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 - Andre driftsinntekter

Kontantoppgjør fra IF

## Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>22 820</b>	<b>22 820</b>

Velforeningen har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

### Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6500 Verktøy	14 449	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	184 402	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	4 140	14 068
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	9 820	7 936
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	10 529	10 051
<b>Sum</b>	<b>223 340</b>	<b>32 055</b>

### Note 4 - Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>ARBEIDSKAPITAL</b>		
Resultat	-105 852	34 087
<b>Endring arbeidskapital</b>	<b>-105 852</b>	<b>34 087</b>
Omløpsmidler	340 877	458 513
Kortsiktig gjeld	260 724	272 507
<b>Arbeidskapital</b>	<b>80 154</b>	<b>186 006</b>

### Note 5 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Sameiekapital, næring	80 154	-105 852	186 006
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>80 154</b>	<b>-105 852</b>	<b>186 006</b>

## Resultat og balanse med noter for Åsveien Velforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Åsveien Velforening**

Styreleder	Terje Eikeskog (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Dag Folkestad (sign.)	19.03.2025
Styremedlem	Rune Ølberg (sign.)	19.03.2025

## Informasjon fra styret

### Om Åsveien Velforening

Åsveien Velforening ligger i Beliggenhetskommune ikke funnet og består av ingen enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 917471258.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Terje Eikeskog

Styremedlem, Dag Folkestad

Styremedlem, Rune Ølberg

Varamedlem, Malene Kommedal

### Styrets arbeid i perioden

Et nytt år er gått og det er tid for oppsummering.

Året begynte litt dårlig, eller, det hadde ikke en gang startet. Sig. Halvorsen skulle ha den årlige ettårskontrollen i teknisk rom da de oppdaget at den elektriske berederen var slått ut, og varmen var allerede begynt å bli merkbart redusert i boligene. Det viste seg at en kabel til berederen hadde delvis smeltet. Sannsynligvis på grunn av dårlig kontakt. Heldigvis slo en sikring ut, og skadene ble dermed redusert. Rørlegger og elektriker i samarbeid fikk orden på problemet etter god innsats. Dette skjedde i starten av uken slik at det var mulig å få det i orden før nytt års helgen. Skaden ble en forsikring sak, og vi fikk heldigvis dekket kostnadene minus standard egenandel. Lærdommen vedr dette, er at det er viktig, hvis mulig, å prøve å sikre seg mot evt. framtidige plager/problemer.

I forbindelse med denne skaden kom det et forslag fra Sig. Halvorsen om å montere en avgasser på anlegget som leverer varme. Dette er en enhet som trekker trekker ut gasser fra vannet som sirkulerer i anlegget. Enklere sagt så trekker ut luft/surstoff i vannet og det er dermed lettere å sirkulere vannet. Dette mener de vil forlenge levetiden på anlegget. Dette var en relativt dyr investering, men at det på lengre sikt vil svare seg. Dette viser at det er bra å ha bygget opp litt reserve kapital når ting som dette skjer. Alternativet er å ta opp lån eller øke kontingenten til velforeningen, noe som for de fleste sikkert ikke er ønskelig.

Senere, rett før den årlige vår dugnaden ved vi oppmerksomme på av uvedkommende hadde vært inne i velforeningens bod og stjålet 2 hekksakser inkl. batteri og ladere. Dette er relativt kostbart og uunnværlig redskap som måtte erstattes, og som forsikringen ikke dekket. Det er som følge av dette gjort div tiltak.

Samarbeidsavtaler.

Med bakgrunn i det som skjedde i teknisk rom, og etter forslag fra et av sameiene, har styret jobbet lenge for å opprette en avtale med et firma for service og rensing av ventilasjons anleggene i boligene. Dette har tatt lang tid, men jeg regner med at en avtale skal kunne avtales tidlig på nyåret. Styret er også i slutfasen på å avtale en service avtale med et elektro firma. Alle sameier og beboere vil få en melding når dette er på plass.

Samarbeid Velforening, sameier.

Styret har lenge diskutert muligheten for oppnå et tettere samarbeid og kommunikasjon mellom styret, sameier og beboere både i det daglige, men også på lang sikt. I siste styremøte i 2024 hadde alle sameier og styre et felles positivt møte hvor bla dette ble

diskutert. Med bakgrunn i det har vi allerede hatt et møte positivt møte med Bate. Dette blir nå jobbet videre med i 2025.

Dugnad.

Dette er et stadig tilbakevendende tema. Som kjent er det 2 dugnader i året, vår og høst. Oppmøte de siste årene har vært positive i forhold til antall deltagere, men det er stort sett de samme som møter. Vi synes dette er litt trist, da det er her vi har muligheten til å treffe å hilse på hverandre, både gamle og nye beboere. Styret har diskutert om det kunne vært en løsning å utvide dugnaden til også å bli en mer sosial møteplass med div ting som grilling, kaffe div. Dette krever noe mer, og vi er da avhengige at flere engasjerer seg. Her det fritt fram for alle å komme med forslag til tiltak og løsning.

Antall styremøter.

Det har i perioden 2024-25 vært avholdt 4 styremøter.

## Styrets planer fremover

Økonomi.

Med bakgrunn i det som er skrevet tidligere om vedr. teknisk rom, så er det ønskelig å opprettholde nåværende kontingent slik av vi har en sunn og stabil økonomi hvis/når uforutsette ting skjer.

Varme- varmt vann.

Styret har fått melding fra Bate om at det vil bli opprettet et nytt system på avregning av varme og varmt vann. Sannsynligvis i løpet 2025. Den nye er avregning vil skje i regi av Lyse, og det vil bli montert utsyr i hver enkelt bopel sitt rør i rør skap som gir mulighet for automatisk måling/avregning. Regner med at de enkelte sameier/ beboere vil få melding når dette skal monteres.

Vedtekter Åsveien velforening.

Det er ønskelig å endre/fjerne tekst i siste avsnitt i vedtektene. Det gjelder punkt 5 som omhandler dekning og innkreving av utgifter til grunnvarme.

Teksten som ønskes endret er som følger:

Velforeningen skal etablere et bufferbeløp på minst kr 50.000,- som skal brukes til å dekke fakturaer fra Lyse dersom beboere ikke betaler sine a konto beløp i tide. Når manglende betaling er innkrevd, skal disse midlene tilbakeføres til bufferbeløpet.

Teksten ønskes endret til:

Velforeningen skal etablere et bufferbeløp på minst kr. 50.000,-.

## Forsikringsavtale

Åsveien Velforening er forsikret i IF Skadeforsikring med polisenummer SP0001618181.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 01.04.2025

# 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.

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)



## VEDTEKTER

For

### ÅSVEIEN VELFORENING

#### 1. Formål og bakgrunn

Dette er vedtekter for Åsveien velforeningen. Området er avsatt til boligbebyggelse.

I detaljreguleringsplan for Åsveien, Hana – plan nr. 2010 101 for Sandnes kommune, er det avsatt arealer til følgende fellesområder:

- felles lekeplasser
- felles uteoppholdsareal
- felles gangvei
- felles parkeringsplasser
- felles grøntstruktur
- felles renovasjonsanlegg

Ovennevnte fellesarealer ligger på eiendommene gnr. 38 bnr. 2229 (alle ovennevnte deler unntatt parkeringsarealet f\_P1) og bnr. 2222 (f\_P1).

I forbindelse med utbyggingen av feltet, ble det besluttet å overlate ansvaret for drift og vedlikehold av fellesarealer slik som beskrevet i disse vedtektene, til velforeningen. Fellesarealene fremgår nærmere av vedlagte kart, jfr. **bilag 1**.

Gjenstand for regulering gjennom disse vedtekter er etter dette fellesområdene som ligger på gnr. 38 bnr. 2229 og 2222 slik disse er avmerket på bilag 1. Disse områdene blir i fellesskap i det følgende benevnt som Eiendommen.

Velforeningen har ansvaret for drift og vedlikehold av Eiendommen slik dette er beskrevet i disse vedtektene.

Sandnes kommune har overtatt ansvar og hjemmel til offentlig areal innenfor planområdet.

#### 2. Medlemskap

Hver bolig innenfor plangrensene, med unntak for området B7, har rett og plikt til å være medlem i velforeningen. Bolig(er) på B7 har rett til å melde seg inn i foreningen, og etter en eventuell innmelding vil det ikke være adgang til utmelding. Medlemskapet følger den enkelte bolig og kan ikke sies opp.

I tilfelle salg/overgang av den enkelte boenhet/eiendom, skal det opplyses om disse vedtektene til ny eier.

Leietakere til boliger har ikke rett til å være medlem i velforeningen. Den enkelte eier av utleid bolig svarer for kontingent til foreningen.

### 3. Rett til ferdsel på og bruk av Eiendommen

Bestemmelser i detaljreguleringsplanen legger opp til at en rekke av områdene skal tjene fellesfunksjoner til de enkelte delfelt innenfor planens grenser. Nevnte bestemmelser er ikke til hinder for at beboere i området har rett til å bruke Eiendommen i samsvar med tiden og forholdene som angitt nedenfor.

Dette gjelder ikke åtte parkeringsplasser og boder på gnr. 38 bnr. 2222 (f\_P1). Disse parkeringsplassene og bodene er forbeholdt beboerne på bnr. 2219 (B2) for deres eksklusive og vederlagsfrie bruk. Parkeringsplasser og boder som er til bnr. 2219's eksklusive bruk er vist på vedlagte tegning (**bilag 2**). De øvrige delene av bnr. 2222 disponeres av hele velforeningen i fellesskap. Det tekniske rommet betjener anlegg for utvinning av grunnvarme til bruk i feltet.

Gjesteparkeringsplasser på Eiendommen – det vil si alle parkeringsplasser på Eiendommen som ikke eksklusivt skal benyttes av bnr. 2219 i henhold til forrige avsnitt – skal benyttes til parkering for gjester. Disse parkeringsplassene skal ikke benyttes til parkering av beboernes/medlemmenes egne biler eller til oppbevaring eller parkering av tilhengere, campingvogner, båter eller annet løsøre. Styret kan iverksette tiltak (herunder forestå borttauing, etter foregående advarsel) for å håndheve denne bestemmelsen.

### 4. Drift og vedlikehold av Eiendommen

Velforeningen er ansvarlig for å holde arealene Eiendommen forsvarlig ved like. Med mindre annet følger nedenfor, er det hele velforeningens ansvar å ivareta dette.

Følgende deler av Eiendommen skal benyttes, driftes og vedlikeholdes av de delfeltene som er særlig nevnt:

#### Felles renovasjonsanlegg

F\_S1 skal være felles for B1, B2 og B3. Dette renovasjonsanlegget skal være etablert med nedgravde søppelcontainere.

F\_S2 skal være felles oppstillingsplass for søppeldunker for B5 og B6.

F\_S3 skal være felles oppstillingsplass for søppeldunker for B4 og B7.

#### Bnr. 2222 (f P1)

Åtte parkeringsplasser og boder skal eksklusivt benyttes av bnr. 2219, se pkt. 3. Disse arealene driftes og vedlikeholdes av beboerne på bnr. 2219. Øvrige deler av bnr. 2222 driftes og vedlikeholdes av velforeningen.

### 5. Nærmere om dekning og innkrevning av utgifter til grunnvarme

Det er anlagt et grunnvarmeanlegg som leverer varmtvann for oppvarming og tappevann til hele feltet, og teknisk rom for betjening av anlegget er plassert på gnr. 38 bnr. 2222. Drift og vedlikehold av anlegget er velforeningens ansvar. Kostnadene forbundet med anlegget kan i hovedsak oppsummeres og fordeles som følger:

1. Strømforsbruk til drift av anlegget → dekkes over den alminnelige medlemskontingenten, se punkt 6
2. Drift (i tillegg til strøm), vedlikehold og forsikring → dekkes over den alminnelige medlemskontingenten, se punkt 6

3. Energiforbruk i form av grunnvarme → dekkes etter målt forbruk hos den enkelte boenhet
4. Svinn (varmetap) som skjer i sløyfen hvor vannet distribueres → dekkes forholdsmessig av den enkelte boenhet i henhold til målt forbruk.

Kostnadene knyttet til nr. 1, 3 og 4 faktureres fra Lyse til velforeningen i henhold til målere i teknisk rom.

Velforeningen skal fakturere eierseksjonssameiene (sameiene som sådan) og eneboligene månedlige a-kontobeløp for dekning av energiforbruk i form av grunnvarme. Eierseksjonssameiene må da besørge disse beløpene krevet inn av sameierne som en del av felleskostnadene. Ved utgangen av hvert år skal det gjøres avregninger for hver enkelt boenhet basert på faktisk forbruk avlest fra boenhetenes energimålere. Beboerne er i den forbindelse forpliktet til å innrapportere sin målerstand på tidspunkt som fastsettes nærmere av velforeningen eller forretningsfører. Basert på faktisk forbruk vil den enkelte boenhet enten få tilbakebetalt et beløp eller motta krav om etterbetaling.

Manglende betaling i forhold til forrige avsnitt vil medføre inndrivelse gjennom inkasso fra velforeningens side.

Velforeningen skal etablere et bufferbeløp på minst kr. 50.000,- som skal brukes til å dekke fakturaer fra Lyse dersom beboere ikke betaler sine a-kontobeløp i tide. Når manglende betaling er innkrevet, skal disse midlene tilbakeføres til bufferbeløpet.

## 6. Kontingent

Hver boenhet som inngår i planområdet må betale en årlig kontingent og for øvrig delta i nødvendig finansiering av velforeningens virksomhet og oppgaver.

Medlemskontingentens størrelse pr. boenhet pr. år er ved etableringen fastsatt til kr. 1500,-, og fastsettes deretter årlig av generalforsamlingen i velforeningen. Det forutsettes en høyere kontingent de første årene enn det som senere kan forventes, av hensyn til å bygge opp bufferbeløpet som er nevnt i punkt 5 siste avsnitt. Betalingsplikten for den enkelte boenhet inntrer fra det tidspunktet det er gitt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

## 7. Generalforsamling

Velforeningens øverste myndighet er generalforsamlingen.

Den enkelte boenhet (eierseksjon eller enebolig) har én stemme på generalforsamlingen. Medlemmer kan gi fullmakt til andre medlemmer for å representere seg på generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling avholdes én gang hvert år innen utgangen av juni. Foreningens styre innkaller skriftlig til generalforsamling med minst 14 dagers varsel. Forslag som ønskes behandlet på generalforsamlingen må være sendt styret innen utgangen av april måned.

Innkallingen skal inneholde:

- Regnskap
- Innkomne forslag
- Eventuelt

Når innkallingen er foretatt på korrekt måte, er generalforsamlingen beslutningsdyktig ved de fremmøtte, stemmeberettigede medlemmene, uavhengig av hvor mange som stiller.

Medlemmene er bundet av de vedtak som treffes så langt vedtakene er hjemlet i disse vedtektene.

Personer som leier boliger innenfor planområdet, har rett til adgang, samt talerett på generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

## **8. Ekstraordinær generalforsamling**

Ekstraordinær generalforsamling skal avholdes dersom minst åtte av medlemmene skriftlig krever det. Ekstraordinær generalforsamling innkalles med minst én ukes skriftlig varsel.

Den ekstraordinære generalforsamlingen kan bare behandle de saker som har begrunnet den ekstraordinære generalforsamlingen.

Den ekstraordinære generalforsamling er beslutningsdyktig på samme måte som den ordinære generalforsamlingen.

Personer som leier boliger har rett til adgang samt talerett på den ekstraordinære generalforsamlingen, men ikke stemmerett.

## **9. Styre**

Velforeningen skal ha et styre. Styret velges av generalforsamlingen. Styret skal bestå av minimum tre medlemmer, men slik at det på den enkelte generalforsamling kan fastsettes det skal være flere styremedlemmer enn dette.

Leder velges på generalforsamlingen. For øvrig konstituerer styret seg selv. Styremedlemmene har en funksjonstid på to år, likevel slik at kortere eller lengre funksjonstid kan besluttes særskilt for å unngå at hele styret skiftes ut samtidig.

Styremedlemmene må eie (helt eller delvis) en bolig innenfor planområdet.

Styret bør være sammensatt slik at de ulike områdene innenfor planområdet i størst mulig utstrekning er representert.

Styret er ansvarlig for å sette opp foreningens budsjett samt for å sørge for at foreningens oppgaver blir ivaretatte. Herunder kan styret på foreningens vegne engasjere vaktmester, gartner o.l. i den grad det er nødvendig. Styret avgjør om velforeningen skal ha forretningsfører og engasjerer isåfall denne.

Styret kan ikke inngå avtale med tredjemann som pådrar velforeningen utgifter med mer enn kr. 50.000,- pr. år med mindre dette først er blitt akseptert av flertallet på en generalforsamling, hvor minst 40 % av medlemmene må ha vært representert (ved eget oppmøte eller fullmakt).

## **10. Signatur**

Velforeningen representeres utad ved signatur av to styremedlemmer i fellesskap.

### **11. Regnskap**

Det skal føres regnskap over velforeningens virksomhet.

Velforeningens kontante midler settes inn på konto i bank og disponeres av den person som generalforsamlingen, eller styret dersom dette er valgt, utpeker.

### **12. Endringer i vedtektene**

Endringer i vedtektene kan bare foretas på den ordinære generalforsamlingen og krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene, samtidig som minst 40 % av medlemmene må ha vært representert på generalforsamlingen (ved eget oppmøte eller fullmakt).

Bestemmelsene som gjelder bnr. 2219's rett til parkering på bnr. 2222 kan ikke endres med mindre samtlige medlemmer fra bnr. 2219 har skriftlig samtykket til dette før endringsvedtaket tas opp til behandling av generalforsamlingen.

### **13. Voteringsregler**

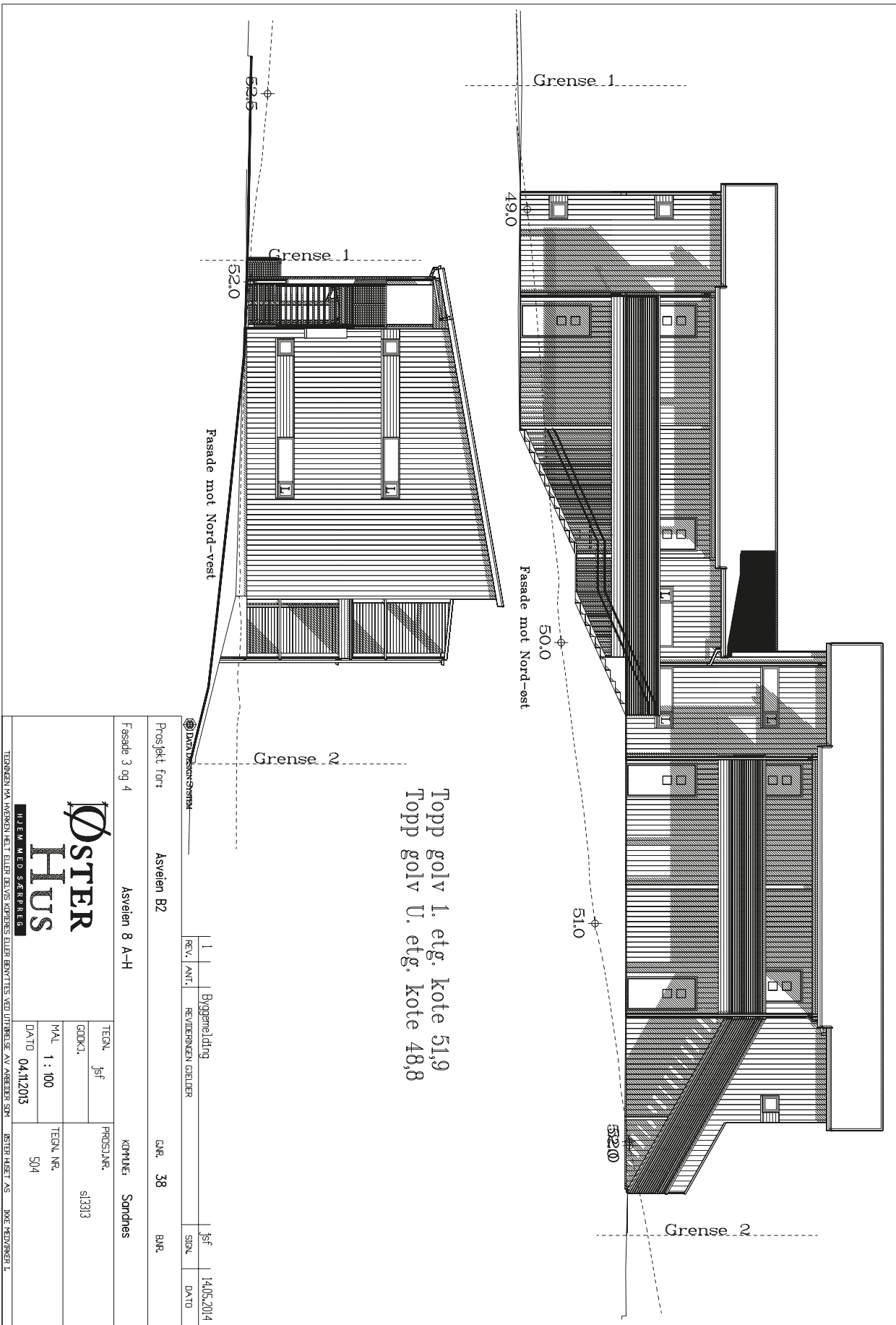
På generalforsamling og ekstraordinær generalforsamling treffes alle valg og avgjørelser ved alminnelig flertall blant de avgitte stemmene med mindre annet er bestemt i vedtektene.

\*\*\*

Disse vedtektene er fastsatt ved konstituering av velforeningen.

**Bilag 1:** Kart som viser velforeningens eiendom og ansvarsområde

**Bilag 2:** Tegning som viser fordelingen av parkeringsplasser og boder på bnr. 2222



Topp golv 1. etg. kote 51,9  
 Topp golv U. etg. kote 48,8

REV.	1	Byggetilstand	jsf	14.05.2014
AVT.		REVISJONEN GJELDER	SIGN.	DATO

PROSJEKT FOR:	Asveien B2	GNR.	38	EMR.
Fasade 3 og 4	Asveien 8 A-H	KOMMUNE	Sandnes	

TEKN. J.S.F.	PROSJEKTNR.	S13313	
GOEDK.	HAL.	1 : 100	TEKNI. NR.
504	504		
DATE	04.11.2013		

TEKNIKKEN PÅ TEIENEN HEIET ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTETS VED UTFØRELSE AV ANBEIDET SÅP. BEST. HEIET AS. IKKE MEDVIRKER I.

**ØSTER  
 HUS**

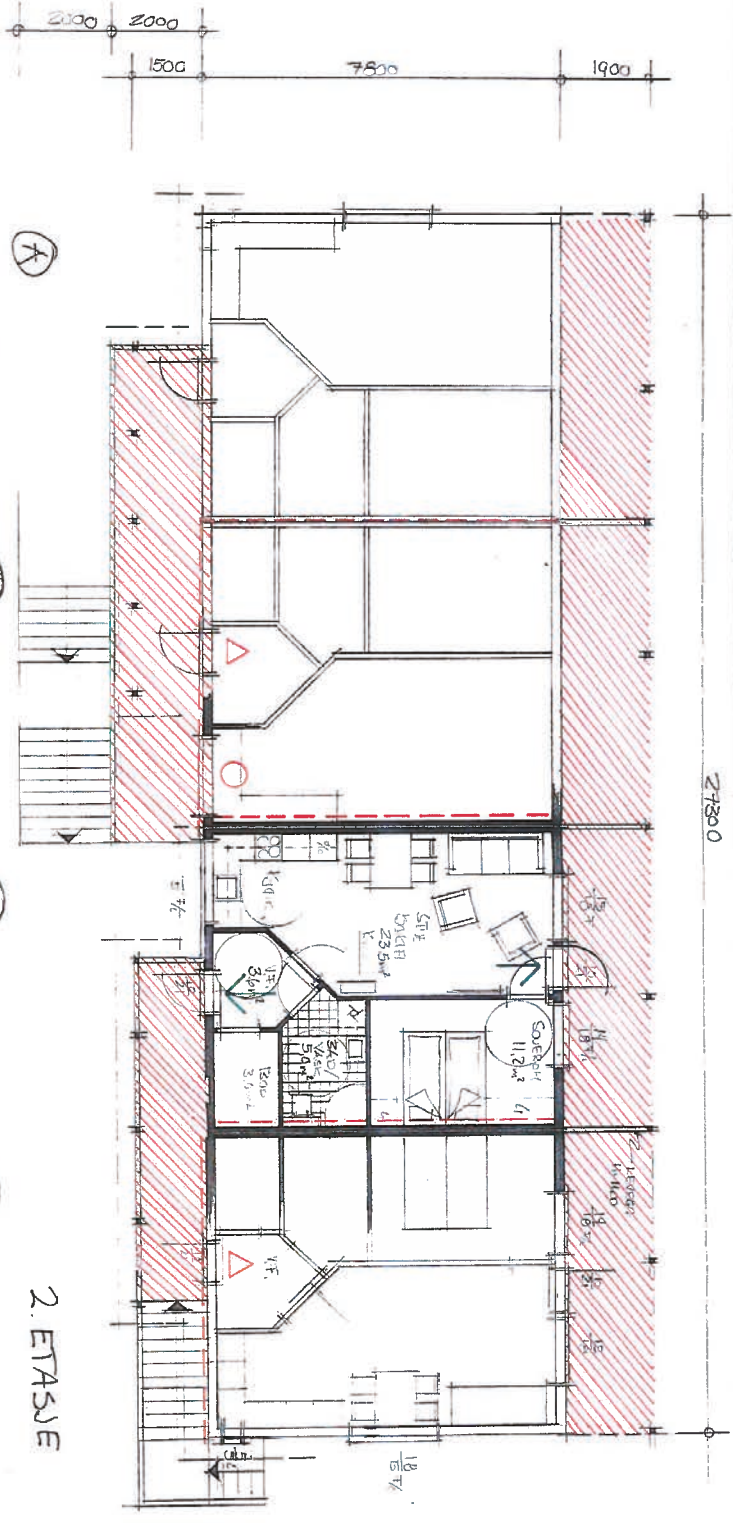
HALE MED SÆRREG.



Topp golv 1. etg. kote 51,9  
 Topp golv U. etg. kote 48,8

		Byggeomdeling		jsf	14.05.2014
REV.	AVT.	REVISJONEN	GJELDER	SIGN.	DATO
1					
Prosjekt for: <b>Asveien B2</b>		Gnr. 38		Enr.	
Fasade 3 og 4		Asveien 8 A-H		KONTAKT: Sandnes	
		TEKN. Jsf	PROSJ.NR.	s13313	
HJELP MED SÆRREG		GODKJ.			
TEKNISKE PÅ HVEMEN HETT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUKTETS VED UTFØRELSE AV ANBEIDET GJØR BETER HJELP AS. IKKE MEDVIRKER I.		MÅL 1 : 100	TEKN. NR.	505	
		DATO 04.11.2013			





2. ETASJE

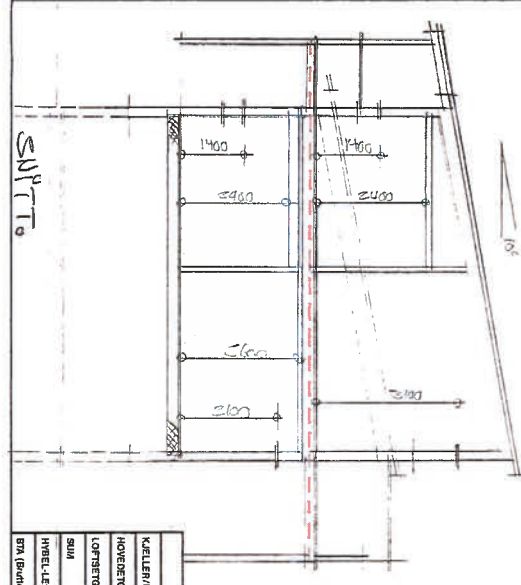
→ RØMNINGSRETNING

△ — E1 30 Sa

○ — E1 30 VINDU

— E1 30

— E1 30  
TAKKONSTRUKSJON



KJELLEN/UNDERTI	BRA (Borderevi)	BA (Barevnet areal)	Totale Eteareal	30,08 B.
HOVEDTIL	4/8 3+ G1V	m²	m²	
LOPPEBET	m²	m²	m²	
SUM	m²	m²	m²	
INBEL. LEIENET	m²	m²	m²	
BTA (Budo areal)	m²	m²	m²	

ALLE RETTIGHETER TIL DENNE TEGNING TILHØRER ØSTER HUS AS	
BYGNINGSNAVN	ØSTER HUS 4/5
BYGNINGSKlasse	ÅSVEIEN, HAVN
BYGNINGSNAVN	SANDNES.
TEGN. NR.	
QNR.	
BNR.	

ÅSVEIEN B2, ØDEKJISSE

TEGN.NR.: 13229-102

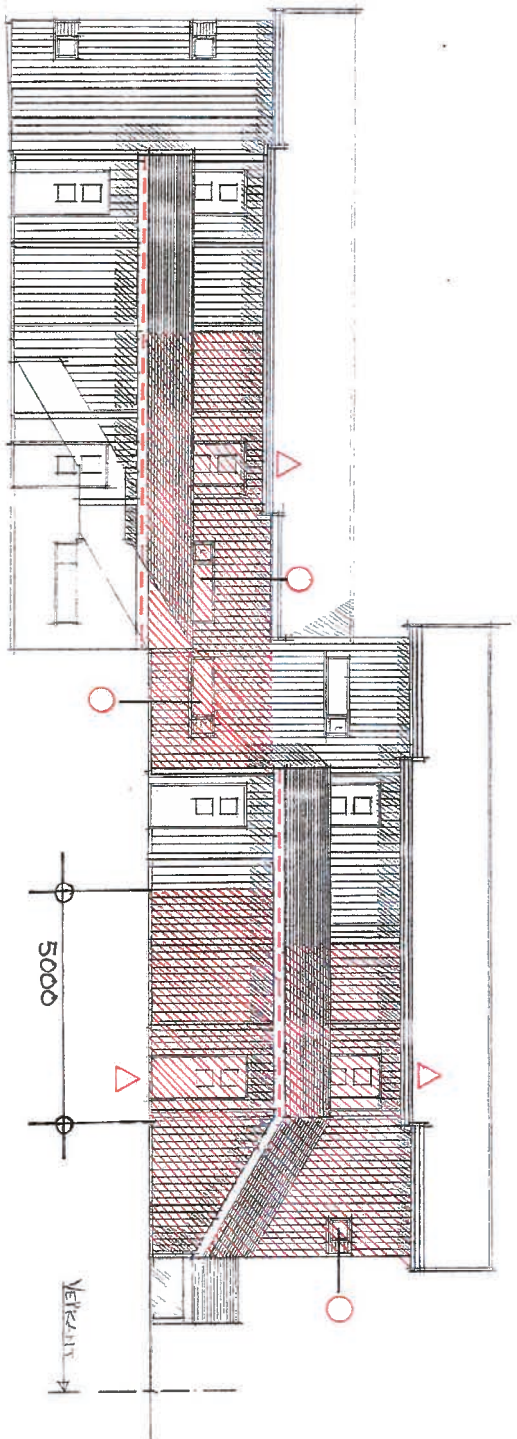
LE 2.10.13

REV 1. 6.12.13

**BrannCON**

framtidens bygging  
diskretved Høringpark, Engdalsveien 264, 4333 Klepp Stasjon  
Telefon 932 60 333 • post@branncon.no

**ØSTER HUS**  
HJELP MED SVEPPE

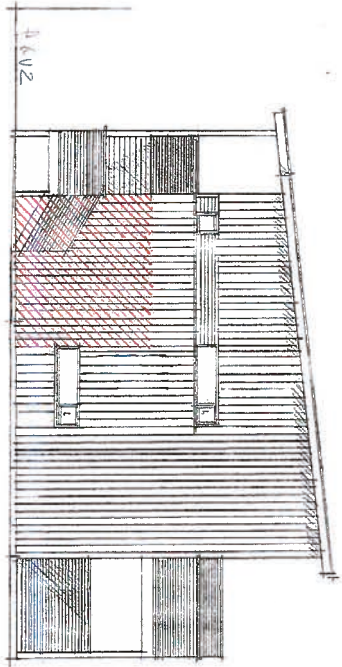


VEIKANT  
FOSTAVU

- E1 30
- E1 30
- E1<sub>2</sub> 30 Sa
- E1 30 VINDU



1/2  
1/2



TEGNING NR. 13229-200  
L/E 16.10.13  
REV 1. 6.12.13

KÆLLER/UNDERBETG	BRA (Bekkersvej)	BR (Børgersvej)	TEGN.	DRTO
HØVEDBETG				
LOFTEBETG				
SUM				
HYBEL/LEJUBETG				
BTA (Bødvik area)				

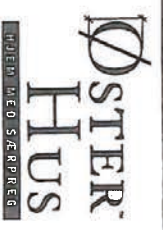
BR (Bekkersvej)	BR (Børgersvej)	TEGN.	DRTO

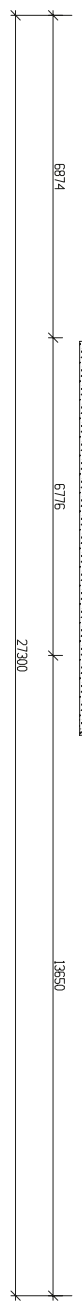
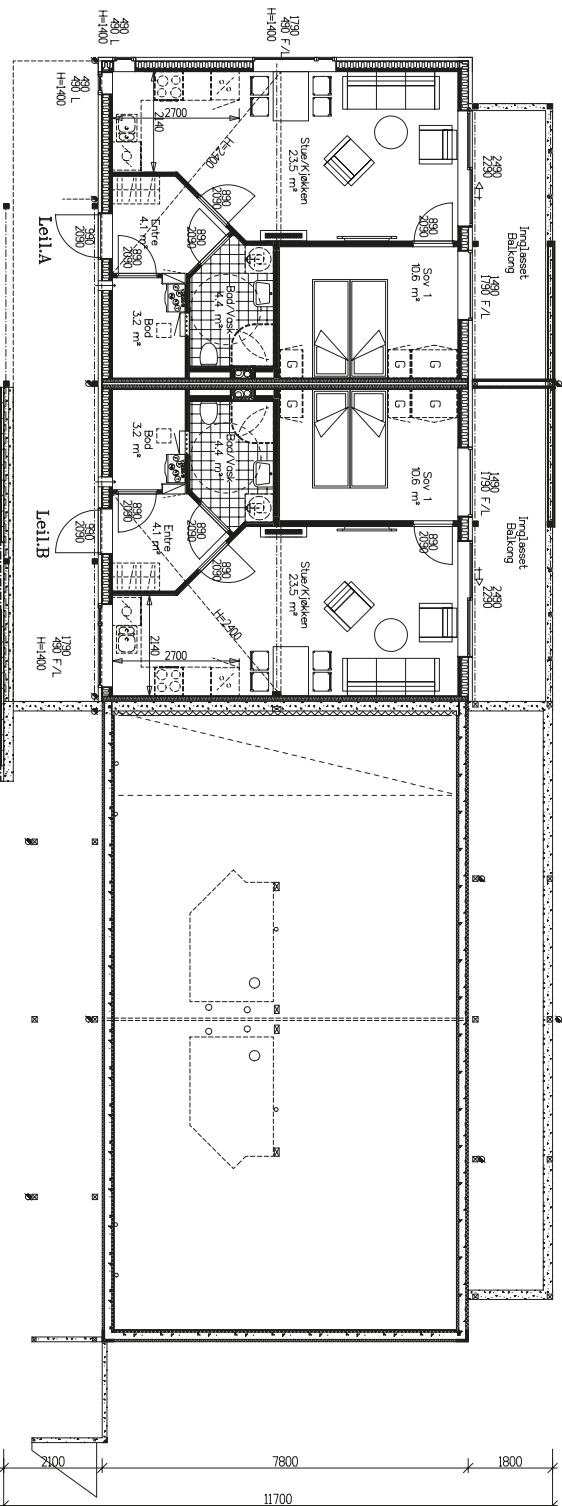
ALLE RETTIGHEDER TIL DENNE TEGNING  
TILHØRER ØSTER HUS AS

KOMMUNE: **ØSTERHUS**  
TEGN. NR.: **13229-200**  
D.NR.: **16.10.13**  
B.NR.: **1**

ØSTERHUS 4/5  
REV. 1. 6.12.13

**BrammCon**  
-brammcon@rediffmail.com  
Zornvad Vejtingpark, Engelsvejvæn 264, 4331 Klipsgaard  
Telefon 932 60 333 - post@brammcon.no





**Leiliga**

Arealberegning 1 HIL, NS 340	Bruksareal BPA 1 m²	P-RDM Primare Pvm
H. etg. plan	48,0	57,0
SUM :	48,0	57,0

**Leiliga B**

Arealberegning 1 HIL, NS 340	Bruksareal BPA 1 m²	P-RDM Primare Pvm
H. etg. plan	48,0	58,4
SUM :	48,0	58,4

**DAN DESIGN SYSTEM**

Prosjekt for: **Asveien B2**

Plan utg. **Asveien 8 A-H**

KOMMUNE: **Sandnes**

REVISJONSTABELL

REV. 1	AVT. 1	Byggeomføring	jsf	14.05.2014
REVISJONEN GELDER			SENL.	DATO

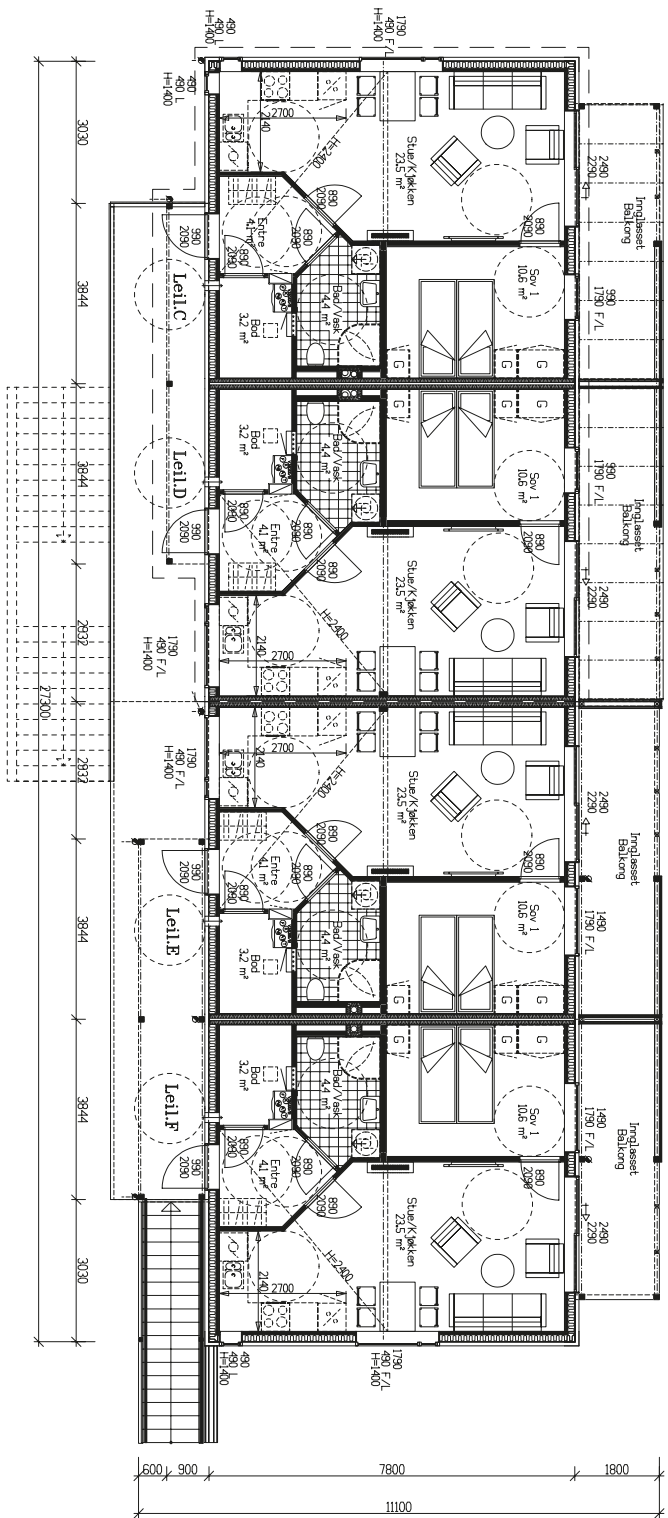
GNR. 38 EBR.

TEKN. jsf  
GODKJ. s13313

MÅL 1 : 100  
DATO 04.11.2013

TEKN. NR. 501

TEKSTEN PÅ HVISKEN HEIT ELLEN DELVIS KOPIERES ELLEN BRUKTRES VED UTFØRELSE AV ANBEIDRE SVP. BESTILLER HJELT AS. IKKE MEDVIRKER I.



**Leil. C**

Arealbergringler 1 Ht. NS 390	P-ekspe	Areal 102,2	Sum BVA	P-RQM Primere rom	44,4
H. etg. plan	48,0	9,0	57,0		44,4
<b>SM :</b>	48,0	9,0	57,0		44,4

**Leil. D**

Arealbergringler 1 Ht. NS 390	P-ekspe	Areal 102,2	Sum BVA	P-RQM Primere rom	44,4
H. etg. plan	48,0	10,2	58,2		44,4
<b>SM :</b>	48,0	10,2	58,2		44,4

**Leil. E**

Arealbergringler 1 Ht. NS 390	P-ekspe	Areal 103	Sum BVA	P-RQM Primere rom	44,4
H. etg. plan	48,0	10,3	58,3		44,4
<b>SM :</b>	48,0	10,3	58,3		44,4

**Leil. F**

Arealbergringler 1 Ht. NS 390	P-ekspe	Areal 103	Sum BVA	P-RQM Primere rom	44,4
H. etg. plan	48,0	9,0	57,0		44,4
<b>SM :</b>	48,0	9,0	57,0		44,4

**Hele bygget**

Arealbergringler 1 Ht. NS 390	P-ekspe	Areal 38,7	Sum BVA	P-RQM Primere rom	88,8
1. etg. plan	192,0	53,3	245,3		177,6
2. etg. plan	95,0	28,8	123,8		88,8
<b>SM :</b>	384,0	123,8	507,8		356,2
<b>BVA :</b>	219,0	85,2	304,2		

DATA DESIGN SYSTEM

Byggeomføring

14.05.2014

Prosjekt for: Aseveien B2

GNR. 38

BNR.

Plan 1. etg.

Aseveien 8 A-H

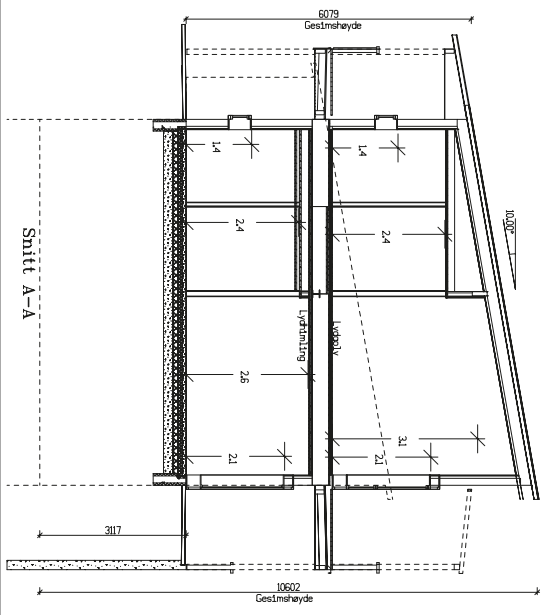
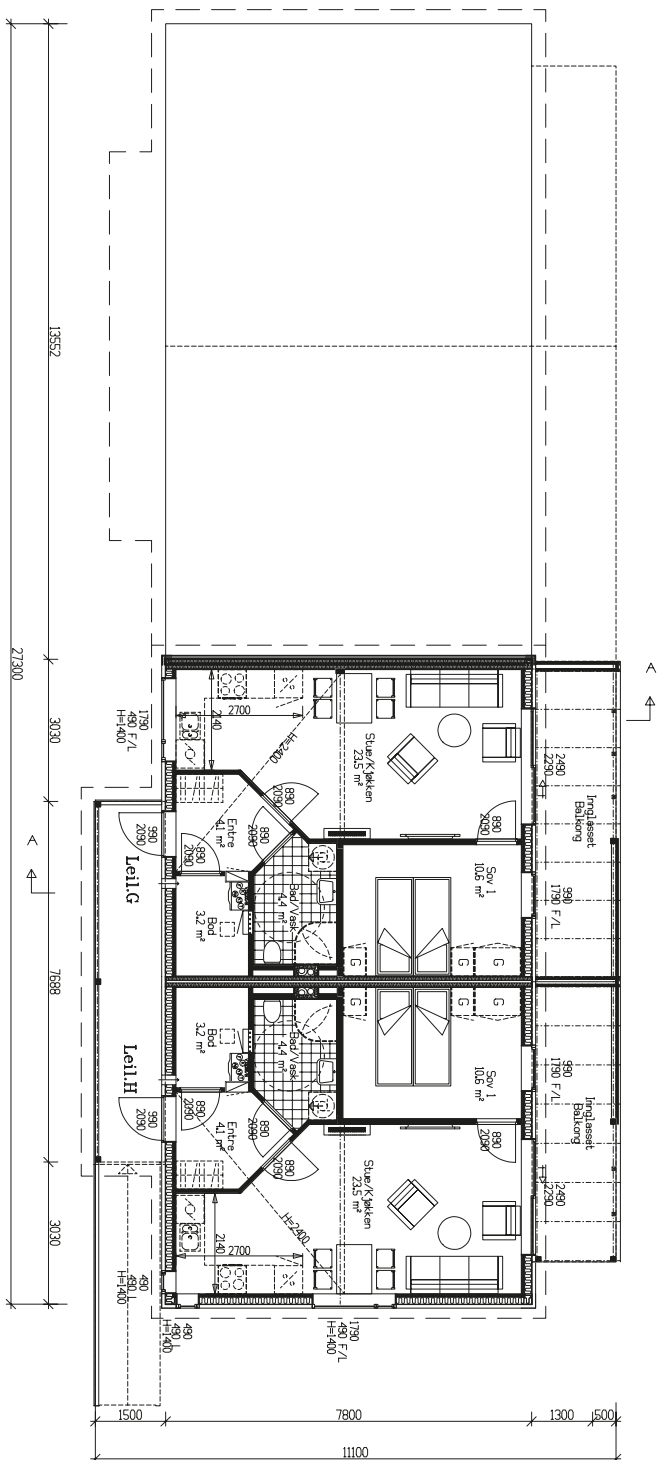
KOMMUNE Sandnes

**ØSTER  
HUS**

TEKN. jst  
GODKJ.  
MAL. 1 : 100  
DATO 04.11.2013

PROSJEKTNR. s13313  
TEK. NR. 502

TEKNIKKEN PÅ TVERKEN HEIT ELLEN DELVIS KØPERENS ELLEN BRUKTILS VED UTFØRELSE AV ANBEIDRE SP. BETEN HJELP AS. IKKE MEDVIRKER I.



Leil G			
Arealbergrutiger	Bruksareal	BPA 1 m²	P-RQM
1 Hbl. NS 2940	Pr. etasje	890	Primare rom
	Aggert areal	10,2	58,2
	Sum BPA		44,4
<b>H. etg. plan</b>			
<b>SM ±</b>	48,0	10,2	58,2

Leil H			
Arealbergrutiger	Bruksareal	BPA 1 m²	P-RQM
1 Hbl. NS 3040	Pr. etasje	890	Primare rom
	Aggert areal	9,2	57,2
	Sum BPA		44,4
<b>H. etg. plan</b>			
<b>SM ±</b>	48,0	9,2	57,2

**DATA DESIGN SYSTEM**

Prosjekt for: **Asveien B2**

Plan 2. etg. og Snitt **Asveien 8 A-H**

KOMMUNE: **Sandnes**

TEKN. JSF

PROSJEKT NR. **s13313**

MALE 1 : 100

TEKN. NR. **503**

DATE **04.11.2013**

TEKNIKKEN PÅ TVERKEN HEIT ELLER DELVIS KOPERENS ELLER BRUKTETS VED UTFØRELSE AV ANBEIDERS BYGGERIHEIT AS. BYGGERIHEIT AS. BYGGERIHEIT AS. BYGGERIHEIT AS.

REV.	AMT.	Bygghandling	JSF	14.05.2014
		REVISJONEN GJELDER	SENL.	DATE

GNR. **38** EBR.



SANDNES KOMMUNE  
Byggesak

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Sandnes, 07.11.2016

Deres ref:  
Saksbehandler: Alida Dzudza

Vår ref: 14/05551-14  
Arkivkode: 38/179

## Ferdigattest

Gnr./Bnr: 38/179

Byggeadresse: Åsveien 8

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 136 Andre småhus med 3 boliger eller flere-12 Ny bolig - boligformål over 70 m2  
Ansvarlig søker m/adr: Øster Hus AS, Høylandsgata 4, 4306 Sandnes  
Tiltakshaver m/adr: Øster Hus AS, Høylandsgata 4, 4306 Sandnes

Det vises til søknad om ferdigattest, mottatt 02.09.2016.

Ferdigattesten er gitt på bakgrunn av innsendt dokumentasjon som bekrefter at tiltaket er utført i samsvar med byggetillatelsen, datert 12.11.2014

Ferdigattesten erstatter midlertidig brukstillatelse datert 07.01.2016.

## Vedtak:

På grunnlag av anmodning 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.

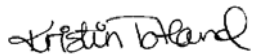
---

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

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

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

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.




Kristin Totland  
Seksjonsleder tilsyn

Alida Dzudza  
Overingeniør tilsyn

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.


**Melding til tinglysing**

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
 Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601938622  
 Vedlegg: Nei

**Rekvirent av tinglysing**

Organisasjonsnr 964965137      Navn SANDNES KOMMUNE      Adresse Postboks 583, 4305 SANDNES

**Rekvirent(er) av forretning**

Fødselsdato/Orgnr 985204470      Navn ØSTER HUS GRUPPEN AS      Bruksenhet      Adresse Welhavens vei 2, 4319 SANDNES

**Matrikkelenhet(er) som er seksjonert**

Knr 1102      Gnr 38      Bnr 2219

**Nye seksjoner**

Knr	Gnr	Bnr	Snr	Fnr	Samelebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1102	38	2219	1	0	48 / 384	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	2219	2	0	48 / 384	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	2219	3	0	48 / 384	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	2219	4	0	48 / 384	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	2219	5	0	48 / 384	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	2219	6	0	48 / 384	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	2219	7	0	48 / 384	Boligseksjon	Ja	Nei
1102	38	2219	8	0	48 / 384	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



Doknr: 37488 Tinglyst: 14.01.2016  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Sak: 15/18388

Etter tinglysning returneres begjæringskjemaet til: Øster Hus Gruppen AS Welhavensvei 2 4319 Sandnes Org nr 964965137	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Begjæring om oppdeling i eierseksjoner</b> <input type="checkbox"/> <b>Begjæring om reseksjonering</b>
---	--

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
1102	Sandnes	38	2219		

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr./Org.nr. <sup>1)</sup>	Navn	Seksjonsnr. <sup>2)</sup>	Ideell andel <sup>3)</sup>
985204470	Øster Hus Gruppen AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>	S.nr.	Formål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Tilleggs-areal <sup>6)</sup>
1	B	48	B	11				21				31			
2	B	48	B	12				22				32			
3	B	48	B	13				23				33			
4	B	48	B	14				24				34			
5	B	48	B	15				25				35			
6	B	48	B	16				26				36			
7	B	48	B	17				27				37			
8	B	48	B	18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK		384		SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			
<b>SUM BRØK (TELLERE)</b>				384				<b>= NEVNER I SAMEIEBRØKEN</b>							


4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Dato	Utsteders underskrift
------	-----------------------

Sak 15/18388

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. <a href="#">ESL § 28</a> )
<b>UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTET URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.</b>	

6. Tegninger m.v.
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan ( <a href="#">ESL § 7, 2. ledd</a> )
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt ( <a href="#">ESL § 7, 2. ledd</a> )
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter ( <a href="#">ESL § 28</a> ). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering ( <a href="#">ESL §§ 12 og 13</a> )

7. Underskrifter			
Sted og dato	Underskrift <sup>8)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner <sup>9)</sup>
Sandnes, 12.7.2016		Njål Østerhus	

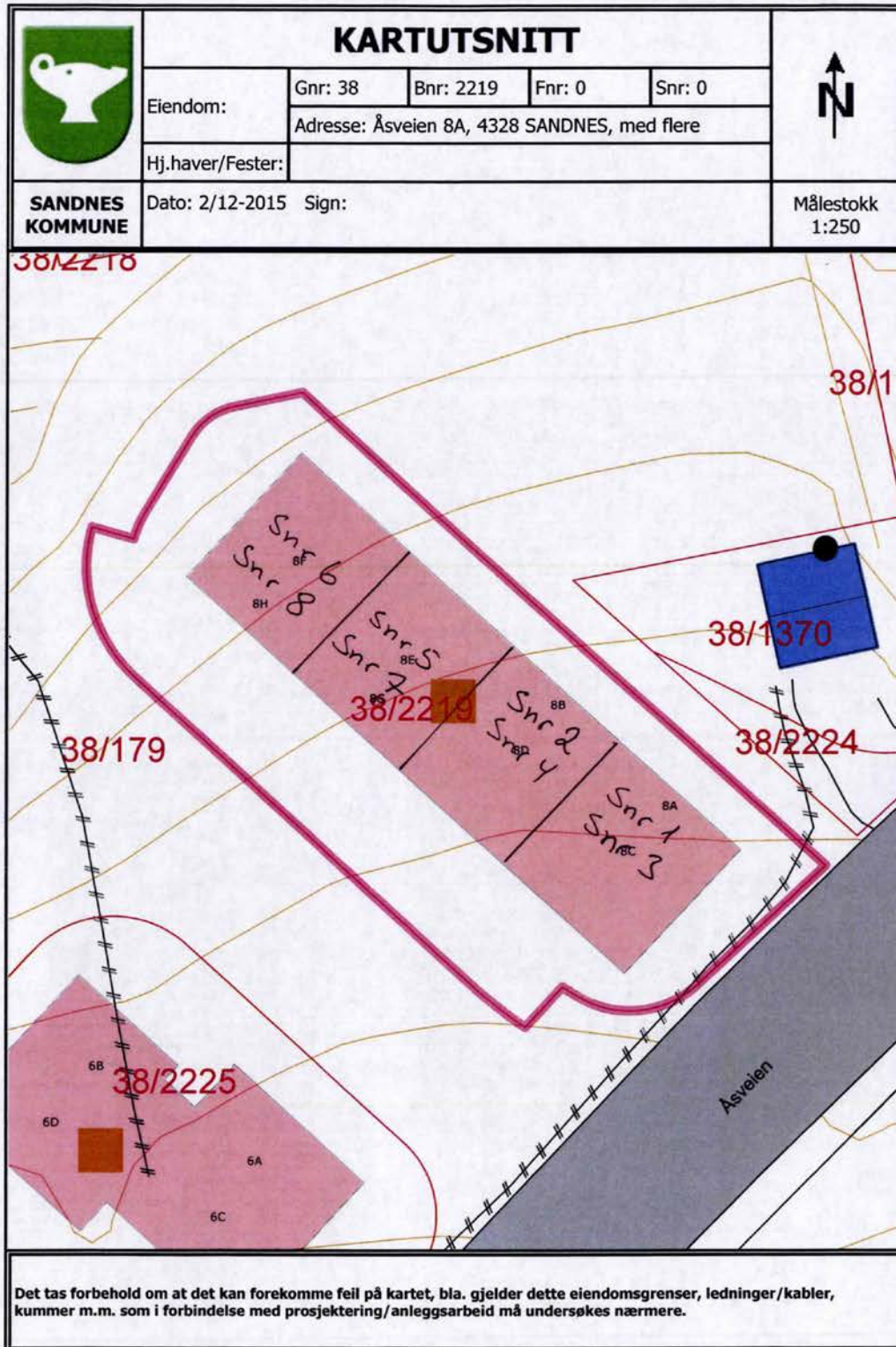
Sak 15/18388

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>10)</sup>			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift <sup>11)</sup>	Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>12)</sup>			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor. (Det gjøres oppmerksom på at denne tillatelsen gis etter vurdering av regler i eierseksjonsloven og ikke innebærer tillatelser etter annet regelverk. I praksis betyr dette for eksempel at det ikke er tatt stilling til eventuelle ulovligheter i forhold til regler i plan- og bygningsloven)			
<input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Sandnes kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
38	2219		
			<b>i Sandnes kommune</b>
Dato	Underskrift	Stempel	
12.01.2016	<i>Tollef Siva</i>	SANDNES KOMMUNE GEODATA	
Noter:			
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.			
Utsteders datering/signatur			
Da skjemaet består av løse ark, kreves datering/signatur her.			

Utskrift

sak 15/18388 gnr. 28 bnr 2219

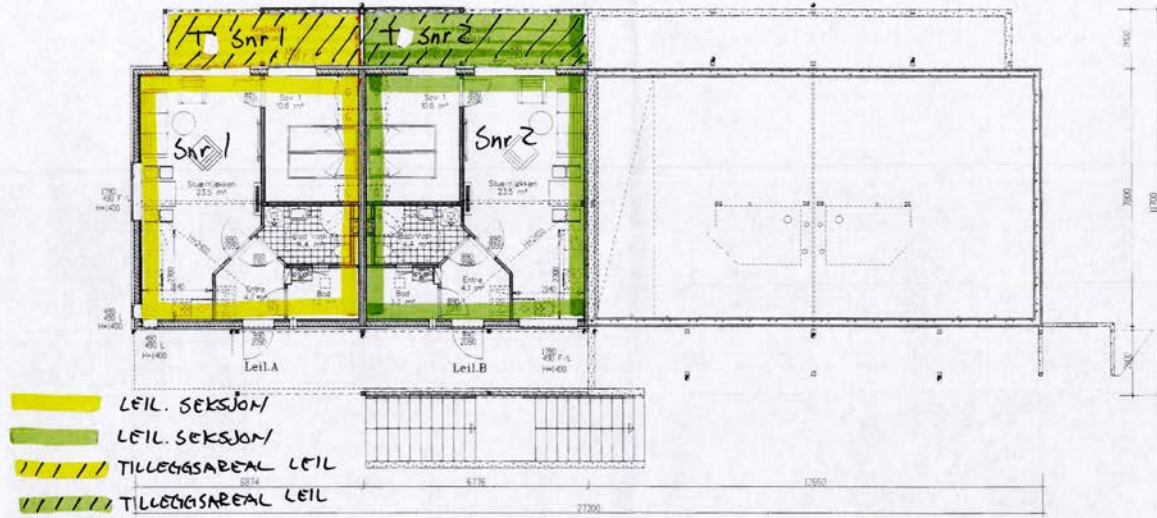
Page 1 of 1



1/4

Sak: 15/18388 gnr. 38 bnr 2219

ASVEIEN B2  
U-ETG



Leil.A					
Anslagsgrnng 1 m. NS 384	Brukareal BFA 1 m <sup>2</sup>	Nett areal		P-HØI	
		in klapp	ut klapp	Sun BFA	Etasjens høyde
HL utp. plan	48,0	3,0	51,0	57,0	44,4
SUM ±	48,0	3,0	51,0	57,0	44,4

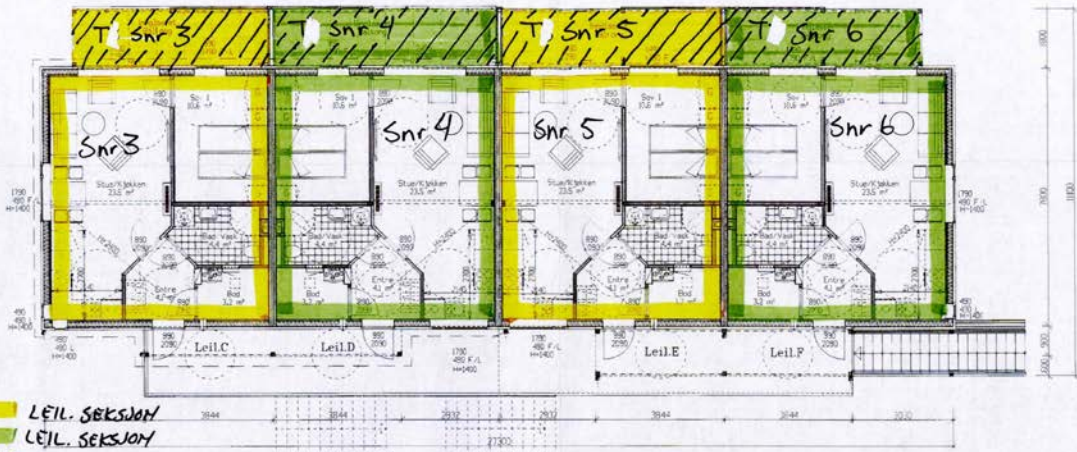
Leil.B					
Anslagsgrnng 1 m. NS 384	Brukareal BFA 1 m <sup>2</sup>	Nett areal		P-HØI	
		in klapp	ut klapp	Sun BFA	Etasjens høyde
HL utp. plan	48,0	10,4	58,4	58,4	44,4
SUM ±	48,0	10,4	58,4	58,4	44,4

REV.		ANT.		Byggeselding		Byf		14.05.2014	
				REVIDERENGEN GJØRDER		SIDL		DATO	
Prosjekt for:				Asveien B2		GNR. 38		BNR.	
Plan utp.				Asveien 8 A-H		KOMMUNE:		Sandnes	
				TEGN. 30f		PROSJEKT. 11303			
				DOKT.		TEGN. NR.			
				MÅL 1:100		DATO 04.11.2013			
<small>TEGNINGEN ER EN KOPPI AV ET SÅLT BILDE. TEGNINGEN ER IKKE BILDET AV ET SÅLT BILDE. HVIS DU ER I TVIVL, SØK PÅ KARTET. © 2014 KART-IT. 30f 11303/11303</small>									

2/4

Sak: 15/18388 gr. 38 bnr. 2219

ASVEIEN B2  
1-ETG



- LEIL. SEKSJON
- LEIL. SEKSJON
- TILLEGGAREAL LEIL.
- TILLEGGAREAL LEIL.

Leil. C			
Anslagsbrøytte 1. etg. NS 204	Brukareal BTA 1 m²		P-RDT Prisareal 204
	Pr. etasje	Sun BTA	
H. etg. plan	48,0	57,0	44,4
SUM ±	48,0	57,0	44,4

Leil. E			
Anslagsbrøytte 1. etg. NS 204	Brukareal BTA 1 m²		P-RDT Prisareal 204
	Pr. etasje	Sun BTA	
H. etg. plan	48,0	58,2	44,4
SUM ±	48,0	58,2	44,4

Leil. D			
Anslagsbrøytte 1. etg. NS 204	Brukareal BTA 1 m²		P-RDT Prisareal 204
	Pr. etasje	Sun BTA	
H. etg. plan	48,0	58,3	44,4
SUM ±	48,0	58,3	44,4

Leil. F			
Anslagsbrøytte 1. etg. NS 204	Brukareal BTA 1 m²		P-RDT Prisareal 204
	Pr. etasje	Sun BTA	
H. etg. plan	48,0	57,0	44,4
SUM ±	48,0	57,0	44,4

Hele bygget				
Anslagsbrøytte 1. etg. NS 204	Brukareal BTA 1 m²		P-RDT Prisareal 204	
	Pr. etasje	Sun BTA	Pr. etasje	Sun BTA
1. etg. plan	192,0	234,2	134,2	88,8
2. etg. plan	192,0	245,3	177,8	177,8
SUM ±	384,0	479,5	312,0	266,6
BTA ±	292,0	304,2		

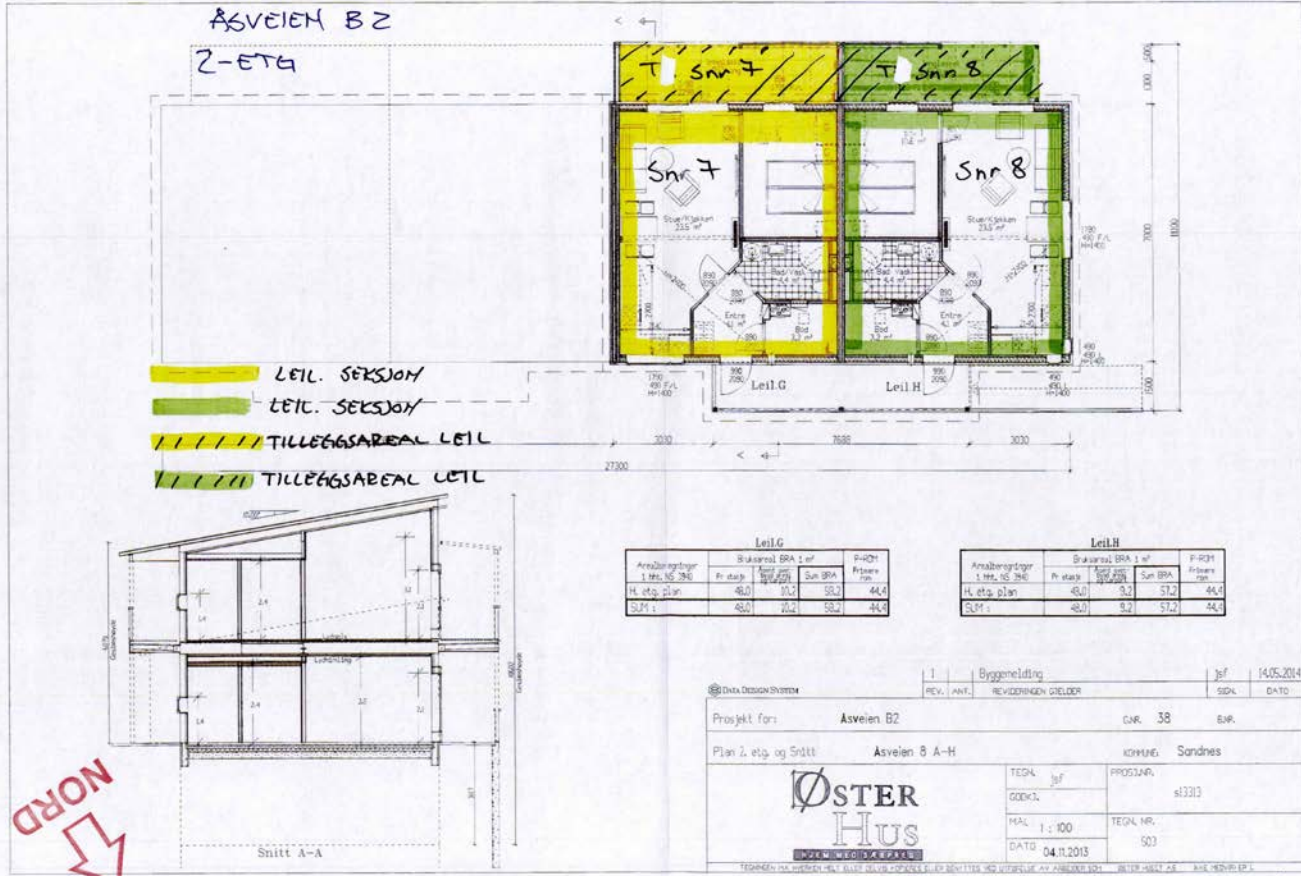
1	Byggeomføring	10/1	14.05.2014
REV.	ANT.	REVIDERENGEN (EDELDER)	TEGL

Prosjekt for:	Asveien B2	GNR. 38	BNR.
Plan i. etg.	Asveien 8 A-H	KOMMUNE:	Sandnes
		TEGL	PROSJEKT:
		GDOKL.	1333
		MAK 1:100	TEGL NR.
		DATE 04.11.2013	502



3/4

Sak 15/8388 grnr 38 bnr 2219



4/4

# Grunnkart

Adresse: Åsveien 8G, 4328 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/2219/0/7

Dato: 2026-04-20

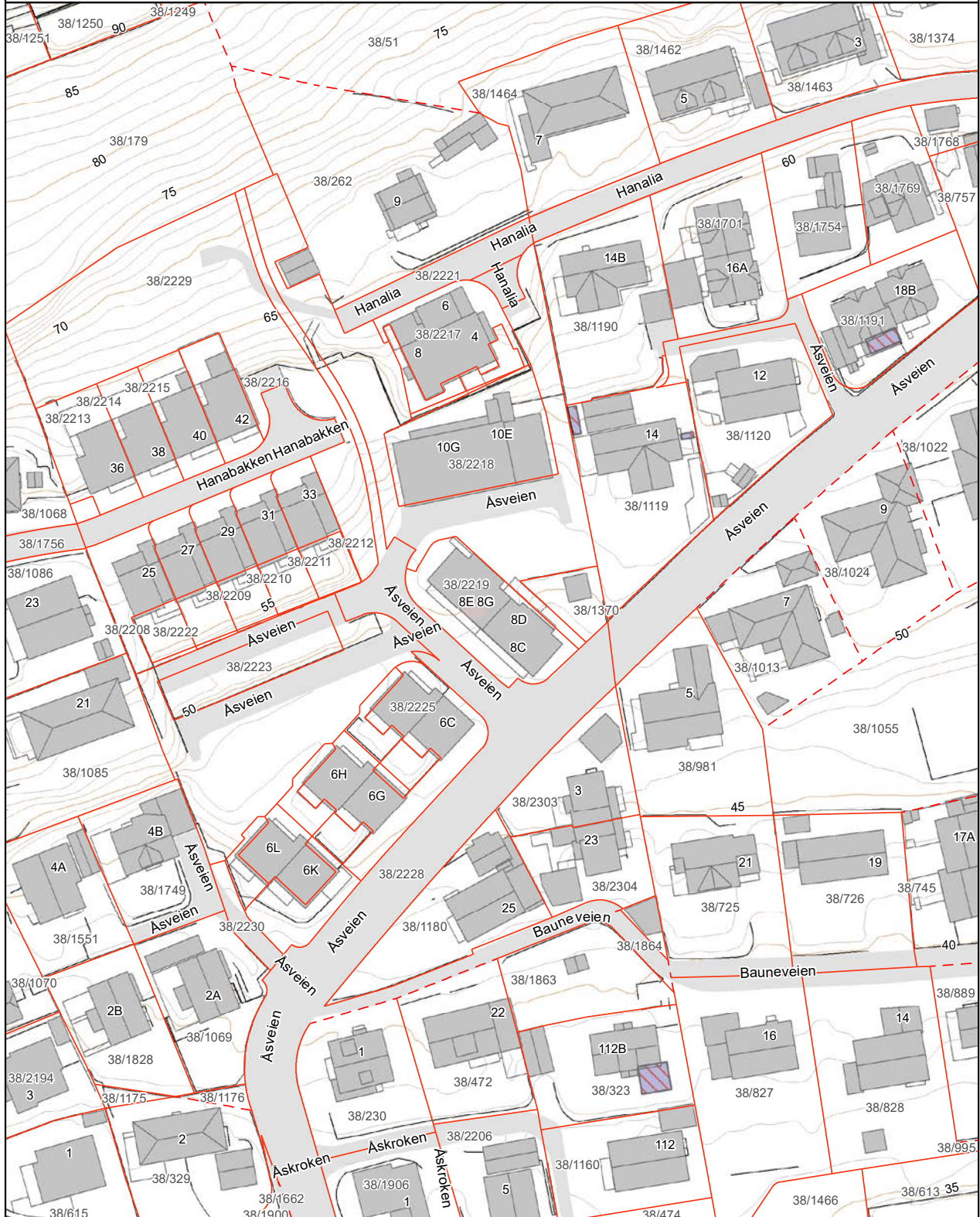
Målestokk: 1:1,000



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)

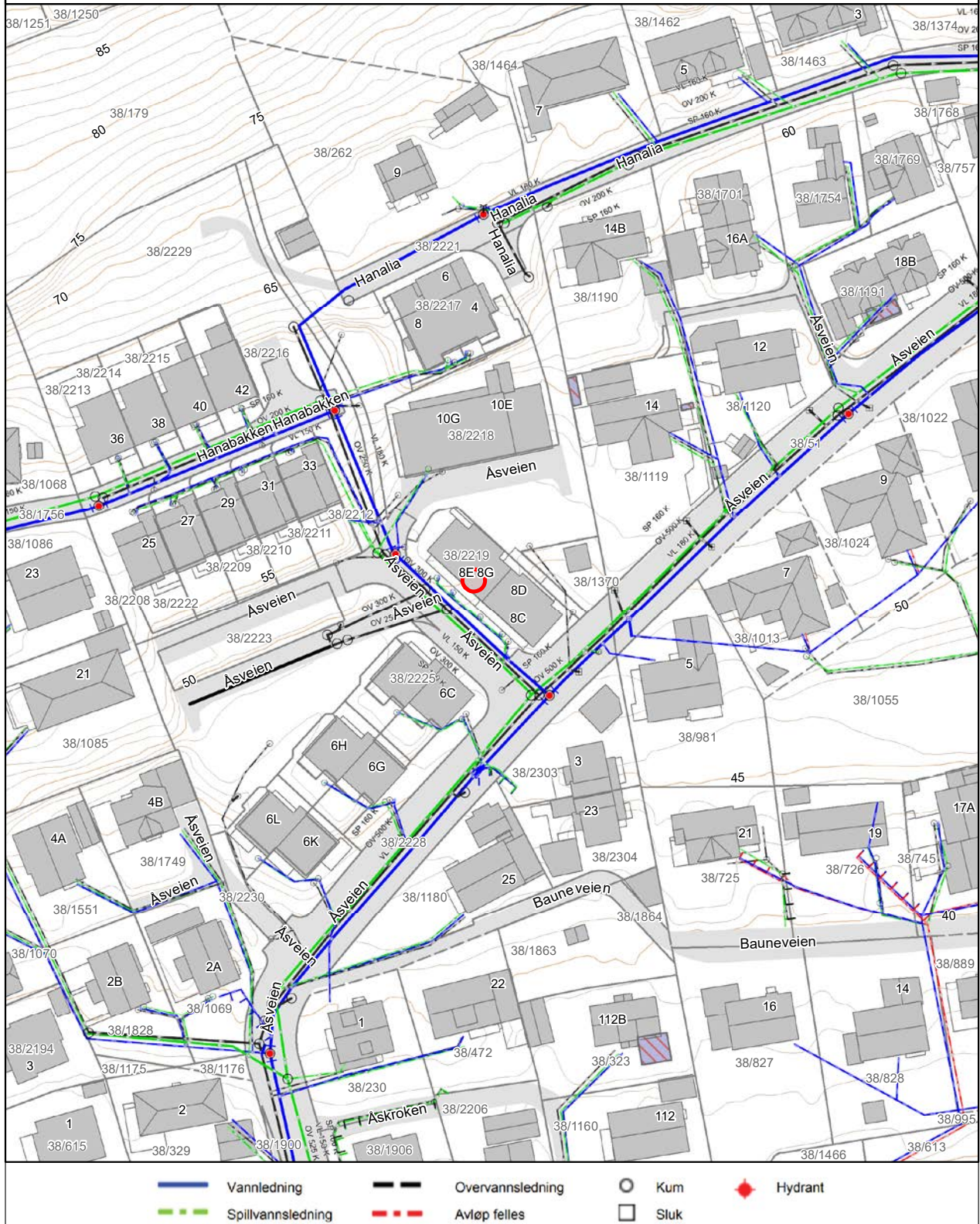


# Vann- og avløpskart



Adresse: Åsveien 8G, 4328 SANDNES  
Gnr/Bnr: 38/2219/0/7  
Dato: 2026-04-20  
Målestokk: 1:1,000

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





SANDNES KOMMUNE

DATO: 22.04.2026

## ÅRLIGE KOMMUNALE GEBYRER FOR EIENDOM

Gårds-/Bruksnr: 38.2219.0.7  
Adresse: Åsveien 8 G  
Eierkontakt: Mortensen Andreas

Kommunale avgifter for år 2026: kr 7 454,22 \*

\* Dette inkluderer vann, avløp, og renovasjon

Restansen utgjør kr 0,00 for år 2026 pr. 22.04.2026

*Ved restanse kan det forekomme tillegg, i form av omkostninger, som ikke kommer med her. Ta kontakt med innfordring i kommunen, hvis det er restanse, for å få det totale beløpet.*

*Ring servicekontoret tlf 51 33 60 00 eller send e-post til: [innfordring@sandnes.kommune.no](mailto:innfordring@sandnes.kommune.no)*

Sandnes kommune, dato: 22.04.2026



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

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	38	Bnr:	2219	Fnr:	0	Snr:	7
Adresse:	Åsveien 8G, 4328 SANDNES						

### Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:                      Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:  
Ja       Nei                                       Ja       Nei

Privat avløpsledning er separert:

Ja       Nei       Opplysninger om avløp er separert mangler:

Pålegg om separering må påberegnes:

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:      Ja       Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:      Ja       Nei

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

### Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:                                      Eiendommen har privat vannkilde:  
Ja       Nei                                       Ja       Nei

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer:      Ja       Nei

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer:      Ja       Nei

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja       Nei       Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja       Nei       Må påberegnes

### Merknader

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

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



# 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>	38	<b>Bruksnr</b>	2219	<b>Festenr</b>	0	<b>Seksjonsnr</b>	7
<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

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

#### Plantyper uten treff

Reguleringsplaner under bakken  
 Bebyggelsesplaner  
 Reguleringsplaner over bakken  
 Reguleringsplaner i vannsøylen  
 Reguleringsplaner under arbeid  
 Kommunedelplaner under arbeid

Kommuneplaner under arbeid  
 Bebyggelsesplaner over bakken  
 Reguleringsplaner under arbeid i nærheten  
 Reguleringsplaner bunn  
 Midlertidige forbud  
 Kommunedelplaner

## 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>	487.84 kvm
<b>Bestemmelseomravn</b>	Parkeringsone 2
<b>Kpbestemmelsehjemmel</b>	12 - Fysisk utforming av anlegg
<b>Areal</b>	487.84 kvm
<b>Hensynsonenavn</b>	H190_1
<b>Kpsikring</b>	190 - Andre sikringssoner
<b>Areal</b>	487.84 kvm
<b>Omravn</b>	
<b>Kparealformal</b>	Boligbebyggelse

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2010101	
<b>Navn</b>	Detaljregulering for gnr. 38, bnr. 179, Åsveien, Hana	
<b>Plantype</b>	35 - Detaljregulering	
<b>Status</b>	3 - Endelig vedtatt arealplan	
<b>Ikrafttredelse</b>	12/18/2012 00:00:00	
<b>Bestemmelser</b>	<a href="#">Gjeldende bestemmelser_2010101.pdf</a>	
<b>Delarealer</b>		
<b>Areal</b>	0.94 kvm	
<b>Hensynsonenavn</b>	Frisikt	
<b>Rpsikring</b>	140 - Frisiktsone	
<b>Areal</b>	9.49 kvm	
<b>Hensynsonenavn</b>	Frisikt	
<b>Rpsikring</b>	140 - Frisiktsone	
<b>Areal</b>	30.46 kvm	
<b>Hensynsonenavn</b>	Frisikt	
<b>Rpsikring</b>	140 - Frisiktsone	
<b>Areal</b>	487.49 kvm	
<b>Feltnavn</b>	B2	
<b>Rparealformal</b>	1112 - Boligbeb. - konsentrerte småhus	
<b>Areal</b>	0.32 kvm	
<b>Feltnavn</b>	o_GV1	
<b>Rparealformal</b>	2015 - Gang- og sykkelveg	
<b>Areal</b>	0.03 kvm	
<b>Feltnavn</b>	f_G2	
<b>Rparealformal</b>	2016 - Gangveg, gangareal eller gågate	
<b>Areal</b>	0.01 kvm	
<b>Feltnavn</b>	o_VEI2	
<b>Rparealformal</b>	2011 - Kjøreveg	

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Åsveien 8G, 4328 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/2219/0/7

Dato: 2026-04-20

Målestokk: 1:1,000

Planident: 2010101

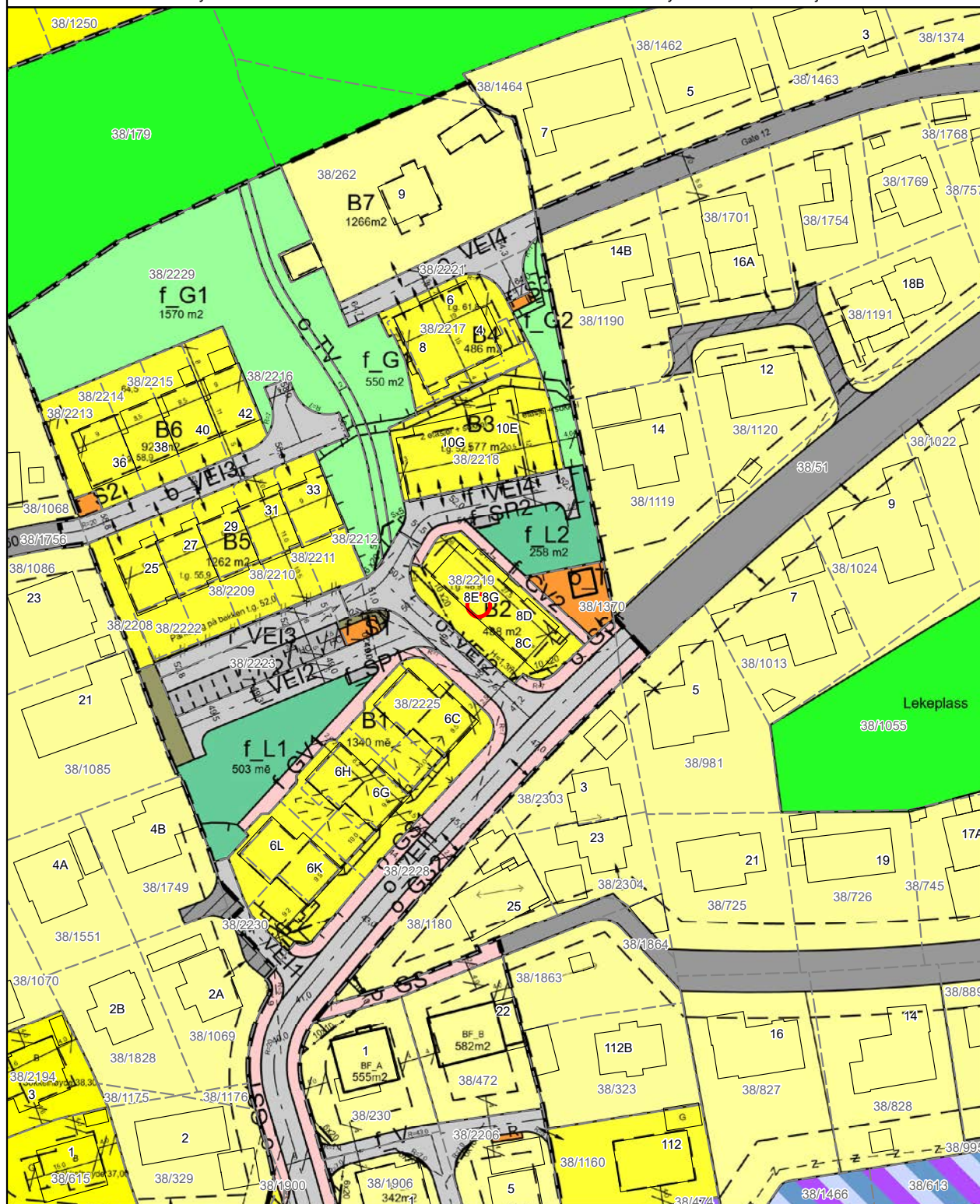
Ikrafttredelsesdato: 18.12.2012



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.





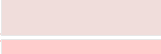

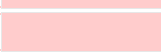















































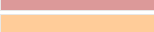
Arealformål	Symbol
<b>1. Bebyggelse og anlegg</b>	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
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	
Fornøyelsespark 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	







## 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

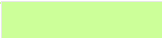

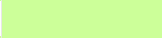
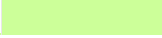






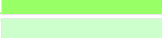

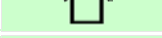






Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase 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	

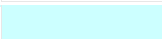
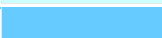






Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
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	






















## 3. Grønnstruktur

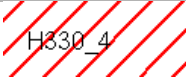
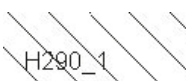
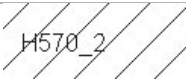
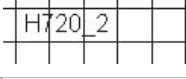
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/ -område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

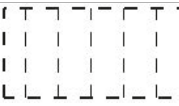
4. Forsvaret	
Forsvaret	
Ulike typer militære formål	
Skyttefelt/øvingssområde	
Forlegning/leir	
Kombinerte militærformål	
Angitt militært formål kombinert med andre angitte hovedformål	





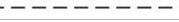








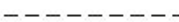



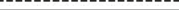



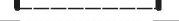





5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindrifformål	
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	




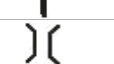






6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

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	(PlanId)

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 kjøresperr	
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 allmennyttig formål
Allmennyttig barnehage
Allmennyttig undervisning (skole, universitet mv.)
Allmennyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
Allmennyttig kirke
Allmennyttig samlingslokale (grendehus mv.)
Allmennyttig 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 persillehager
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 avloppsanlegg
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
Naturvernområde (på land)
Naturvernområde i sjø og vassdrag
Klimaverområde
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

## FORNYESESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)



## 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 / Allmennyttig
Veserovianlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Uyansert formål

## Begrensninger grense

Reguleringsplan faregrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
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 - Fornylesesområder
991 - Formålsrekkefølge
992 - Midlertidig trafikkområde

# Kommuneplan

Adresse: Åsveien 8G, 4328 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/2219/0/7

Dato: 2026-04-20

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

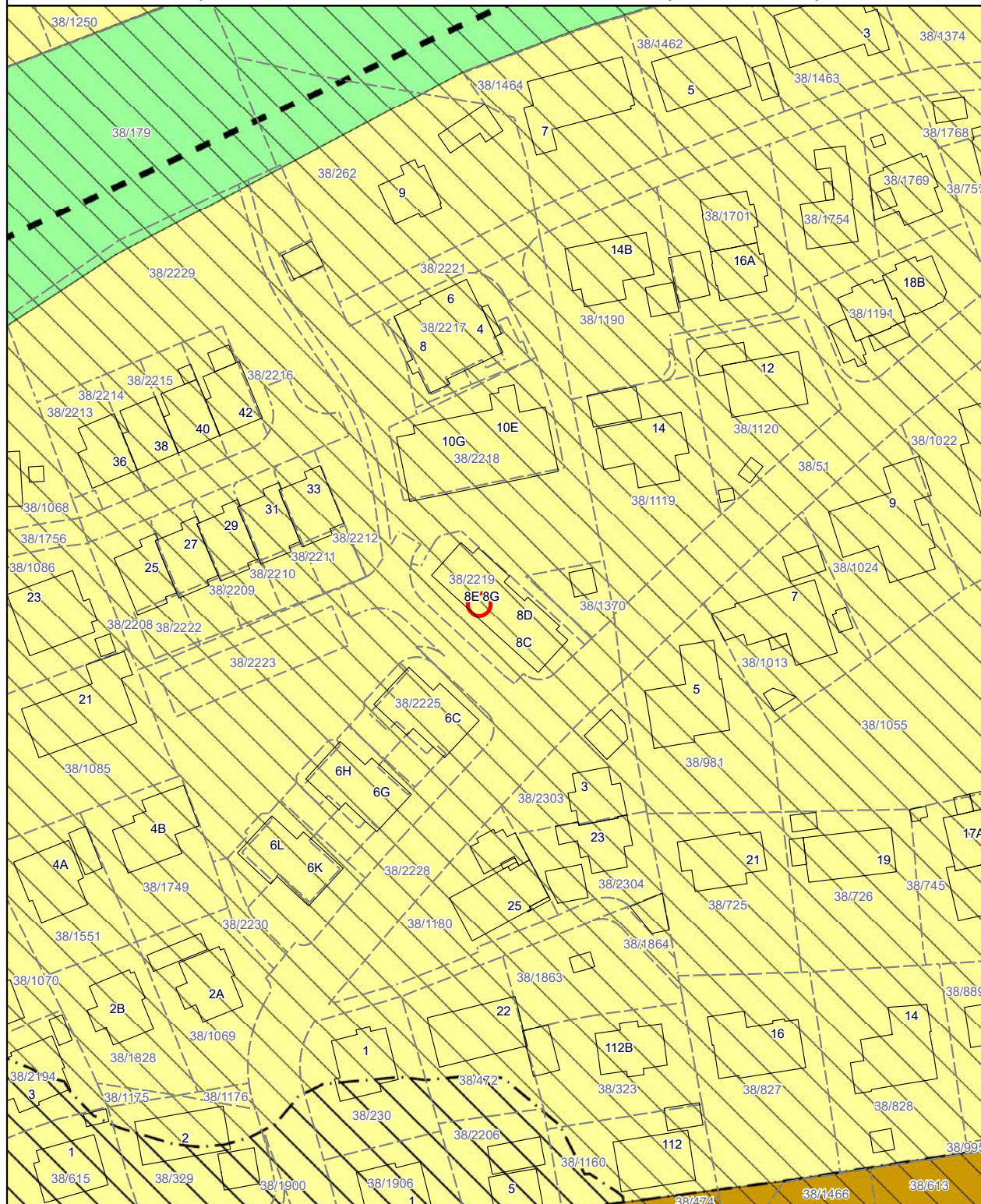
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



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		

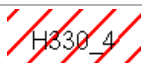
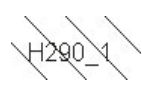
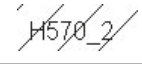
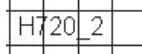
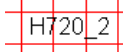
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		






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


























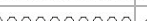

















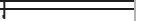




































































































<b>5. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR)</b>		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt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

## Matrikkelkart og -rapport (tilsvarende målebrev)

### Matrikkelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikkelenhets:</b>	Gårdsnr 38, Bruksnr 2219, Seksjonsnr 7	<b>Kommune:</b>	1108 Sandnes
<b>Adresse:</b>		<b>Grunnkrets:</b>	702 Øvre Hana
Veiadresse:	Åsveien 8 G, gatenr 35300	<b>Valgkrets:</b>	12 Hana
(fra bruksenhet)	4328 Sandnes	<b>Kirkesogn:</b>	6080601 Hana
Oppdatert:	28.09.2019	<b>Tettsted:</b>	4522 Stavanger/Sandnes

### Eiendomsopplysninger

#### Matrikkel:

<b>Type:</b>	Best. eierseksjon	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Matrikkelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	
<b>Etableringsdato:</b>	14.01.2016	<b>Har festegrund:</b>	Nei	<b>Formål:</b>	Bolig
<b>Areal:</b>		<b>Skyld:</b>		<b>Sameiebrøk:</b>	48/384
<b>Arealkilde:</b>				<b>Areal felles tomt:</b>	488,1 kvm
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

#### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

#### Grunnforurensning:

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

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

#### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter****Andre småhus m/3 boliger el fl****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsveien 8 G	Bolig	48,0	Kjøkken	2	1	1

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	219,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	384,0	Igangset.till.:	12.11.2014
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	07.11.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	384,0	Midl. brukstil.:	07.01.2016
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	8
Bygningsnr:	300496991			Antall etasjer:	3

**Etasjeopplysninger:**

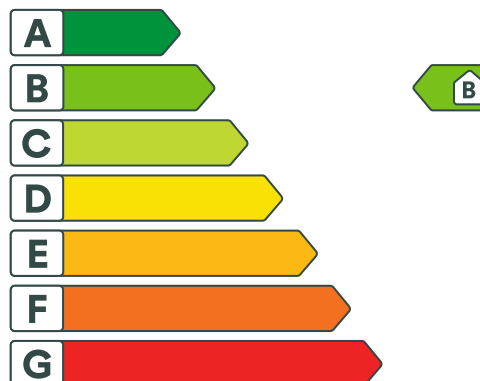
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		96,0		96,0				
H01	4		192,0		192,0				
H02	2		96,0		96,0				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Adresse <b>Åsveien 8G, 4328 SANDNES</b>	
Dato for energimerking <b>30.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-289467</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>300496991</b>
Gårdsnummer <b>38</b>	Bruksnummer <b>2219</b>
Seksjonsnummer <b>7</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0201</b>



## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2016</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>59,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>48,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Fjernvarme</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**103,73 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**96,74 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**6 514 kWh**



## Åsveien 8G, 4328 SANDNES



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Åsveien 8G, 4328 SANDNES



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

##### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 4: Redusér innnetemperaturen

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

##### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### **Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus**

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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



## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

**16. 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 nettkrenkninger
- 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:** Åsveien 8G, H0201  
4328 SANDNES

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Jonas Le

**Telefon:** 941 66 646  
**E-post:** jonas.le@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