

# PROAKTIV

## Meget pen 3-roms leilighet

Stor, innglasset terrasse - heis, garasjeplass, fantastisk utsikt

ÅSVEIEN 116



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

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

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

• **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

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

### ROGALAND

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

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

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

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

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

### AGDER

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

### LILLESTRØM

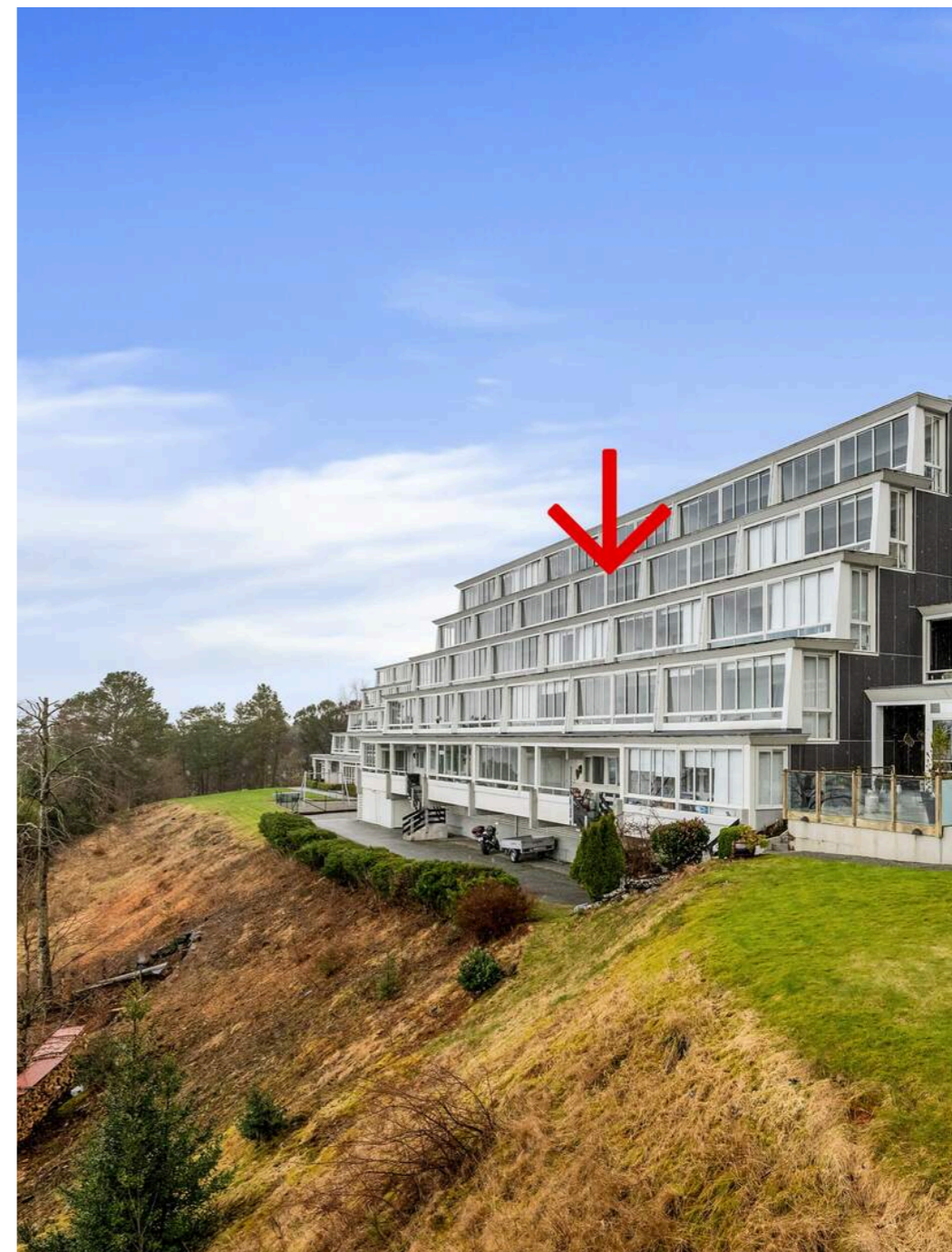
• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

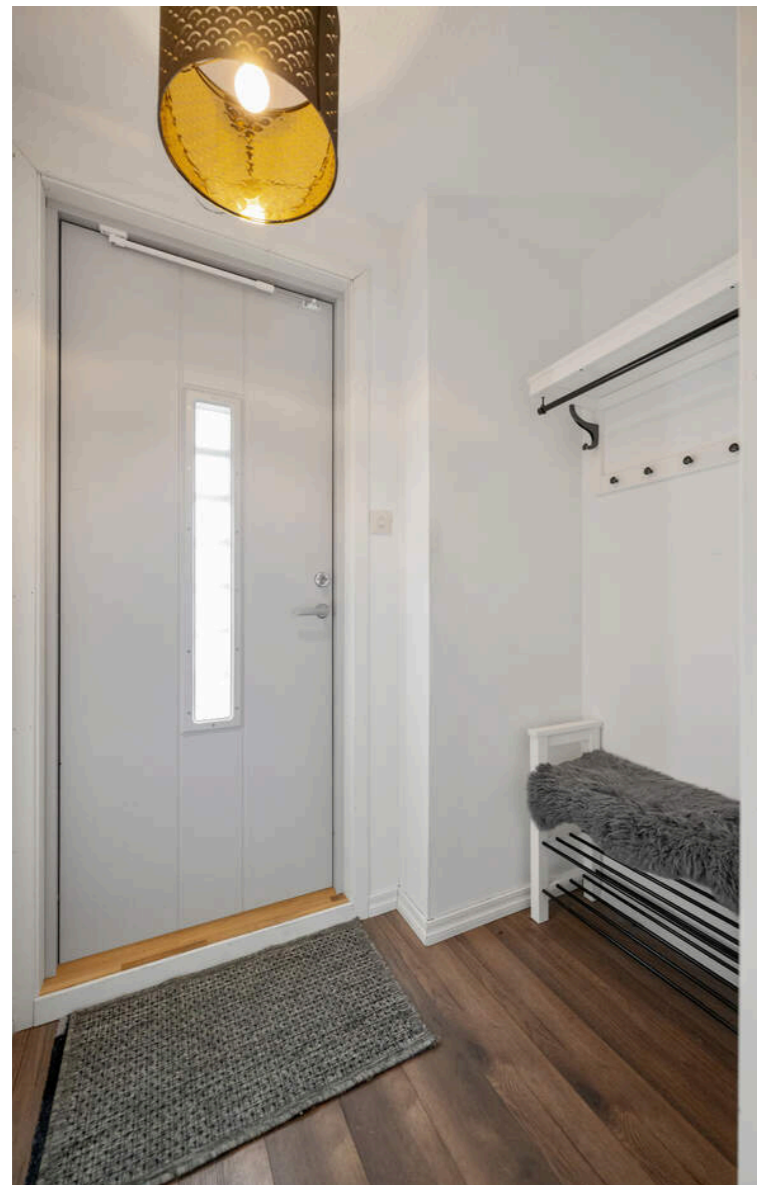
• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



## HANA

Meget pen og innflyttingsklar 3-roms leilighet med fantastisk utsikt - stor, innglasset terrasse - heis og garasjeplass

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Åsveien 116, 4328 SANDNES

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 38, bnr. 1382, andelsnr. 63,  
org.nummer 946495085 i Åsveien  
Borettslag

**Prisantydning:** 2.950.000,-

**Omkostninger:** 18.655,-

**Andel fellesgjeld:** 225.417,-

**Totalpris:** 3.194.072,-

**Boligtype:** Andelsleilighet

**Byggeår:** 1981

**Rom/soverom:** 3/2

**BRA:** 94 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 74 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Alle andeler har fast  
parkeringsplass enten i parkeringskjeller  
eller i utvendig carport.

**Tomt:** 12960.4 m<sup>2</sup>

**Felleskostnader pr. mnd.:** 5.738,-

**Felleskostnader inkl.:**

Betjening av andel fellesgjeld, bygn.  
forsikring, fiberaksess til Altibox,  
forretningsførsel, vedlikehold, vaktmester  
mm.

**Energimerke:** Energiklasse: GUL D.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
14	34	40	41
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Tilstandsrapport
63	70	130	164
Egenerklæring	Opplysninger fra BATE	Kommunale opplysninger	Budskjema

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

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

### Beliggenhet

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

Vi har alltid tid til deg!

### Proaktiv Sandnes

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

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

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

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

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

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

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

Velkommen til oss!



# HANA

*Kommune: SANDNES / Område: Hana*

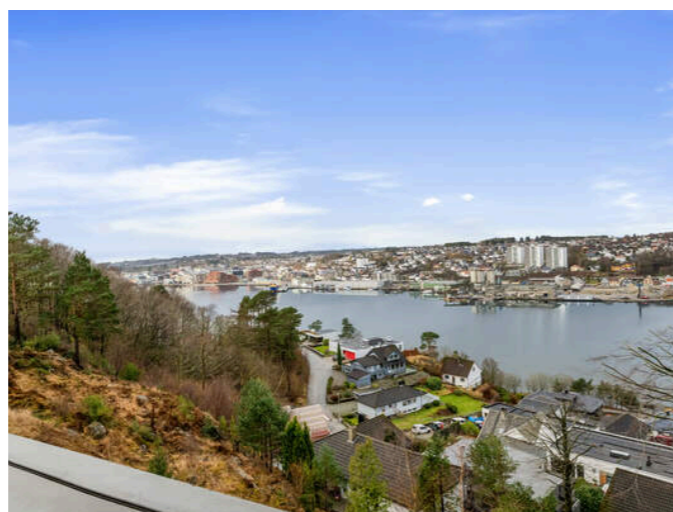
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Åsveien Borettslag har en flott beliggenhet i høyden og man har en fantastisk utsikt utover Gandsfjorden. Nærhet til flotte tur og friområder, dagligvarebutikk og ca 5 minutters kjøretur til Sandnes sentrum. Gode bussforbindelser like ved blokkene. Eiendommen ligger med kort avstand til både natur og byens fasiliteter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med nærmeste bussholdeplass, Lauvmeisveien, kun 2 minutters gange unna. Sandnes sentrum stasjon ligger 5 minutter unna med bil. Dette gir gode pendlermuligheter til nærliggende byer.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 Aspervik og Coop Extra Hana Skut ligger i gangavstand, og Sandnes sentrum ligger en 5 minutters kjøretur unna, noe som gir et bredt utvalg av butikker og tjenester.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Lauvmeisveien Linje 26, 29	2 min 🚶 0.1 km
🚗 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min 🚗 4 km
✈ Stavanger Sola	22 min 🚗
🚗 Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 🚗 21 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Aspervik PostNord	7 min 🚶 0.6 km
Coop Extra Hana Skut	15 min 🚶

## VARER/TJENESTER

📦 AMFI Vågen	5 min 🚗
🏪 Apotek1 Hana	20 min 🚶

## SPORT

⚽ Åsveien balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.4 km
⚽ Toppmeisveien balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.6 km
🏊 City Gym Sandnes	4 min 🚗
🏊 EVO Sandnes	7 min 🚗



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Aspervika skole (7 minutters gange) og Øygard ungdomsskole (19 minutters gange). Det finnes også flere barnehager innen kort avstand, som Espira Taremareby barnehage og Øygard barnehage.

Området tilbyr også gode muligheter for fritidsaktiviteter, med balløkker som Åsveien og Toppmeisveien, samt Hana IL.

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

sitt idrettsanlegg innen få minutters gange. Treningssentre som City Gym Sandnes og EVO Sandnes innen 4-7 minutters kjøring.

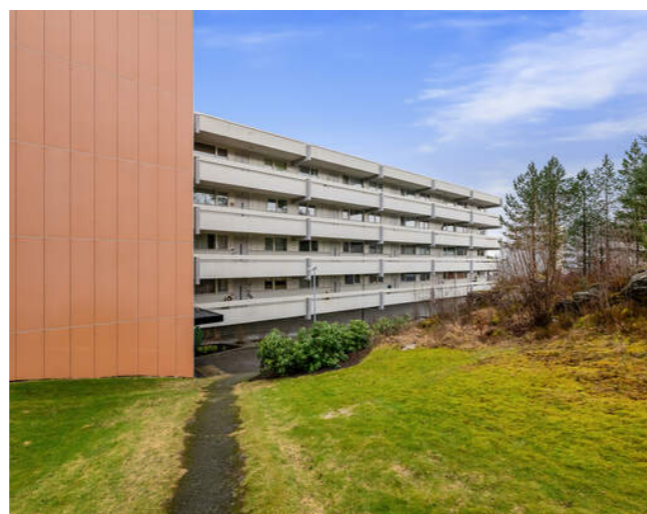
Alt i alt er dette en eiendom med en svært praktisk beliggenhet som kombinerer nærhet til natur, transport og byens fasiliteter.

#### Bebyggelse

Blogg- og eneboligbebyggelse.

#### Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



#### SKOLER

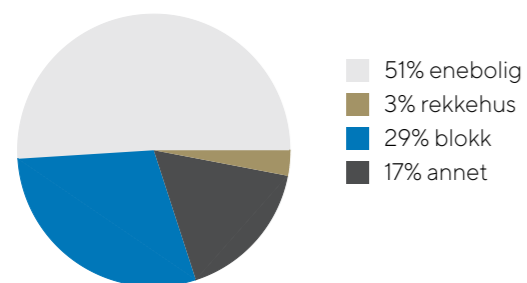
Aspervika skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	7 min 0,6 km
Vatneli skole (1-10 kl.) 59 elever, 6 klasser	23 min 1,6 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	23 min 1,9 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	19 min 1,6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	5 min 3,3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 3,6 km

#### BARNEHAGER

Espira Taremareby barnehage (0-5 år) 66 barn	17 min 1,4 km
Øygard barnehage (0-5 år) 111 barn	18 min 1,5 km
Espira Sandtoppen naturbarnehage (0-5 ... 56 barn	17 min 1,5 km



#### BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL ÅSVEIEN 116

Vi starter utendørs – boligen har nydelige omgivelser, uteplasser og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## Parkering

Alle andeler har fast parkeringsplass enten i parkeringskjeller eller i utvendig carport.

## Tomtestørrelse

12 960 m<sup>2</sup>

## Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt av borettslaget.

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Bygningen er en leilighet i en bygning som ble ferdigstilt i 1981. Grunnmuren er oppført i betong. Ytterveggene består av bindingsverk kledd med trekledning, og brannskillene er av betong. Etasjeskillerne er konstruert i betong. Vinduene er fra byggeåret og har isolerglass. Inngangsdøren ble skiftet i 2018, mens skyvedøren til balkongen er fra 1981 og har isolerglass. Leiligheten har en innglasset balkong som ble etablert i 2012.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Vinduene er pr. dato 45 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

- Utvendig - Skyvedør

Avvik: Det er påvist andre avvik:

Dører er pr. dato rundt 45 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er påvist skader på overflater.

Registrert sår i laminat.

- Våtrom - Overflater vegger og himling

Avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomspanel er ikke montert i tråd med monteringsanvisning for produktet. Mangler aluminiumslist i nedre kant.

- Våtrom - Overflater Gulv

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

Det er påvist andre avvik:

Beleggets tilslutning til sluk er ikke tilfredstillende.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

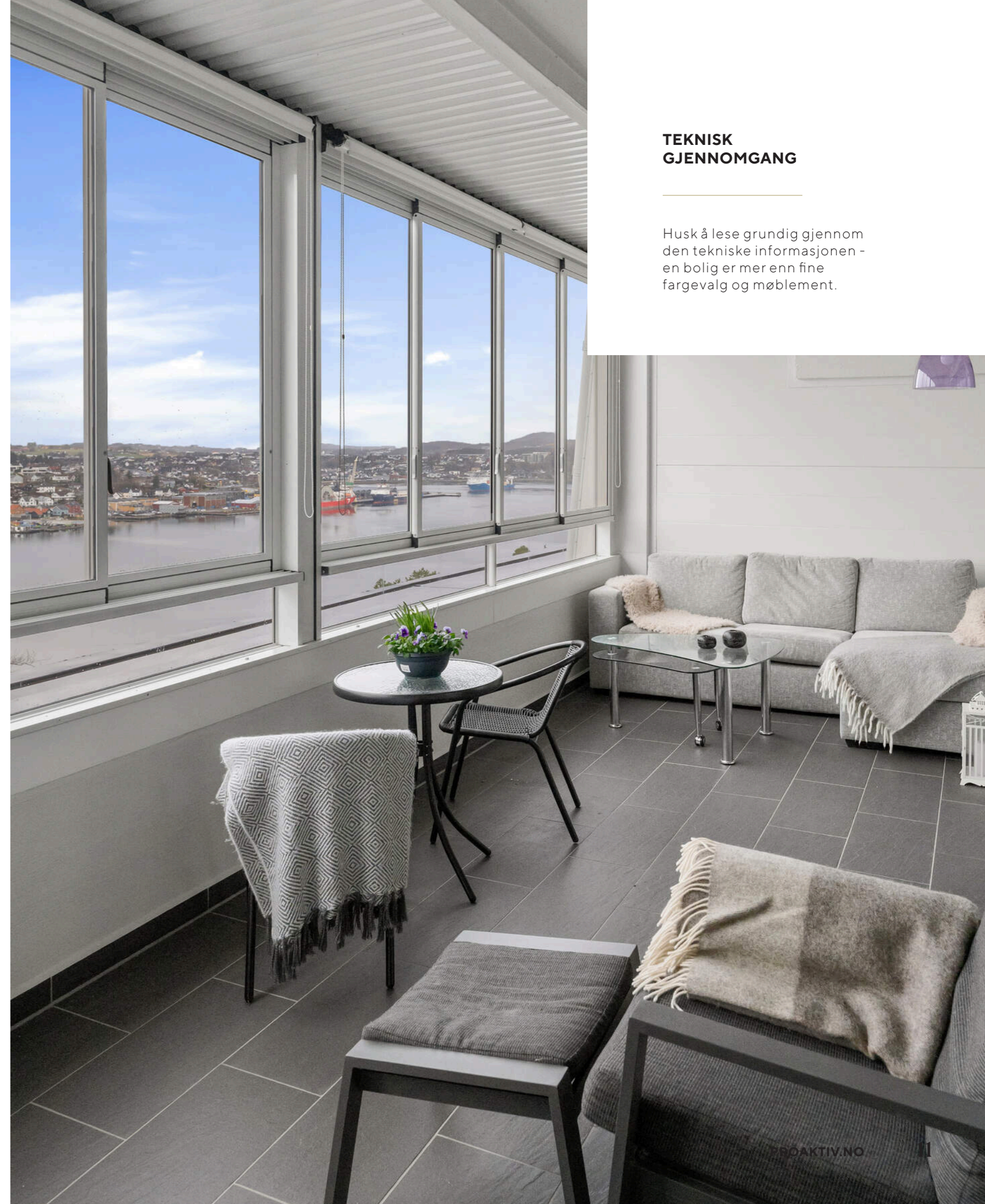
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Slange fra berederens sikkerhetsventil er ikke koblet til avløp.

## TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.





TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Stakeplugg i sluk mangler, manglende stakeplugg kan medføre at det kommer kloakk-gass i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

**Bygningssakskyndig**

Norsk Byggkontroll AS (befaringsdato: Torsdag, 26. mars 2026)

# VELKOMMEN INN!

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

## Innhold

Innhold:

3. etasje: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom, toalettrom, bad/vaskerom, bod og innglasset balkong.  
Garasjeplass og bod i underetasjen til oppbevaring.

## Areal

Bruksareal:

3. etasje  
BRA-i: 74 kvm  
BRA-b: 20 kvm  
Total BRA: 94 kvm

Boligbygg med flere boenheter

Det skal normalt være ekstern bod tilknyttet leiligheten. Bod er ikke identifisert (nøkkelopdrag)

## Standard

Romslig og pen leilighet beliggende i byggets 3. etasje.  
Innglasset terrasse med nydelig utsikt mot Gandsfjorden.

Lys entré med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko.

Pent kjøkken som ble oppgradert i 2022 med praktisk barløsning som passer utmerket som spisebord. Det er integrerte hvitevarer som følger handel og god plass til oppbevaring i underskap og skuffer.

Lys stue med med store vindusflater. I stuen er det god plass til både sofagruppe og spisebord. Dør ut til balkong på hele 19 kvm med ettermiddagssol og nydelig utsikt mot Gandsfjorden.

2 soverom hvorav hovedsoverommet har god oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe.

Bad med varmekabler i gulv, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin og tørketrommel. Vegg i vegg med bad er toalettrom.

En innvendig bod og en bod i underetasjen til oppbevaring.  
Garasjeplass.

## Oppvarming

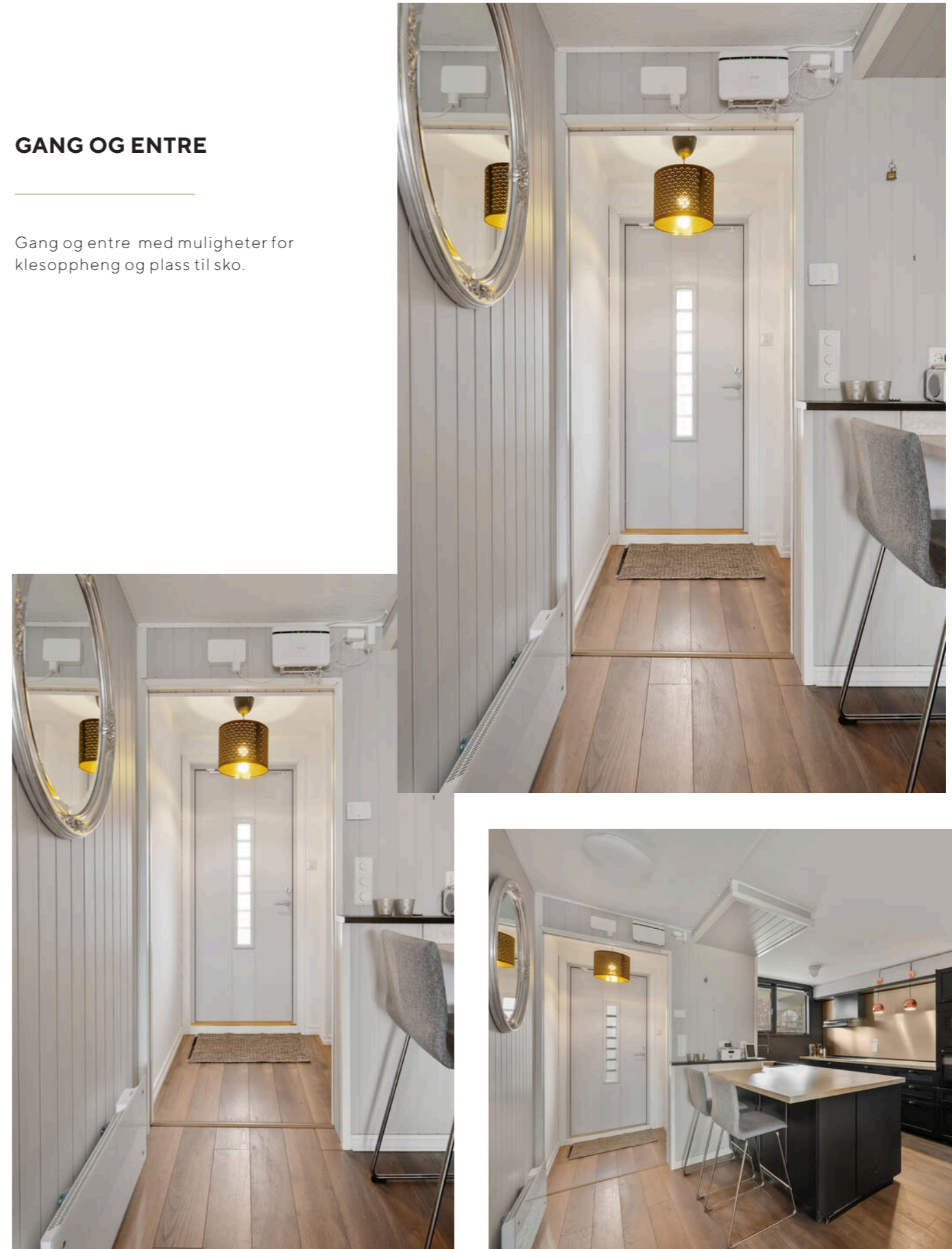
Elektrisk. Varmekabler i gulv på bad.

## Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

## GANG OG ENTRE

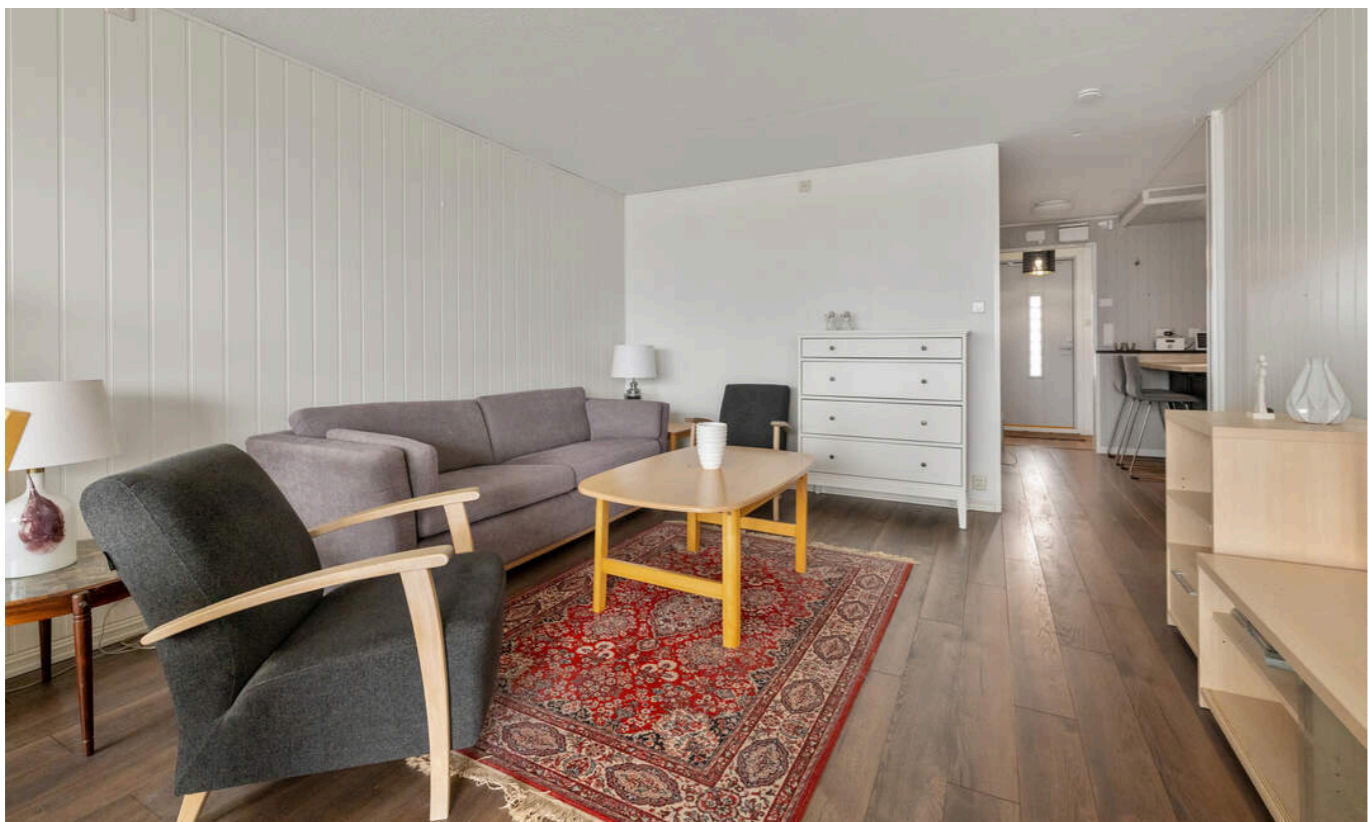
Gang og entre med muligheter for klesoppheng og plass til sko.



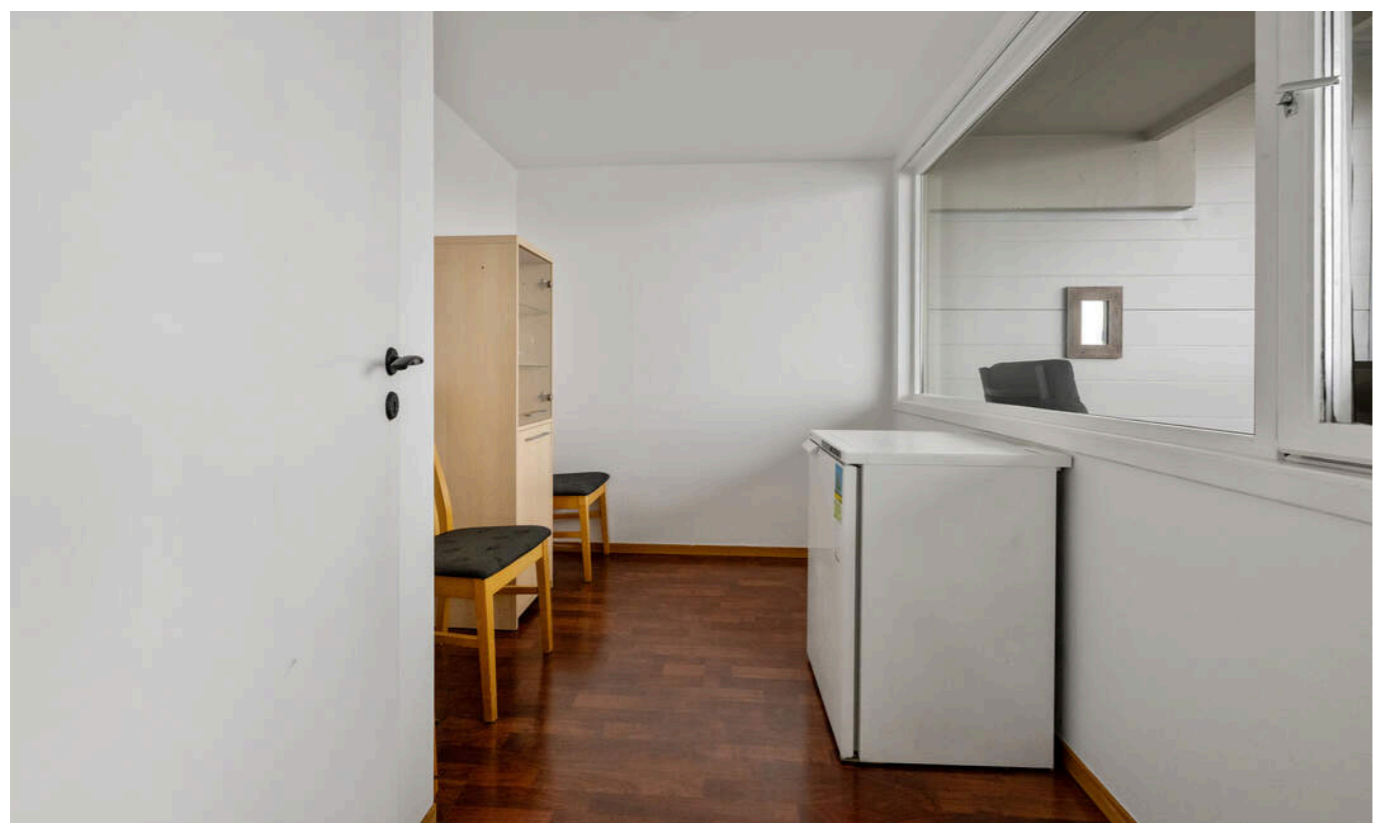




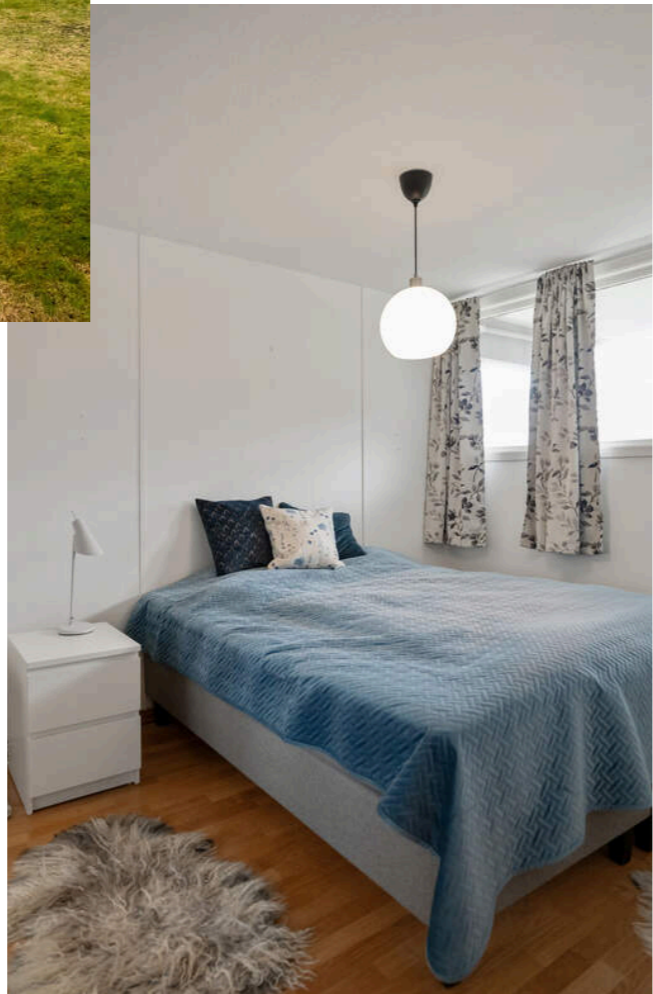














# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

### Om borettslaget

Åsveien Borettslag, med organisasjonsnummer 946 495 085, er et borettslag i Sandnes kommune. Borettslaget består av 194 andelsleiligheter fordelt på 6 blokker. Forretningsfører for selskapet er Bate boligbyggelag. Selskapet har en hjemmeside på <http://www.bevarhms.no/aasveienborettslag>.

Borettslaget har egen vaktmester og et fellesrom som beboerne kan leie til private arrangementer. Det er tilrettelagt for installering av Zaptec elbillader, og alle andeler disponerer én fast parkeringsplass hver. Dyrehold er ikke tillatt, men dispensasjon kan søkes hos styret. Alle leiligheter har røykdetektorer koblet til Verisure sin alarmsentral og er utstyrt med brannslukningsapparat som er borettslagets eiendom.

Vedtatte saker:

- Punkt (4-1-7) i vedtektene for Åsveien borettslag foreslås opprettholdt slik det allerede står: «Montering av enkeltvise private varmpumper er ikke tillatt.»
- Forslåtte fargekoder vedtatt: Varmgrå 0394 på muren og Sober 10249 på konsoll.
- Skjema for søknad om dyrehold tas bort fra vedtektene.

Pågående saker:

- Utskifting av skyvedører starter høsten 2026.
- Oppgradering av de 2 siste trappehusene i 116 og 118 pågår, og forventes ferdig i mars 2026.

- Fasadevask vil bli utført i mars/april.
- Vask og maling av svalganger, grunnmur, og gulv i felles boder vil bli utført vår/sommer.
- Avfallshåndtering vil få økt fokus grunnet endret tømmefrekvens fra kommunen.
- Det er inngått avtale med Sandnes Parkering AS om parkeringskontroll på gjesteparkeringen.

### Felleskostnader pr. mnd

5.738,-

### Felleskostnader inkluderer

Betjening av andel fellesgjeld, bygn. forsikring, fiberaksess til Altibox, forretningsfører, vedlikehold, vaktmester mm.

### Andel fellesgjeld

225.417,- per onsdag, 25. mars 2026

### Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Låne nummer: 12139548483, DNB Boligkreditt AS  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 25-03-2026: 4.95% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 57  
Saldo per 25-03-2026: kr 42558878  
Andel av saldo: kr 210574  
( siste termin 31-03-2040 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

Låne nummer: 15161854732, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 25-03-2026: 4.99% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 99  
Saldo per 25-03-2026: kr 3000000  
Andel av saldo: kr 14844  
( siste termin 31-12-2050 )  
Flytende rente  
IN-Ordning: Nei

### Andel fellesformue

26.254,-

### Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: -22 965 999,-  
Årsresultat for 2025: 2 679 812,-

Vedtatte kostnadsøkninger:

Forslåtte fargekoder vedtatt: Varmgrå 0394 på muren og Sober 10249 på konsoll (eller noe nær dette).

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Montere varmpumper.

Oppgradering av vinduer og etterisolering av yttervegg mot svalgang.

Forekomst av skjeggkre og sølvkre – behov for felles vurdering og oppfølging.

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

### Forkjøpsrett

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

### Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmeloverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

### Dyrehold

Dyrehold ikke tillatt. Dispensasjon kan søkes styret.

### Forsikring

Forsikringsselskap IF Skadeforsikring  
Polisenummer SP562462

### Sikringsordning

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

### Formuesverdi primær

736.296,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

2.945.183,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnadene

### Info formuesverdi

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligblokk, datert 23.11.1983. Det foreligger også ferdigattest for endring av bygg- og utvendig fasade datert 02.07.2012.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspiktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 23. november 1983

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

11.05.1982 - Dokumentnr: 1982/3265-1/43 - Fellesobl. for bor.innsk.  
Beløp: NOK 27 558 600  
Panthaver: SANDNES BOLIGBYGGELAG AL  
LØPENR: 1823694

## Kjerneinformasjon

ANF. PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN SOM TIL ENHVER TID HVILER PÅ EIENDOMMEN  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2017 - Dokumentnr: 2017/1277086-1/200 -  
Pantedokument  
Beløp: NOK 194 000 000  
Panthaver: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.2023 - Dokumentnr: 2023/398953-1/200 - Elektriske  
kraftlinjer  
Rettighetshaver: LNETT AS  
ORG.NR: 980 038 408  
Adkomstrett for drift og vedlikehold av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler  
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av  
anlegg/ledninger/kabler  
Gjelder denne registerenheten med flere

12.03.2026 - Dokumentnr: 2026/283414-1/200 -  
Pantedokument  
Beløp: NOK 26 500 000  
Panthaver: DNB BANK ASA  
ORG.NR: 984 851 006  
Gjelder denne registerenheten med flere  
ELEKTRONISK INNSENDT

### Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Blokkbebyggelse

Følger reguleringsplan Reguleringsplan for Rovik, feltene 6b, 6c, 6d (plan-ID 79127). Planen regulerer et delareal på 12963.17 kvm av eiendommen til blokkbebyggelse innenfor felt 6b..  
31.07.1980

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, med ikrafttredelse 15.05.2023. Et delareal på 12945.21 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse.

Eiendommen er berørt av hensynssone H190\_1 for annen sikringssone, og støysonene H210 (Rød sone T-1442) og H220 (Gul sone T-1442) i henhold til kommuneplanen.

### Vei/Vann/Avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.  
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig. Egenerklæringen er fylt ut av fullmektig.

Skjeggkre i borettslaget: Det er observert skjeggkre i naboenheter i borettslaget. Skjeggkre kan spre seg mellom enhetene. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå. Der bygningsmassen har direkte tilknytning til nabo kan skjeggkre bevege seg mellom enhetene, disse tilfellene må derfor behandles helhetlig for å oppnå ønsket resultat like raskt.

### Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

### Offentligrettslig pålegg

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

## PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

### Om. kjøper beskrivelse

2 950 000,00 (Prisantydning)  
225 417,00 (Andel av fellesgjeld)

-----  
3 175 417,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
8 405,00 (Forhåndsvarsling for kjøpsrett)  
260,00 (Panteattest kjøper)  
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

-----  
9 755,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
18 655,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

-----  
3 185 172,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
3 194 072,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

-----  
Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

### Betalingsbetingelser

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

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

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

### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt

## Kjerneinformasjon

til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

§ 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

#### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

##### **Overtakelse**

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

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

##### **Budgivning**

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

##### **Boligselgerforsikring**

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

##### **Boligkjøperforsikring**

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

##### **Innbo og løsøre**

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

##### **Eier**

Brit Marit Skjæveland

##### **Vedlegg til salgsopp-gave**

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

**Dato salgsopp-gave**  
31.3.2026

##### **Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

##### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,70% av salgssum. Estimert provisjon kr. 53 982,09 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 115 082,09

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### **Personopplysningsloven**

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

##### **Hvitvaskingsreglene**

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

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

## Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter

Åsveien 116, 4328 SANDNES

SANDNES kommune

# gnr. 38, bnr. 1382

# Andelsnummer 63

Sum areal alle bygg: BRA: 94 m<sup>2</sup> BRA-i: 74 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 31.03.2026

Oppdragsnr.: 20158-1859

Eiendomsverdi ref nr: PC7014

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



Medlem av



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

## Norsk Byggkontroll AS

Takstingenør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømmerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingenører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingenør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingenør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:  
Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.  
Verdi og lånetakst.  
Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.  
Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f  
Skaderapportering/takst.

Takstingenør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

Tor Arve Lea  
Ekstern Takstingenør  
lea@byggkontroll.com  
907 47 523



Oppdragsnr.: 20158-1859

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 2 av 17

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 20158-1859

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 3 av 17

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

**TG 0**

#### 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.

**TG 1**

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

**TG 2**

#### 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

**TG 3**

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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.

**TG IU**

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1981 (forbehold mot skjulte konstruksjoners oppbygging)

Grunnmur: Betong.

Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning.

Brannskiller av betong.

Etasjeskiller: Betong..

Vinduer og utvendige dører: Isolererglass.

Leilighet i bygning ferdigstilt i 1981, utvidet med innglasset balkong i 2012. leiligheten er i normal stand innvendig med enkelte påpekninger. Bereder i kjøkkenbenk har frakoblet slange fra overtrykksventil og mansjett i baderommets sluk er uten av stilling (ikke montert til slukens hoveddel). For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser: Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningsdelen ble tatt i bruk (1981). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1969, referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter. Dette innebærer at det ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger utover balkongområde, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger stemmer stort sett med planløsning.

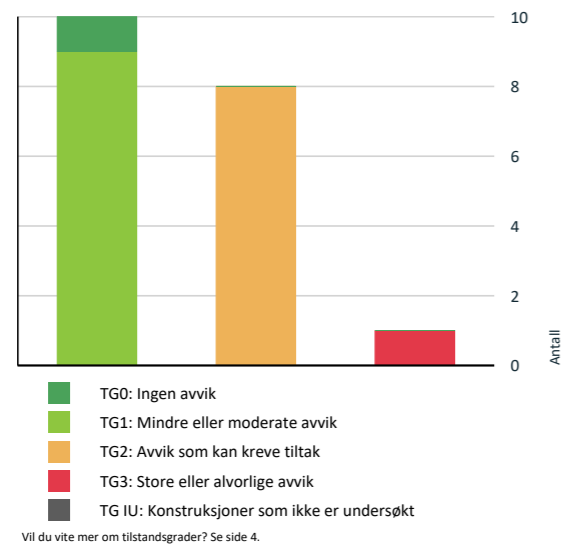
Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER

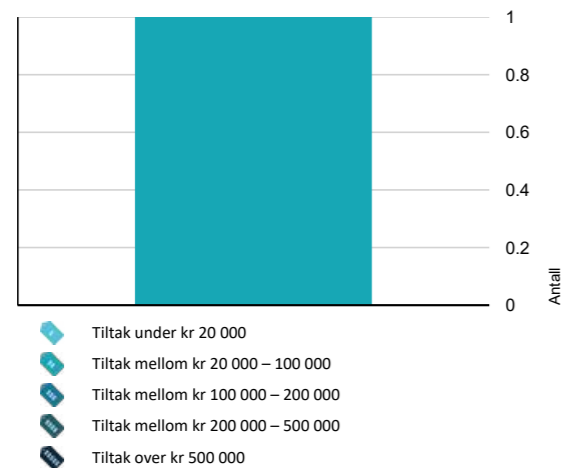


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

#### Boligbygg med flere boenheter

##### 10.1 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### 1 Våtrom > Leilighet H0307 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Stakeplugg i sluk mangler, manglende stakeplugg kan medføre at det kommer kloakkgass i rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

##### 10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

###### 1 Utvendig > Vinduer

Det er påvist andre avvik:

Vinduene er pr. dato 45 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

###### 1 Utvendig > Skyvedør

Det er påvist andre avvik:

Dører er pr. dato rundt 45 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

###### 1 Innvendig > Overflater

Det er påvist skader på overflater.

Registrert sår i laminat.

###### 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

###### 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

###### 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Slange fra berederens sikkerhetsventil er ikke koblet til avløp.

##### 1 Våtrom > Leilighet H0307 > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Baderomspanel er ikke montert i tråd med monteringsanvisning for produktet. Mangler aluminiumslist i nedre kant.

##### 1 Våtrom > Leilighet H0307 > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

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

Det er påvist andre avvik:

Beleggets tilslutning til sluk er ikke tilfredsstillende.

#### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

### BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

<b>Byggeår</b> 1981	<b>Kommentar</b> Bygget er relatert til byggeforskriftene av 1969.
------------------------	---

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

2012	Innglassing	Sameiet har gjennomført prosjektering av innglassete balkonger med ferdiattest 2.7.2012.
2020	Entredør	Entredør er skiftet.

### UTVENDIG

#### TO 2 Vinduer

**Beskrivelse**  
Vinduer fra byggeår står værbeskyttet til, disse fungerer etter intensjonen på befæringsdato.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:  
Vinduene er pr. dato 45 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Smøring av hengsler og beslag bør utføres for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje.

#### TO 1 Dører

**Beskrivelse**  
Entredør av forholdsvis ny dato.

**Årstall:** 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TO 2 Skyvedør

**Beskrivelse**  
Skyvedør til innglasset balkong fra 1981.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist andre avvik:  
Dører er pr. dato rundt 45 år med påregnelig risiko for punktering mellom glass.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Smøring av trinser og beslag bør utføres for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje.

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

**Beskrivelse**  
Innglasset balkong er etablert i regi av borettslaget.

Skyvedørsfelter er ikke bygget for å være 100% vanntette til en hver tid.

### INNVENDIG

#### TO 2 Overflater

**Beskrivelse**  
Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist skader på overflater.  
Registrert sår i laminat.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Skader på laminat kan føre til økt risiko for fuktopptak.

#### TO 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**  
Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

### VÅTROM

#### LEILIGHET H0307 > BAD/VASKEROM

##### Generell

**Beskrivelse**  
Bad/vaskerom med grunnstamme fra byggeår, senere oppgradert med dagens overflater og innredning.

#### LEILIGHET H0307 > BAD/VASKEROM

#### TO 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**  
Overflater på vegger og tak i normal stand.

**Vurdering av avvik:**  
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig.  
Baderomspanel er ikke montert i tråd med monteringsanvisning for produktet. Mangler aluminiumslist i nedre kant.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak når det benyttes lukket dusjkabinett uten vannsøl på vegger.

#### LEILIGHET H0307 > BAD/VASKEROM

Oppdragsnr.: 20158-1859

Befæringsdato: 26.03.2026

Side: 8 av 17

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

#### TO 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**  
Gulvbelegget er helt og intakt.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
• Det er påvist andre avvik:  
Beleggets tilslutning til sluk er ikke tilfredstillende.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Det må gjennomføres tiltak, se post sluk/membran og tettesjikt.

#### LEILIGHET H0307 > BAD/VASKEROM

#### TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**  
Sluken er en to komponents Jøtulsluk fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**  
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Stakeplugg i sluk mangler, manglende stakeplugg kan medføre at det kommer kloakkgass i rommet.

**Konsekvens/tiltak**  
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Det anbefales å fjerne dusjkabinettet for å få tilgang til sluket ovenfra. Slukets øvre del bør tas opp og rengjøres, og det må kontrolleres om skruhellene i hoveddelen er intakte. Skruer tilsvarende de originale må fremskaffes. Kontakt rørlegger for videre vurdering og utbedring. Mangelfull utførelse av membran/tettesjikt og sluk med overskredet forventet brukstid medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat er ikke for totalrenovering.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Slukens mansjett er løs fra sluk (mangler skruer)

#### LEILIGHET H0307 > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Innredning med vaskeseksjon, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

#### LEILIGHET H0307 > BAD/VASKEROM

#### TO 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**  
Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

#### LEILIGHET H0307 > BAD/VASKEROM

#### TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**  
Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 0 er satt ut fra NS-3600 (tilstandsgrad 1 finnes ikke for dette punktet)

### KJØKKEN

#### LEILIGHET H0307 > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**  
Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.



#### LEILIGHET H0307 > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

**Beskrivelse**  
Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

### SPESIALROM

#### LEILIGHET H0307 > TOALETROM

#### TO 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Oppdragsnr.: 20158-1859

Befæringsdato: 26.03.2026

Side: 9 av 17

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

Vask og toalett er funnet i orden. Fuktsøk er foretatt på gulv under og ved siden av toalett uten registrerte utslag (tørt).

Vask, toalett og batteri er fra byggeår, disse kan ha begrenset restlevetid.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 2 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Avløp kan bestå av både plast og støpejern.

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

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

#### TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Flebu avtrekkvifte montert i bod. Det virker som om Flebu/villaevent har hatt service, gjennomført tiltak med motoren. Dete r sug i kanaler for både toalettrom og bad.

Boligen hadde ingen andre krav enn naturlig avtrekk da bygget ble oppført.

#### TG 2 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Bereider fra 2010 montert i kjøkkenbenk.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Slange fra berederens sikkerhetsventil er ikke koblet til avløp.

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Gul slange i vaskseksjon på kjøkken er frakoblet avløp

#### 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 bygningsakkyndig 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

Sikringskap befinner seg ved siden av entredør i svalgang.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1981**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**Endringer er gjennomført i forbindelse med etablering av innlasset balkong.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Oppdragsnr.: 20158-1859

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 10 av 17

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ukjent**

##### Generelt om anlegget

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

##### Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja. Det anbefales det å foreta en kontroll av det elektriske anlegget for å kunne friskmelde anlegget for å kunne si at alt er i forskriftsmessig stand.**

Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.

##### Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å friskmelde elektriske anlegg.

Tilstandsgraden 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.

### 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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringsdatoen. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

#### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

##### Beskrivelse

Boligen er oppført før teknisk forskrift av 1997 (TEK-97).

Bygg oppført før denne forskriften vil ha en del avvik jf. dagens forskrifter (TEK-17). Avvik som er i tråd med krav den gang bygget var oppført vil ikke ha krav om å innfri senere forskriftskrav.

Alle boliger og hytter vil ha krav til røykvarslerutstyr minst iht. Byggeforskrift 15. november 1984 selv om bygget er oppført før denne dato.

Oppdragsnr.: 20158-1859

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 11 av 17

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## 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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

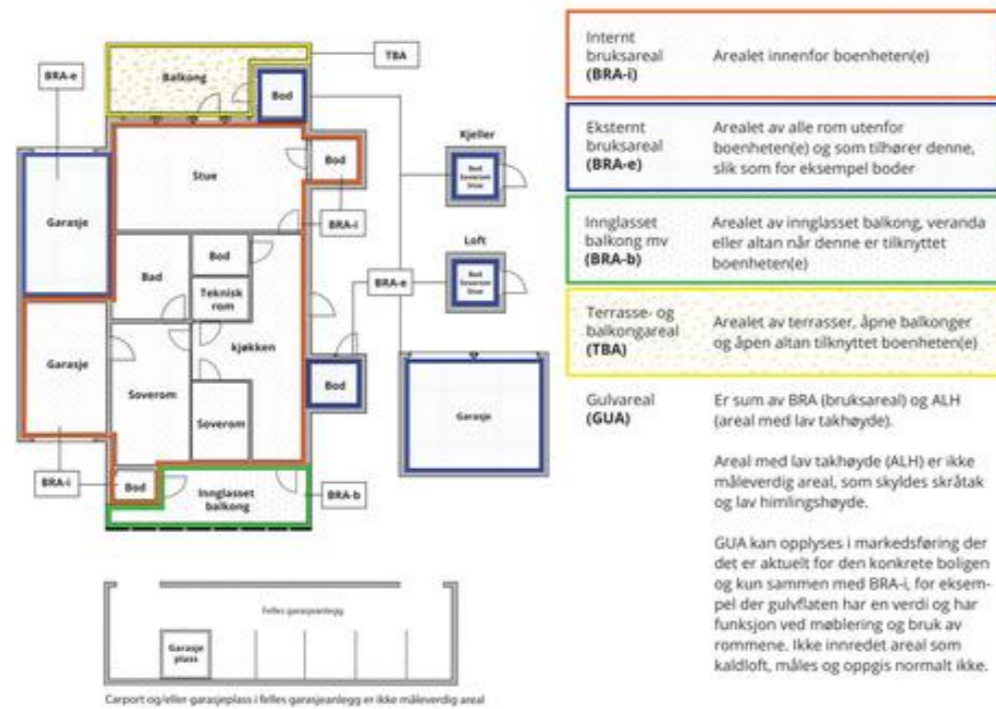
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 20158-1859

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 12 av 17

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## 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)		
Leilighet H0307	74		20	94	
Kjeller					
<b>SUM</b>	<b>74</b>		<b>20</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>94</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet H0307	Entré, kjøkken, gang, bod, toalettrom, bad/vaskerom, stue, soverom, soverom 2		Innglasset balkong
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Det skal normalt være eksternt bod tilknyttet leiligheten. Bod er ikke identifisert (nøkkeloppdrag).

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.  
*Kommentar:* Tegninger stemmer stort sett med planløsning.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Oppdragsnr.: 20158-1859

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 13 av 17

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	1382		0	12960.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åsveien 116

### Hjemmelshaver

Åsveien Borettslag

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/ÅSVEIEN BORETTSLAG	946495085			Skjæveland Brit Marit

### Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

63

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

#### Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.03.2026	Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen,	Gjennomgått		Nei
Plantegning	30.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	30.03.2026	Hagestue	Gjennomgått		Nei
Energimerking	31.03.2026		Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	
2	31.03.2026	
3	31.03.2026	
4	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Forutsetninger

### Tilstandsrapportens avgrensninger

#### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

#### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningsakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

#### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 20158-1859

Befaringsdato: 26.03.2026

Side: 16 av 17

Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr 38 - Bnr 1382  
1108 SANDNES

Norsk Byggkontroll AS  
Lyngnesstien 9  
4018 STAVANGER



## Forutsetninger

• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termener og definisjoner punkt 3.9).

#### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

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

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

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

#### PERSONVERN


Oppdragsnr.: 20158-1859

Befaringsdato: 26.03.2026


Side: 17 av 17



## Energiatest



Adresse <b>Åsveien 116, 4328 SANDNES</b>	
Dato for energimerking <b>31.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiatest-2026-276942</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>170029615</b>
Gårdsnummer <b>38</b>	Bruksnummer <b>1382</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0307</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>1981</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>94,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>74,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	

 **Energi**

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år  
**169,69 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år <b>157,35 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>11 644 kWh</b>
---	---

**Åsveien 116, 4328 SANDNES**
 **Detaljer**

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 116, 4328 SANDNES



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

##### Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 13: 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 14: 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 luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 15: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

##### Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

#### Tiltak på elektriske anlegg

##### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

##### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 19: Montering tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

**Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

 **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>

**Egenerklæring**

Åsveien 116, 4328 SANDNES

25 Mar 2026

**Informasjon om eiendommen**

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åsveien 116	Åsveien 116	

**Opplysninger om selger og salgsobjekt**

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja  Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene  Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Nei

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte eieren boligen?

August 2024

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Hele perioden frem til nå

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

**Informasjon om selger**

Side 1

**Selger**

Skjæveland, Sveinung

**Forbehold**

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

**Våtrom****1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Tak, yttervegg og fasade****3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Kjeller****5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?** Ja  Nei**8 Er det utført arbeid med drenering?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

**Elektrisitet****9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Rør****11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Ventilasjon og oppvarming****14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker****17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?** Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til**Sopp og skadedyr**

Side 3



19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadpliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 73978372

Side 5

### Egenerklæringskjema

Name: Sveinung Skjæveland      Date: 2026-03-25

Identification  
 Sveinung Skjæveland

### Egenerklæringskjema

---

Signed by:  
Sveinung Skjæveland      25/03-2026 14:28:10      BankID OIDC High

---

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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 1 av 3

Åsveien Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	338/63
Åsveien 116	<b>Type:</b>	Borettslag
4328 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Brit Marit Skjæveland
<b>Organisasjonsnr:</b>	946 495 085	<b>Andelsnr:</b> 63

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innev. måned:</b>	5 738
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Felleskostnader 5 738

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	225 417	Gjeld siste årsoppg.:	210 895
Klient ajourf. lån:	45 558 877,72	Klient gj. s. årsoppg.:	42 558 877

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139548483, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 25.03.2026: 4.95% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 57  
 Saldo per 25.03.2026: 42 558 878  
 Andel av saldo: 210 574  
 Første termin/første avdrag: 30.06.2020 ( siste termin 31.03.2040 )  
 Pt-rente

Lånenummer: 15161854732, Dnb Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 25.03.2026: 4.99% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 99  
 Saldo per 25.03.2026: 3 000 000  
 Andel av saldo: 14 844  
 Neste termin: 30.06.2026Neste avdrag: 30.03.2027 ( siste termin 31.12.2050 )

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:  
 Styreleder: Marianne Kolstø Gil  
 Adresse: Åsveien 94  
 Postnr/-sted: 4328 SANDNES  
 Telefon: Mob.: 47468050  
 E-post: asveien.borettslag@styretmitt.no  
 Webside: http://www.bevarhms.no/aasveienborettslag

**5: Restanse felleskostnader pr. 25.03.2026**

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

**6: Ligning - 2025**

Annen formue:	25 264	Gjeld:	210 895	Andre inntekter:	1 018
		Utgifter:	11 559		

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	129 000
Andelsnr:	63	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1981  
 Gårds/bruksnr: 38/1382

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 2 av 3

Åsveien Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	338/63
Åsveien 116	<b>Type:</b>	Borettslag
4328 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Brit Marit Skjæveland
<b>Organisasjonsnr:</b>	946 495 085	

**8: Bygning/eiendom**

Bygningstype: Terrasseblokk

**9: Forsikring**

Forsikret i: IF Skadeforsikring Polisenr: SP562462

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje:	3	Første innflytting:	01.01.1982	SSBnr:	H0307
Heis:	Ja	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()	BRA	72		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 72		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Medlem i Storby 2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- 6 blokker med totalt 194 leiligheter.
- Borettslaget har kollektiv avtale på fiberaksess med Altibox inkludert i felleskostnadene. TV-pakke og internett bestilles/betales individuelt. Kontakt selger for mer informasjon
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Har egen vaktmester. Borettslagets driftsleder er Morten Ims, mob. 977 19 293.
- Styret må kontaktes før større renoveringsarbeid igangsettes i andelseier. Dette for å sikre at viktig informasjon om felles rørpropplegg, ventilasjon og bærende konstruksjoner er kjent.
- Det er ikke tillatt å borre i brannveggene ute på balkongene. Det anbefales å bruke magnet dersom man vil henge opp noe på brannveggene.
- Fellesrom: Borettslaget har et fellesrom som beboerne kan leie til private arrangementer. Kontakt styret for mer informasjon.
- Lading av el-bil: Det er tilrettelagt for installering av Zaptec lader med Rønning elektro som installatør og bare denne ladetype er tillatt. Ladestrøm betales ihht. faktisk forbruk hver måned og administreres av Laddel. Styret må kontaktes ved installering av Zapteclader.
- Parkering: Alle andeler har fast parkeringsplass enten i parkeringskjeller eller i utvendig carport. Kontakt styret dersom det er behov for mer informasjon eller bekreftelse på spesifikk plassangivelse.
- Renovering av trappehusene pågår. Siste trappehus ferdigstilles ca. februar/mars 2026.
- Prosjekt for bytte av skyvedører planlegges høsten 2026.
- Dyrehold ikke tillatt. Dispensasjon kan søkes styret.
- Borettslaget styre vil ikke godkjenne kjøpere som har til hensikt å drive boligspekulasjon
- 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: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 25.03.26 Side 3 av 3

Åsveien Borettslag	<b>Vår ref.:</b>	338/63
Åsveien 116	<b>Type:</b>	Borettslag
4328 SANDNES	<b>Eiere:</b>	Brit Marit Skjæveland
<b>Organisasjonsnr:</b> 946 495 085		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

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

## Ordensregler for Åsveien Borettslag

### 1. Formål og omfang

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

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

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

### 2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

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

Kjøkkenvifte MÅ være tilpasset det eksisterende ventilasjonsanlegget som finnes i borettslaget. Ventex AS, Gamleveien 85 i Sandnes kjenner til vårt ventilasjonssystem. Tlf 51779700. Villavent kjøkkenvifte forhandles av dem, og denne passer til eksisterende anlegg. Vifta styrer avtrekk både på kjøkken og bad.

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

### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboer skal sørge for:

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

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

#### 4. Fellesarealer

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

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

#### 5. Kjøring og parkering

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

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

#### 6. Dyrehold

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

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

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

#### 7. Brannvern

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

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

#### 8. Brudd på ordensreglene

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

#### 9. All henvendelse til styret

Skal skje skriftlig på epost - [asveien.borettslag@styretmitt.no](mailto:asveien.borettslag@styretmitt.no) eller i postkasse hos vaktmester.

Ordensregler oppdatert/vedtatt av styret Januar 2026

## Vedtekter

for  
Åsveien Borettslag org nr. 946495085

tilknyttet  
Bate boligbyggelag

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

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

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

#### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

#### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

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

1

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

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

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

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

### 3. Forkjøpsrett

#### 3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

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

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

#### 3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

2

## 4. Borettslag og bruksoverlating

### 4-1 Borettslaget

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

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

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

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

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

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

(4-1-7) Montering av enkeltvise private varmpumper er ikke tillatt.

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

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

### 4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. Parkering

### 5-1 Organisering av parkering

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

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

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

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

### 5-2 Ladepunkt for el-bil

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

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

## 6. Vedlikehold

### 6-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

## 7. Pålegg om salg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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

### 7-3 Fravikelse

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

## 8. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 8-1 Felleskostnader

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

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

**8-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

**9. Styret og dets vedtak****9-1 Styret**

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

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

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

(9-1-4) Valgkandidater til styreverv.

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

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

**9-2 Styrets oppgaver**

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

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

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

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

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

**9-3 Styrets vedtak**

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

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

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

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

**9-4 Representasjon og fullmakt**

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

**10. Generalforsamlingen****10-1 Myndighet**

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

**10-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

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

**10-3 Generalforsamlingens form**

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

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

**10-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

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

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

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

#### 10-6 Møteledelse og protokoll

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

#### 10-7 Stemmerett og fullmakt

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

#### 10-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

### 11. Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

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

### 12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

#### 12-1 Inhabilitet

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

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

#### 12-2 Taushetsplikt

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

#### 12-3 Mindretallsvern

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

### 13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

#### 13-1 Vedtektsendringer

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

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

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

#### 13-2 Forholdet til borettslovene

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

# Åsveien Borettslag



## Innkalling til generalforsamling 2026

### Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Åsveien Borettslag.

#### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel. Du har rett til å møte ved fullmektig. Ingen kan stille med mer enn én fullmakt.

**Onsdag 18.03.2026, kl. 18:00**

Felleslokalet i Åsveien 118  
Det blir trekning av fire gavekort blant de som deltar på møtet.

**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 og valgkomitèen

## 5 Montere varmpumper.

## 6 Varmepumpe

## 7 Ny farge ved maling av fasadene på svalgangssiden

## 8 Oppgradering av vinduer og etterisolering av yttervegg mot svalgang.

## 9 Forekomst av skjeggkre og sølvkre – behov for felles vurdering og oppfølging

## 10 Valg

- 10.1 Valg av styreleder for to år
- 10.2 Valg av to styremedlemmer for to år
- 10.3 Valg av varamedlem for ett år
- 10.4 Valg av valgkomité
- 10.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 10.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret  
Åsveien Borettslag

**2. Årsregnskapet for 2025**

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

**3. Orienteringssak: Informasjon fra styret**

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

**4. Godtgjørelse til styret og valgkomitèen**

Godtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år. Styret har jobbet med flere krevende saker og vedlikeholdsprosjekter i perioden og foreslår å øke godtgjørelsen til kr 300 000.

**Forslag til vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 300 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Godtgjørelse til valgkomitèen settes til kr 2 000.

**5. Montere varmpumper.**

Saken er meldt av Tor Pedersen.

Lurer på hvorfor det ikke er tillatt med varmpumper i borettslaget. Hvis det er lenge siden dette er bestemt er det kanskje tid for å ta dette opp igjen.

**Forslag til vedtak:** Andelseiers forslag til vedtak:  
Det blir tillatt og montere varmpumper hvis det er mulig for de som ønsker dette.

Styrets forslag til vedtak:  
Punkt (4-1-7) i vedtektene for Åsveien borettslag foreslås opprettholdt slik det allerede står:

«Montering av enkeltvise private varmpumper er ikke tillatt.»

**Styrets innstilling:** Etter flere henvendelser om varmpumper har styret valgt å utrede alle aspekter vedrørende montering av varmpumper i borettslaget som grunnlag for å vurdere om dette er mulig å få til i Åsveien borettslag.

Til å hjelpe oss med denne utredningen, og for å sikre en nøytral og kvalitativ god rapport vedtok styret å engasjere Sweco AS. I ettertid har det også blitt innhentet rapport fra Jæren Varmepumpeservice.

Rapporten fra Sweco konkluderer med at varmpumpens utedel erfaringsmessig er en kilde til konflikt omkring støy.

Lyd og vibrasjoner fra utedelen kan være til sjenanse for nærliggende andelseiere. Kondensvann kan også være til sjenanse, og i tillegg potensielt føre til skade på bygning eller balkonger.

Rapporten påpeker utfordringene med plassering av varmepumpene på grunn av de innglassede balkongene.

Rapporten fra Jæren Varmepumpeservice er mindre omfattende, men påpeker utfordringer med montering av varmepumper på terrassesiden av blokkene. På bakgrunn av omfattende HMS- og risikovurdering, arbeid i høyden og spesialtilpasninger for montering og service vurderer Jæren Varmepumpeservice plassering av utedel på takflatene i de terrasserte nivåene som lite hensiktsmessig og ikke anbefalt.

Vedlagt følger begge rapportene i sin helhet.

Tilleggsinformasjon:

Det er søkeplikt for varmepumper i Sandnes kommune. Et ansvarlig firma må sende felles søknad med illustrasjon av plasseringen av pumpene. Godkjent søknad vil gjelde for 3 år. Kostnadene knyttet til søkeprosessen bæres av andelseierne søknaden gjelder.

Vedtektene for Åsveien borettslag har følgende bestemmelser i §6-1-11;  
«Det skal ikke skrues, bores og lignende i profilene for innglassingen.»

«Taket på utsiden av innglassingen er kun godkjent som rømningsvei. Det er ikke lov å bevege seg på taket uten i en krisesituasjon. Brudd på dette medfører en øyeblikkelig politianmeldelse.»

Disse bestemmelsene er knyttet til styrets HMS-ansvar og gir ytterligere utfordringer mht. montering, drift og service for varmepumpene.

Etter styrets vurdering vil varmepumpene påvirke estetikken på bygningene negativt. Se vedlagte illustrasjonsfoto.

#### OPPSUMMERING

Styrets støtter ikke forslaget om å tillate varmepumper.

På bakgrunn av informasjonen i rapportene fra Sweco og Jæren Varmepumpeservice, vedtektenes bestemmelser og søkeplikten i Sandnes kommune foreslår styret å opprettholde dagens bestemmelse om at varmepumper ikke tillates montert i Åsveien borettslag.

Punkt (4-1-7) i vedtektene for Åsveien borettslag foreslås opprettholdt slik det allerede står:

«Montering av enkeltvise private varmepumper er ikke tillatt.»

Styret er delt i saken og innstillingen er vedtatt med 2 stemmer mot ved behandling av saken.

Eventuelt vedtak om å tillate varmepumper kan ikke iverksettes før fullmakt til styret er gitt ift. behandling av fremtidige søknader, retningslinjer og nødvendig vedtektsending er vedtatt av Generalforsamlingen.

## 6. Varmepumpe

Saken er meldt av Veronica Løken

Ønsker å installere egen varmepumpe i leiligheten. Det er kaldt og trekker godt i 1. etg, og panelovner er dyre i drift i dag når man skal varme opp en hel leilighet. Vi fikk beskjed om at det vår 25 var befaring for dette, men har ikke hørt noe annet enn at det uansett må opp i GF vår 26.

**Forslag til vedtak:** Andelseiers forslag til vedtak:  
Dersom det enda ikke er gjort, ønskes det at det gjøres befaring for muligheten for innstallering av varmepumper i de leilighetene det er/anses som et behov. Dette er en rimelig løsning for oppvarming i 2026.

Styrets forslag til vedtak:  
Punkt (4-1-7) i vedtektene for Åsveien borettslag foreslås opprettholdt slik det allerede står:

«Montering av enkeltvise private varmepumper er ikke tillatt.»

**Styrets innstilling:** Styret støtter ikke forslaget om innstallering av varmepumper. Se innstilling i sak 5.

Hvis sak 5 faller utgår denne saken.

## 7. Ny farge ved maling av fasadene på svalgangssiden

Saken er innmeldt av styret som foreslår å bytte fra hvit farge til varmgrå farge når fasadene på svalgangssidene nå skal males.

Forslått fargekode er: Varmgrå 0394 på muren og Sober 10249 på konsoll

Se vedlagte illustrasjonsfoto.  
Fargeprøver blir tilgjengelig på Generalforsamlingen.

**Forslag til vedtak:** Fargen foreslås byttet fra hvit til varmgrå farge når fasadene på svalgangssidene skal males.

Forslåtte fargekoder: Varmgrå 0394 på muren og Sober 10249 på konsoll (eller noe nær dette)

## 8. Oppgradering av vinduer og etterisolering av yttervegg mot svalgang.

Saken er meldt av Anne Brit Syvertsen

Jeg ønsker å be om at vinduer på kjøkken og soverom blir skiftet ut med nye 3-lags isolerglass vindu, for å spare energi, samt at ytterveggen blir etter isolert. Vinduer og vegg er fra når boligblokken ble oppført.

Vi kjenner godt at det trekker fra vinduene, å det kommer kald luft fra vinduene og veggen er kald. Dette fører til vi bruker mer strøm for å varme opp rommet, noe som igjen gir oss høye strømutfgifter.

Å investere i nye vinduer gir flere fordeler:  
Lavere strømgninger – Moderne vinduer med 3-lags glass kan redusere varmetapet med opptil 40 %.

Bedre inn klima – Ingen trekk og jevnere temperatur i boligen.

Økt boligverdi – Nyere vinduer gir et mer attraktivt hjem for potensielle kjøpere.

**Forslag til vedtak:** Andelseiers forslag til vedtak:  
Vinduene skiftes ut med nye 3 lags isolerglass, og veggen etterisoleres.

Styrets forslag til vedtak:  
Styrets innstilling tas til orientering. Styret beholder fullmakten til planleggingen og vedtak av aktuelle vedlikeholdsprosjektene med tilhørende finansiering.

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

Vedlikehold er høyt prioritert av styret. Akkurat nå pågår renovering av de siste trappehusene i nr. 116 og 118. Prosjektet forventes ferdigstilt våren 2026. (ca 6 millioner). Fasadevask og maling av svalgangssidene er vedtatt nå i vår (estimert ca. kr 3,5 mill). Det er i tillegg inngått kontrakt for utbygging av alle 194 skyvedørene etter sommeren 2026 (Estimert kr 17-20 mill.)

Bytte av vinduene/etterisolering av veggene på svalgangssiden samt tekking av takene står på prioriteringslisten etter dette.

Styret ber om fortsatt fullmakt til planleggingen av de aktuelle vedlikeholdsprosjektene med tilhørende finansiering.

## 9. Forekomst av skjeggkre og sølvkre – behov for felles vurdering og oppfølging

Saken er innmeldt av Emmelin Larina Tvedt Nilsen

Vi ønsker å melde inn en sak til generalforsamlingen vedrørende forekomst av skjeggkre og sølvkre i vår leilighet, samt behovet for en helhetlig vurdering av situasjonen i bygget.

Kort tid etter overtakelsen, i forbindelse med fjerning av gulvfliser, ble det avdekket skjeggkre i konstruksjonen. Ifølge faglig vurdering (Anticimex - 28.10.25) bærer funnene preg av en etablert forekomst som har utviklet seg over lengre tid. Fagpersonell opplyste også at slike forekomster normalt ikke begrenser seg til én enkelt boenhet i større bygg. Vi fikk også beskjed at hvis dette ikke blir tatt videre med styret, så kommer skjeggkreen til å komme tilbake rundt hver 6 mnd.

Vi tok saken opp med styret og fikk gjennomført behandling via Anticimex. I etterkant har vi forsøkt å ta kontakt med styret for videre oppfølging, men har foreløpig ikke mottatt svar. Vi ønsker derfor at saken løftes til generalforsamlingen slik at man kan vurdere veien videre på best mulig måte.

Det ble samtidig observert sølvkre. Vi ønsker å informere om dette da slike forhold potensielt kan forekomme flere steder i bygget, og det kan være nyttig for øvrige beboere å være oppmerksomme. Blant annet med tanke på å avdekke og forebygge eventuelle fuktutfordringer eller potensielle våtskader.

På bakgrunn av dette er vi bekymret for at problemet kan vedvare eller spre seg dersom det ikke håndteres på et mer overordnet nivå. For å bidra til et trygt og godt bomiljø for alle, mener vi derfor at det vil være hensiktsmessig med en faglig vurdering av omfanget i bygget.

**Forslag til vedtak:** Andelseiers forslag til vedtak:  
Generalforsamlingen ber styret innhente en faglig vurdering av situasjonen, samt vurdere hensiktsmessige tiltak for videre oppfølging.

Vi oppfordrer samtidig alle beboere til å være oppmerksomme på tegn til skjeggkre eller sølvkre og melde fra dersom noe oppdages, slik at eventuelle tiltak kan bli mest mulig effektive.

Styrets forslag til vedtak:  
Styrets innstilling tas til orientering.

**Styrets innstilling:** Til orientering har andelseier ansvar for tiltak mot skadedyr i egen bolig. Styret har ansvar for Skjeggkre på fellesarealene, informasjonsdeling, koordinering av større skjeggkre-tiltak og for bekjempelsestiltak på fellesareal.

Styret har vært i kontakt med Anticimex for avklaring av mulig dekning av skadedyrbekjempelse via totalforsikringen i If. Forsikringen kan kun benyttes ved registrert forekomst av skjeggkre. Ikke som overordnet tiltak for bekjempelse i hele bygg. Større skjeggkre-tiltak inne i boenhetene blir derfor ikke iverksatt i regi av styret. Hver enkelt andelseier oppfordres til å være oppmerksomme for å avdekke forekomst av skjeggkre og

eventuelt ta kontakt med Anticimex selv for iverksetting av tiltak.

Egenandelen dekkes av andelseier. Dette er knyttet til eiers ansvar for skadedyr i egen bolig.

## 10. Valg

Vedlagt følger valgkomitèens innstilling.

### 10.1 Valg av styreleder for to år

Styreleder, Heidi Molland, trer ut av styret

**Forslag til vedtak:** Marianne Kolstø Gil (ny) foreslås som styreleder for to år.

### 10.2 Valg av to styremedlemmer for to år

Nestleder, Inge Syvertsen, trer ut av styret  
Styremedlem, Espen Stangeland, på valg

**Forslag til vedtak:** Espen Stangeland (gjenvalg) og Jan Erik Haugland (ny) foreslås valgt til styremedlemmer for to år.

### 10.3 Valg av varamedlem for ett år

Varamedlem, Tuva Torsteinbø, på valg

**Forslag til vedtak:** Tuva Torsteinbø foreslås gjenvolgt til varamedlem for ett år.

### 10.4 Valg av valgkomitè

Torill Ånonsen går ut av valgkomitèen.

**Forslag til vedtak:** Anne Mette Moland (ny) og Kåre Morten Ims (gjenvalg) velges til valgkomitè den neste perioden.

### 10.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

## 338 Åsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>				
Innbetalt felleskostnader		13 362 420	12 701 880	13 896 480
Leieinntekt lokaler		7 200	9 600	10 000
Leieinntekter fra antenner		34 322	33 452	36 000
Lading el-bil		119 906	88 500	160 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 523 848</b>	<b>12 833 432</b>	<b>14 102 480</b>
<b>Kostnader</b>				
Styreonorar, lønn etc.	1	1 049 016	1 017 634	1 138 842
Avskrivninger	6	155 487	155 487	155 487
Forretningsføreronorar		299 785	291 060	300 000
Tilleggstjenester forretningsfører		158 637	173 006	204 750
Revisjonshonorar	2	20 706	22 120	17 000
Drift og vedlikehold	3	1 665 255	1 915 459	5 696 100
Renovering	4	2 989 010	2 168 057	24 000 000
Forsikringer		648 361	629 853	680 400
Kommunale avgifter		1 295 327	1 891 854	1 750 000
Energi/strøm		355 418	351 754	360 000
Kontingent Boligbyggelag		67 900	58 200	67 900
Administrasjonskostnader		29 678	58 872	23 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 734 580</b>	<b>8 733 357</b>	<b>34 393 479</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>4 789 268</b>	<b>4 100 075</b>	<b>-20 290 999</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Renteinntekter		205 413	125 551	100 000
Rentekostnader		2 314 868	2 519 092	2 775 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>2 109 456</b>	<b>2 393 541</b>	<b>2 675 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>5</b>	<b>2 679 812</b>	<b>1 706 534</b>	<b>-22 965 999</b>

## Arsregnskap

## 338 Åsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	6	4 185 031	4 185 031
Bygninger	6	94 572 486	94 572 486
Andre driftsmidler	6	959 367	583 737
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>99 716 884</b>	<b>99 341 254</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		724	11 417
Forskuddsbetalte kostnader		807 102	769 400
Andre fordringer		9 000	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		5 671 064	4 403 093
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>6 487 890</b>	<b>5 183 910</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>106 204 774</b>	<b>104 525 164</b>

Balanse 2025

Side 10 av 36

## 338 Åsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt andelskapital		19 400	19 400
Opptjent egenkapital		33 659 478	30 979 666
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>33 678 878</b>	<b>30 999 066</b>
<b>Gjeld</b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	42 558 878	44 519 366
Borettsinnskudd		27 606 600	27 606 600
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>70 165 478</b>	<b>72 125 966</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		16 856	29 022
Gjeld til forretningsfører		-313	0
Leverandørgjeld		2 167 041	1 178 160
Skyldig off. avgifter		52 511	55 661
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		81 018	77 423
Påløpne renter		11 543	13 259
Annen kortsiktig gjeld		31 761	46 607
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 360 418</b>	<b>1 400 131</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>72 525 896</b>	<b>73 526 098</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>106 204 774</b>	<b>104 525 164</b>

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Heidi H. Molland  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Inge Syvertsen  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Christoffer Rasmussen Liland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Espen Stangeland  
Styremedlem

Balanse 2025

Side 11 av 36

## Noter 338 Åsveien Borettslag

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter  
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.  
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.  
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.  
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.  
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.  
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

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

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

Inntekter  
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.  
Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.  
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:  
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.  
B. Endring i disponible midler  
C. Disponible midler årets regnskap.

**Note 1 - Styrehonorar, lønn etc.**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Lønn, feriepenger	648 947	621 133
Styrehonorar	252 000	251 000
Arbeidsgiveravgift	129 886	125 487
Pensjonskostnader	17 658	18 446
Andre ytelser	526	1 568
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>1 049 016</b>	<b>1 017 634</b>

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

## Noter 338 Åsveien Borettslag

Side 12 av 36

## Noter 338 Åsveien Borettslag

**Note 2 - Revisjonshonorar**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

**Note 3 - Drift og vedlikehold**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6360 Renhold	194 971	240 381
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	581 776	730 509
6630 Vedlikehold uteområde	191 060	291 661
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	79 267	62 558
6730 Teknisk rådgivning	0	4 990
6780 Drifts- og serviceavtaler	594 454	565 978
6900 Elektronisk kommunikasjon	23 728	19 382
<b>Sum</b>	<b>1 665 255</b>	<b>1 915 459</b>

**Note 4 - Renovering/Vedlikehold**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Chem-Con AS, trappehus	0	2 168 057
RSM Fasade AS, trappetår	2 989 010	0
<b>Sum</b>	<b>2 989 010</b>	<b>2 168 057</b>

## Noter 338 Åsveien Borettslag

Side 13 av 36

## Noter 338 Åsveien Borettslag

## Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>DISPONIBLE MIDLER</b>		
Resultat	2 679 812	1 706 534
Avdrag på lån	-1 960 489	-1 816 708
Aktiverte anskaffelser	-531 118	0
Tilbakeføring av avskrivning	155 487	155 487
<b>Endring disponible midler</b>	<b>343 693</b>	<b>45 313</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>6 487 890</b>	<b>5 183 910</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>2 360 418</b>	<b>1 400 131</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>4 127 472</b>	<b>3 783 779</b>

## Note 6 - Varige driftsmidler

	Brannslanger	Ladeanlegg John Deer traktor	Ladeanlegg	Bygning og tomt	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	166 025	782 375	386 250	0	98 757 517
Årets tilgang :	0	0	0	531 118	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	166 025	782 375	386 250	531 118	98 757 517
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	166 025	515 063	225 313	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	267 312	160 938	531 118	98 757 517
Årets avskrivninger :	0	78 237	77 250	0	0
Anskaffelsesår :	2018	2019	2023	2025	1981
Antatt levetid i år :	3	10	5	5	

## Noter 338 Åsveien Borettslag

Side 14 av 36

## Noter 338 Åsveien Borettslag

## Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.25	Årets resultat	Regnskap 31.12.24
Andelskapital	19 400	0	19 400
Egenkapital	33 659 478	2 679 812	30 979 666
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>33 678 878</b>	<b>2 679 812</b>	<b>30 999 066</b>

## Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Lånenummer:	12139548483
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	4,95 %
Beregnet innfridd:	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	54 400 000
Lånesaldo 01.01:	44 519 366
Avdrag i perioden:	1 960 489
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>42 558 878</b>
Saldo 5 år frem i tid:	30 875 557

Av anleggets bokførte gjeld, er kr 70 165 478 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2025 en bokført verdi på kr 99 716 884

## Noter 338 Åsveien Borettslag

Side 15 av 36

## Resultat og balanse med noter for Åsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

## For Åsveien Borettslag

Styreleder	Heidi H. Molland (sign.)	17.02.2026
Styremedlem	Espen Stangeland (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Christoffer Rasmussen Liland (sign.)	16.02.2026
Styremedlem	Inge Syvertsen (sign.)	14.02.2026



KPMG AS  
Forusparken 2  
Postboks 57  
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Åsveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Offices in:  
Oslo  
Årstad  
Bergen  
Drammen  
Hamar  
Molde  
Stavanger  
Trondheim  
Tynset

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

**Monica Roth Rosnes**  
Statsautorisert revisor  
På vegne av: KPMG AS  
Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5997-4-231508  
IP: 80.232.xxx.xxx  
2026-02-19 18:12:45 UTC

 QES

 bankID 

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tilstjenester, se <https://eul.penneo.com>.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

## Informasjon fra styret

### Om Åsveien Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:  
 Styreleder, Heidi H. Molland  
 Nestleder, Inge Syvertsen  
 Styremedlem, Espen Stangeland  
 Styremedlem, Christoffer Rasmussen Liland  
 Varamedlem, Tuva Torsteinbø

### Styrets arbeid i perioden

Styret ønsker alle nye andelseiere hjertelig velkommen. Tillitsvalgt for din blokk vil ta kontakt kort tid etter innflytting for å gi informasjon og svare på spørsmål

#### Styremøter:

I løpet av perioden har styret gjennomført 11 styremøter og behandlet 141 saker.

#### Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Styret har hatt fokus på forebygging av skader, særlig vannskader. Utskifting av gamle varmtvannsbereidere pågår fortsatt. Det arbeides kontinuerlig med økonomistyring, reforhandling av avtaler og kostnadskontroll. Installasjon av vannmålere i 2024 har gitt betydelig reduserte kostnader. Oppgradering av strøm i carporter er fullført, og Laddel overtok ansvar for elbillading fra desember 2025.

Parkeringsproblemer for gjester er en utfordring.

Oppgradering av de 2 siste trappehusene i 116 og 118 pågår, og forventes ferdig i mars 2026

#### Arrangementer:

Det ble arrangert dugnad i alle blokkene våren 2025. Siste torsdag i hver måned arrangeres treff/kafé i fellesrommet i blokk 118. Arrangementene er åpne for alle. På grunn av oppgradering av trappehusene ble det ikke avholdt treff i perioden oktober 2025–mars 2026. St. Hans-arrangement ved blokk 116 ble også gjennomført i 2025.

#### HMS-arbeid:

Styret har det overordnede ansvaret for brannsikkerheten i bygget, herunder fellesarealer, bygningskroppen og eventuelle felles brannvarslingssystemer. Borettslaget har brannalarmanlegg fra Verisure, brannslukningsutstyr i leilighetene og fellesareal. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt sløkkeutstyr. Brannvarsler, Verisure alarmsentral og brannslukningsapparat skal følge leiligheten.

Borettslaget har serviceavtaler på heiser og tekniske anlegg. Kontroll av elektrisk anlegg ble gjennomført i 2024."

Lekeplasser og felles installasjoner kontrolleres jevnlig.

## Styrets planer fremover

Utskifting av skyvedører starter høsten 2026 v/ Byggmester Egil Knutsen AS. OBOS er prosjektleder.

Fasadevask mars/april ved Elite Vinduspuss AS,

Vask og maling av svalganger, grunnmur, maling av gulv i felles boder vil bli utført av RSM Fasade AS vår/sommer.

Installasjon av LED-belysning i fellesboder gjennomført i januar 2026.

Avfallshåndtering vil få økt fokus grunnet endret tømmefrekvens fra kommunen.

Det er inngått avtale med Sandnes Parkering AS om parkeringskontroll på gjesteparkeringen.

### Forsikringsavtale

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

#### Løpende avtaler

Borettslaget har inngått nødvendige drifts- og serviceavtaler for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesarealer og tekniske anlegg. Avtalene omfatter blant annet:

- BATE – forretningsførsel
- Cares AS – renhold
- Scan Heis AS – heiser
- Verisure – brannvarsling
- Laddel – elbillading
- Lyse AS – strøm inngått Norgespris avtale
- Elite Vinduspuss AS – vindusvask trappehus
- NOHA Norway – brannslanger
- Rogaland Brann og Redning – heisalarm

Avtalene følges opp og vurderes jevnlig av styret.

#### Kontakt og informasjon

Henveler til styret sendes via e-post: asveien.borettslag@styretmitt.no.

Kontakt tillitsvalgt for din blokk ved ting du vil ta opp der du bor. Informasjon finnes på oppslagstavle, på Min Side i BATE-portalene og borettslagets nettsider.

Årsmeldingen er godkjent av styret 17. februar 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret.



### Revisjonshistorikk

Rev	Dato	Beskrivelse av endringen	Utarbeidet av	Godkjent av
1	14.05.2025	Endring og godkjenning	NO1A4P	NOEHRA

Sweco Norge AS  
Prosjekt

Prosjektnummer  
Kunde  
Opprettet av  
Dato

Organisasjonsnr. 967032271  
Åsveien borettslag – installering av  
luft- til luft varmepumpe  
10247697  
Åsveien BRL  
Marouan Elkassmi  
29.04.2025

## Innholdsfortegnelse



1	Introduksjon .....	4
2	Luft-til-luft varmepumpe .....	5
2.1	Energi og teknisk vurdering av luft-til-luft-varmepumpe .....	5
2.2	Lønnsømhetsvurdering .....	8
2.3	Anbefalte modeller fra leverandører .....	9
2.4	Konklusjon .....	9



## 1 Introduksjon

Sweco Norge AS er engasjert for å gi teknisk bistand og en vurdering knyttet til installasjon av luft-til-luft-varmepumper på og utenfor balkonger til leilighetene i Åsveien. Formålet med notatet er å gi styret et faglig grunnlag for å kunne ta stilling til om det skal gis tillatelse til seksjonseiere for installasjon av varmepumper, med hensyn til blant annet støy, vibrasjoner, driftsforhold og håndtering av kondensvann.



## 2 Luft-til-luft varmepumpe

En luft-til-luft-varmepumpe henter varmeenergi fra uteluften og bruker denne til å varme opp inneluften i en bolig eller bygning. I motsetning til tradisjonelle elektriske varmeovner, som omdanner strøm direkte til varme, utnytter varmepumpen den energien som allerede finnes i omgivelsene, noe som gjør den langt mer energieffektiv. Systemet består av en utedel, som trekker inn og henter varme fra uteluften, og en innedel, som blåser den oppvarmede luften inn i rommet.

Varmepumpen benytter et kuldemedium som sirkulerer i et lukket system. Når dette mediet passerer fordampere i utedelen, tar det opp varme fra uteluften og fordampes til gassform. Denne gassen komprimeres deretter av en kompressor, noe som øker temperaturen betydelig. Den varme gassen føres så til innedelen, hvor den avgir varmen til inneluften via en varmeveksler. Etter varmeavgivelsen kjøles kuldemediet ned, kondenserer tilbake til væske, og trykket reduseres i en ekspansjonsventil før syklusen starter på nytt.

Effektiviteten til en luft-til-luft-varmepumpe måles i hvor mye varmeenergi den produserer i forhold til strømforbruket. Under gunstige forhold kan den levere to til fire ganger mer varme enn den bruker i elektrisk energi. Dette gjør teknologien attraktiv både for de som ønsker å redusere energiforbruket, og for dem som ønsker en mer klimavennlig oppvarmingsløsning. Samtidig er slike systemer ofte enkle å installere og krever lite vedlikehold sammenlignet med flere andre oppvarmingsmetoder.

Effekten til en varmepumpe oppgis vanligvis som COP (Coefficient of Performance) når den brukes til oppvarming, og som EER (Energy Efficiency Ratio) når den brukes til kjøling. Fordi disse verdiene kan variere avhengig av utetemperatur, er det vanligere å bruke SCOP (Seasonal Coefficient of Performance) eller SEER (Seasonal Energy Efficiency Ratio) ved sammenligning av varmepumper. Disse tar hensyn til sesongvariasjoner og gir et mer presist bilde av hvor effektiv varmepumpen er gjennom et helt år basert på normalisert klimadata.

For mer informasjon om luft-til-luft-varmepumper, se gjerne nettsiden:

[Luft-til-luft-varmepumpe – Varmepumpeforeningen](#)

### 2.1 Energi og teknisk vurdering av luft-til-luft-varmepumpe

Åsveien borettslag i Sandnes ble oppført i 1982 og består av seks boligblokker med fem etasjer hver. Bygningene er oppført med betong i bærende konstruksjoner og har isolerte fasader i tegl.

Oppvarmingen i leilighetene skjer hovedsakelig gjennom direktevirkende elektriske panelovner, med elektrisk gulvvarme på badene. Ventilasjonssystemet er basert på mekanisk avtrekk med avkast over tak, og friskluft tilføres via ventiler i vinduene.

Etter den opprinnelige oppføringen har mange av leilighetenes balkonger blitt innglasset, noe som kan påvirke luftstrøm og ventilasjon.

Byggene ble oppført i henhold til Byggeforskriftene av 1969, som var gjeldende frem til en revisjon trådte i kraft 1. januar 1983. Den gang var kravene til isolasjon og lufttetthet mindre strenge enn i dag, noe som innebærer at byggene har et høyere oppvarmingsbehov sammenlignet med nyere bygg oppført etter dagens tekniske forskrifter.

Oppvarmingsbehovet i Åsveien borettslag vil variere fra leilighet til leilighet, avhengig av blant annet plassering i bygget, størrelse på boligen og beboernes individuelle preferanser for inn klima.



Leiligheter i enden av bygget eller i øverste etasje vil for eksempel ha høyere varmetap enn leiligheter med mindre eksponert ytterflate.

Installasjon av luft-til-luft-varmepumpe kan være en enkel og kostnadseffektiv måte å redusere strømforbruket til oppvarming, spesielt i et borettslag der det i dag i hovedsak benyttes direkte elektrisk oppvarming. Bruk av varmepumpe til kjøling vil derimot ikke være energibesparende, og anbefales derfor ikke.

For dem som opplever behov for kjøling om sommeren, anbefales heller passive tiltak som solavskjerming, bruk av persienner eller gardiner samt god utlufting på strategiske tidspunkter av døgnet.

Ved riktig installasjon og jevnlig vedlikehold har en luft-til-luft-varmepumpe en forventet levetid på opptil 15 år. Det er likevel viktig å være oppmerksom på at utedelen, i tillegg til å produsere støy og vibrasjoner, også genererer kondensvann og kraftig luftstrøm.

Kondensvannet må håndteres på en forsvarlig måte slik at det ikke fører til fuktskader på balkongen eller byggets konstruksjon, spesielt med tanke på at mange av balkongene i Åsveien borettslag er innglasset. For å redusere overføring av vibrasjoner til bygningskroppen, anbefales det å benytte vibrasjonsdempere ved montering av utedelen. Disse forholdene bør vurderes nøye før eventuell installasjon, slik at varmepumpene ikke skaper ulemper for brukerne selv eller for naboene.

For at varmepumpen skal fungere best mulig, er det avgjørende at utedelen monteres i tråd med produsentens installasjonsveiledning. Riktig plassering har stor betydning for både effektivitet og levetid. Utedelen må ha god tilgang til fri luftstrøm rundt seg, slik at den får tilstrekkelig luftutskifting. Dette er spesielt viktig på innglassede balkonger, hvor luftgjennomstrømningen kan være begrenset. Utilstrekkelig ventilasjon rundt enheten kan føre til redusert ytelse og økt slitasje på anlegget.

Vi ser følgende utfordringer ved å plassere utedelen til en luft-til-luft-varmepumpe inne i en innglasset balkong:

- **Funksjon:**  
Plassering av varmepumpens utedel inne i en innglasset balkong gir svært begrenset tilgang til frisk uteluft, noe som reduserer pumpens effektivitet og driftssikkerhet. Når vinduer eller glassfelt er lukket, vil utedelen sirkulere og bearbeide den samme luften gjentatte ganger. Dette fører raskt til lavere temperatur på luften i balkongrommet og gir dårligere driftsforhold, høyere energiforbruk og økt slitasje på anlegget.

Dersom varmepumpen benyttes til kjøling om sommeren, vil effekten være begrenset og lite energieffektiv. Innglassede balkonger kan bli svært varme på solrike dager, noe som skaper ugunstige arbeidsforhold for varmepumpen, ettersom den skal kvitte seg med varm inneluft i et allerede oppvarmet rom.

Når anlegget opererer under slike belastende forhold over tid, øker risikoen for unormal slitasje på bevegelige komponenter. Dette kan redusere levetiden, øke støynivået og forårsake mer vibrasjoner i konstruksjonen.

- **Kondens**  
- Ved oppvarmingsdrift vil det dannes kondensvann på varmepumpens fordampere. Under visse værforhold, særlig ved lave temperaturer, kan dette også fryse til is. Når isen smelter, vil vannet renne ned fra utedelen og må ledes bort på en kontrollert måte for å unngå skade på byggets konstruksjoner eller balkongens overflater.



Dersom kondensvann håndteres dårlig, kan det føre til fuktproblemer, frostskafer eller misnøye hos underliggende naboer. Det anbefales derfor at borettslaget utarbeider en felles plan eller teknisk veileder for hvordan kondensvann skal håndteres før det gis tillatelse til seksjonseiere om å installere varmepumpe.

- Støy

Erfaringer fra tilsvarende bygg viser at varmepumpens utedel ofte er en kilde til nabokonflikter, særlig knyttet til støy og vibrasjoner. I Åsveien borettslag, hvor balkonger er tett plassert over og ved siden av hverandre, og hvor utedelen kan komme nær naboens uteplass eller fasade, er dette en særlig aktuell problemstilling.

Selv stillegående modeller kan gi hørbar støy, spesielt i stille omgivelser om kvelden og natten. Vibrasjoner kan i tillegg forplante seg gjennom bygningskroppen, spesielt ved feil eller direkte montasje i betong.

Den viktigste parameter for å dokumentere støyegenskapene til maskiner -- inklusive varmepumper, er det A-veide lydeffektivået  $L_{wA}$  i dB. Dette er en verdi som er målt i et lydlaboratorium, og kalkulert som om lydenergien sendes ut fra et sentralt punkt

I de aller fleste tilfeller står varmepumpen montert på en fasade slik at støyutbredelsen er  $\frac{1}{2}$  sfærisk (som på et halvkuleskall). Men i noen tilfeller er den plassert opp under en balkong, eller inn i et hjørne, slik at støyutbredelsen skjer på en  $\frac{1}{4}$  kuleflate. Jo trangere varmepumpen blir plassert, dess ugunstigere kan det være når det gjelder spredning av støy utover mot nabobygg - støynivået vil da øke. La oss ta et regneeksempel: Vi har kjøpt en varmepumpe som har en oppgitt kildestyrke, dvs. et lydenerginivå på  $L_{wA} = 65$  dB. Denne blir montert på fasaden slik at støyen brer seg utover halvsfærisk. Bruker vi Formel  $L_{pA} = L_{wA} - 11 - 20 \log(r)$  pluss tillegget for  $\frac{1}{2}$ -sfærisk refleksjon (se nedenfor), finner vi at støynivået (lydtryknivået)  $L_{pA}$  -- i en avstand  $r = 5$  m fra den fasademonterte varmepumpen, blir:

- $\frac{1}{1}$  -sfærisk 0 dB
- $\frac{1}{2}$  -sfærisk 3 dB
- $\frac{1}{4}$  -sfærisk 6 dB
- $\frac{1}{8}$  -sfærisk 9 dB

$$L_{pA} = 65 - 11 - 20 \log(5) + 3$$

$$= 65 - 11 - 20(0,7) + 3 = 43 \text{ dBA}$$

Hvis vi doubler avstanden til  $r = 10$  meter, blir lydtryknivået ( $L_{pA}$ ) 6 dB lavere enn dette -- dvs. på 37 dBA.

#### TEK17 – støykrav:

Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til støy fra tekniske installasjoner utenfor vinduer og i tilknytning til uteoppholdsareal. Utedelen til en varmepumpe må derfor plasseres og monteres slik at lydnivået hos naboen ikke overstiger grenseverdiene, uavhengig av om installasjonen er privat.

#### Mulige problemer ved utvendig plassering av utedelen på fasader hvor den havner over naboens balkong:

For best drift og energieffektivitet bør utedelen til en luft-til-luft-varmepumpe plasseres i friluft, med god tilgang på uteluft og fri luftsirkulasjon. Det gir stabile driftsforhold og optimal varmeoverføring.



Dersom utedelen plasseres utenfor en innglasset balkong, vil den imidlertid henge direkte over naboens balkong under. Dette kan føre til støy og vibrasjoner som oppleves sjenerende, spesielt på stille kvelder. Lyden forplanter seg lett i betongbygninger, og naboen under kan merke både susing og lavfrekvent støy. Manglende skjerming mellom etasjene gjør at slike plasseringer ofte gir grunnlag for naboklager og redusert bokvalitet.

#### Vurdering av varmepumpe i 1. etasje

Etter gjennomgang av forholdene i første etasje, vurderes det som lite hensiktsmessig å installere luft-til-luft-varmepumpe her. Den innglassede balkongen gir begrenset tilgang på frisk luft, noe som vil påvirke utedelens effektivitet og kan føre til overoppheting, støy og redusert levetid på anlegget.

Videre vises etter befaring at det ikke er tilstrekkelig plass utenfor balkongen til å montere utedelen på en trygg og tilgjengelig måte. Det finnes verken veggareal eller frittstående plass på bakkenivå som egner seg til formålet, uten betydelig tilpasning.

På denne bakgrunn anbefales det at 1. etasje ikke prioriteres for installasjon av varmepumpe med utedel, med mindre alternative tekniske løsninger vurderes spesielt.

Eventuell søknadspått må avklares med Sandnes kommune.

## 2.2 Lønnsømhetsvurdering

Vi har antatt at en typisk leilighet i Åsveien borettslag har elektrisk oppvarming og et årlig strømforbruk på ca. 10 000 kWh. Av dette går vanligvis 40–70 % til oppvarming, altså mellom 4 000 og 7 000 kWh.

Ved å installere en luft-til-luft-varmepumpe med en gjennomsnittlig årsvarmefaktor (SCOP) på ca. 4,0, kan 70 % av dette varmebehovet dekkes mer effektivt. Det gir et realistisk sparepotensial på ca. **3 500–4 500 kWh per år**.

Med en gjennomsnittlig strømpris (inkl. nettleie og avgifter) på **1,20 kr/kWh**, vil dette gi en årlig besparelse på ca. **4 000–5 400 kroner**.

#### Typiske tall per leilighet:

- **Investering (inkl. montering):** 25 000–30 000 kr
- **Årlig besparelse:** 4 200–5 400 kr
- **Tilbakebetalingstid:** 5–6 år
- **Forventet levetid:** 12–15 år
- **Total gevinst over levetid:** 30 000–50 000 kr



### 2.3 Anbefalte modeller fra leverandører

Modell	Pris inkl montering	Kommentar fra leverandører	Tilbud/Firma
<b>Toshiba Polar 25</b>	Fra 25.990 kr	Stillegående og prisgunstig modell, godt egnet for mindre leiligheter.	Varmeservice AS Tlf. 913 37 370
<b>Toshiba Signatur 35</b>	Fra 28.990 kr	Designmodell med høy effekt, passer for større leiligheter.	Varmeservice AS Tlf. 913 37 370
<b>Mitsubishi Kaiteki 6600</b>	Fra 26.990 kr	Svært stillegående og energieffektiv, egnet for ulike leilighetsstørrelser.	På nettet
<b>Mitsubishi Electric Gussuri - A+++</b>	Fra 20.990 kr	Utedelen er blant de mest stillegående i markedet. Med nattmodus kan du senke lyden på utedelen ytterligere 3 dB(A)	Norsk Klimasenter <b>Christopher Bisset-Nilsen</b> tif. 930 85 300

### 2.4 Konklusjon

Basert på vurderinger av bygningsstruktur, plassforhold og tekniske begrensninger, fremstår det som utfordrende å installere luft-til-luft-varmepumper i enkelte deler av Åsveien borettslag – særlig i første etasje, hvor tilgjengelig areal utenfor balkongen er begrenset, og innvendig plassering i innglasset balkong gir dårlig luftutskifting og reduserte driftsbetingelser.

For øvrige etasjer er utendørs plassering teknisk mulig, men dette innebærer montering av utedelen på det som fungerer som taket til underliggende balkong – noe som reiser spørsmål om støy, vibrasjoner, avrenning og nabohensyn. Det vil derfor være avgjørende å vurdere utstyr med lavt støynivå, sikre fagmessig montasje og utarbeide felles retningslinjer for plassering.

Selv med nevnte utfordringer vil en luft-til-luft-varmepumpe kunne bidra til redusert strømforbruk for oppvarming sammenlignet med direktevirkende elektrisitet. Besparelsene vil imidlertid variere avhengig av leilighetens størrelse, beliggenhet og bruksmønster. Dersom pumpen også benyttes til kjøling, vil energigevinsten kunne reduseres.

Alternativt anbefaler vi å vurdere muligheten for et felles system for vannbåren varme, som vil gi større fleksibilitet i valg av energikilde, redusere visuelle og tekniske utfordringer knyttet til utedel, og potensielt samkjøres med oppvarming av tappevann. Enova tilbyr støtteordninger både for utredning og investering i slike klimatiltak, se [Borettslag og sameier – Søk om støtte | Privat | Enova](#)

Dersom borettslaget velger å gå videre med luft-til-luft-løsning, anbefales det å utarbeide en felles installasjonsveileder som adresserer støy, kondens, vibrasjoner og hensyn til naboer.

### Varmepumper på terrassesiden



## Varmepumper på svalgangene



Side 32 av 36



## Faglig vurdering – mulighet for montering av varmepumper

### Åsveien Borettslag, Sandnes

#### Bakgrunn

Jæren Varmepumpeservice AS har vært på befaring i Åsveien Borettslag for å vurdere tekniske og praktiske muligheter for montering av varmepumper. Vurderingen er gjort med utgangspunkt i byggets utforming, tilgjengelige monteringsflater og hensyn til HMS, drift og vedlikehold.

#### 1. Bygningmessige forutsetninger

Bygget er oppført som en terrassert boligblokk. Leilighetene har vinduer og dører som er trukket langt til siden i fasaden. Dette medfører at rørgjennomføring direkte fra leilighet til ytterfasade ikke lar seg etablere på en forsvarlig måte uten omfattende bygningmessige inngrep i bærende eller synlige konstruksjoner.

Terrassene har betongvegger på begge sider, og i endene er det innglassede partier. På sidene finnes kun smale profiler som ikke er egnet for boring eller sikker gjennomføring av rør. Disse forholdene begrenser i praksis muligheten for direkte plassering av utedel på terrasser eller tak.

#### 2. Vurdering av plassering på terrasser / tak

Det er teoretisk mulig å plassere utedel på takflatene i de terrasserte nivåene, men dette vil kreve omfattende HMS- og risikovurdering, arbeid i høyden og spesialtilpasninger for både montering og senere service.

Basert på byggets utforming og tilgjengelighet vurderes denne løsningen som lite hensiktsmessig og ikke anbefalt.

#### 3. Vurdering av montering via svalgang (åpen, ikke innglassert)

Svalgangene i bygget er åpne og ikke innglassert. Det er tidligere besluttet i borettslaget at det ikke skal monteres teknisk utstyr i selve svalgangen, og denne vurderingen tar hensyn til dette.

Det er teknisk mulig å etablere rørføring via svalgang og inn i vegg mellom kjøkken og bod/bislag. Rør kan føres i kanal opp langs fasade og videre over tak. Utedel kan plasseres hengende på byggets ytterfasade, én etasje opp, utenfor svalgangens areal.

Løsningen er gjennomførbar ved bruk av lift og uten plassering av utedel i svalgang som ferdsels- eller oppholdsareal.

#### 4. Kondens og vannhåndtering

Ved anbefalt løsning er det ingen risiko for at vann samler seg på gulv i svalgang og fryser til is. Kondensvann fra innedel kan føres kontrollert ned fra gjennomføring. I sommerdrift kan det forekomme små, ubetydelige mengder kondensvann i svalgang. Dette vurderes som ufarlig og kan ved behov samles opp i egnet beholder.

#### Oppsummering og anbefaling

Montering av varmepumper i Åsveien Borettslag vurderes som gjennomførbar dersom utedel plasseres hengende på byggets ytterfasade, én etasje opp, og ikke i eller over svalgang. Løsningen gir minimale inngrep i fellesarealer, tar hensyn til byggets utforming og tilfredsstillende krav til HMS,

Side 33 av 36

drift og fremtidig service.

Med vennlig hilsen

**Mikal Anda**  
Daglig leder  
Jæren Varmepumpeservice AS  
Telefon: 51 31 41 03  
E-post: mikal@jvps.no

Maling svalganger. Illustrasjonsfoto for fargeforslag.

Før maling



Etter maling – fargeforslag varmgrå



## Valgkomitèens innstilling

Styreleder for to år; Marianne Kolstø Gil (ny).  
Hun bor i nr. 94 og anbefalt av Heidi Molland. Vi har et meget godt inntrykk av en dyktig dame.

Styremedlem for to år; Jan Erik Haugland (ny), Bor i nr. 116. Daglig leder firma.

Styremedlem for to år; Espen Stangeland bor i nr. 92 (gjenvalg).

Styremedlem; Christoffer Liland. Ikke på valg. Ett år igjen av perioden.

Varamedlem for ett år; Tuva Torsteinbø. Bor i nr. 97. (gjenvalg)

Styremedlem, Inge Syvertsen går ut av styret.

Forslag til kandidat til valgkomitèen:  
Anne Mette Moland i nr. 97.

Sandnes 3. februar 2026

Side 36 av 36

# FULLMAKT

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

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

Navn: .....  
(bruk blokkbokstaver)

Adresse: .....

Borettslagets navn: .....

Dato: ..... 2026

.....  
(andelseiers underskrift)

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

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

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

### 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)



## Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Åsveien Borettslag onsdag 18.03.2026 kl. 18:00 - Felleslokalet i Åsveien 118 .

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder og sekretær

##### Vedtak:

Tone Høyland ble valgt til møteleder  
Monica Eriksen ble valgt til sekretær.

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

##### Vedtak:

Anne Mette Moland ble valgt til å signere protokollen.

#### 1.3 Registrering av møtedeltakere

Antall møtedeltakere registreres i protokollen etter at møtet er avsluttet.

##### Vedtak:

Det var 58 andelseiere og 7 godkjente fullmakter representert.

Totalt 65 stemmeberettigede.

Tatt til orientering

#### 1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

##### Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

### 2. Årsregnskapet for 2025

##### Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2025.

### 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret og valgkomitèen

Godtgjørelsen gjelder perioden fra generalforsamlingen i fjor til generalforsamlingen i år. Styret har jobbet med flere krevende saker og vedlikeholdsprosjekter i perioden og foreslår å øke godtgjørelsen til kr 300 000.

**Vedtak:**

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 300 000.

Styret foretar selv den interne fordelingen.

Godtgjørelsen til valgkomitèen ble fastsatt til kr 2 000.

### 5. Montere varmpumper.

Saken er meldt av Tor Pedersen.

Lurer på hvorfor det ikke er tillatt med varmpumper i borettslaget. Hvis det er lenge siden dette er bestemt er det kanskje tid for å ta dette opp igjen.

**Vedtak:**

Styrets forslag til vedtak:

Punkt (4-1-7) i vedtektene for Åsveien borettslag foreslås opprettholdt slik det allerede står: «Montering av enkeltvise private varmpumper er ikke tillatt.»

Vedtatt med to stemmer i mot.

### 6. Varmepumpe

Saken er meldt av Veronica Løken

Ønsker å installere egen varmpumpe i leiligheten. Det er kaldt og trekker godt i 1. etg, og panelovner er dyre i drift i dag når man skal varme opp en hel leilighet. Vi fikk beskjed om at det vår 25 var befaring for dette, men har ikke hørt noe annet enn at det uansett må opp i GF vår 26.

**Vedtak:**

Saken falt med henvisning til vedtak i sak 5.

### 7. Ny farge ved maling av fasadene på svalgangssiden

Saken er innmeldt av styret som foreslår å bytte fra hvit farge til varmgrå farge når fasadene på svalgangssidene nå skal males.

Forslått fargekode er: Varmgrå 0394 på muren og Sober 10249 på konsoll

Se vedlagte illustrasjonsfoto.  
Fargeprøver blir tilgjengelig på Generalforsamlingen.

**Vedtak:**

Forslåtte fargekoder vedtatt: Varmgrå 0394 på muren og Sober 10249 på konsoll (eller noe nær dette).

Enstemmig vedtatt.

### 8. Oppgradering av vinduer og etterisolering av yttervegg mot svalgang.

Saken er meldt av Anne Brit Syvertsen

Jeg ønsker å be om at vinduer på kjøkken og soverom blir skiftet ut med nye 3-lags isolerglass vindu, for å spare energi, samt at ytterveggen blir etter isolert. Vinduer og vegg er fra når boligblokken ble oppført.

Å investere i nye vinduer gir flere fordeler:

Lavere strømreregninger  
Bedre inneklima  
Økt boligverdi

**Vedtak:**

Styrets innstilling tatt til orientering. Styret beholder fullmakten til planleggingen og vedtak av aktuelle vedlikeholdsprosjektene med tilhørende finansiering.

### 9. Forekomst av skjeggkre og sølvkre – behov for felles vurdering og oppfølging

Saken er innmeldt av Emmelin Larina Tvedt Nilsen

Vi ønsker å melde inn en sak til generalforsamlingen vedrørende forekomst av skjeggkre og sølvkre i vår leilighet, samt behovet for en helhetlig vurdering av situasjonen i bygget.

**Vedtak:**

Styrets innstilling tatt til orientering.

**10. Valg****10.1 Valg av styreleder for to år**

Styreleder, Heidi Molland, trer ut av styret

**Vedtak:**

Marianne Kolstø Gil ble valgt til styreleder for to år.

**10.2 Valg av to styremedlemmer for to år**

Nestleder, Inge Syvertsen, trer ut av styret  
Styremedlem, Espen Stangeland, på valg

**Vedtak:**

Espen Stangeland (gjenvalg) og Jan Erik Haugland (ny) ble valgt til styremedlemmer for to år.

**10.3 Valg av varamedlem for ett år**

Varamedlem, Tuva Torsteinbø, på valg

**Vedtak:**

Tuva Torsteinbø ble valgt til varamedlem for ett år.

**10.4 Valg av valgkomité**

Torill Ånonsen går ut av valgkomitèen.

**Vedtak:**

Anne Mette Molland (ny) og Kåre Morten Ims (gjenvalg) ble valgt til valgkomité.

**10.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling**

Borettslaget er tilknyttet Bate og har rett til å være representert på Bates generalforsamling. Denne vil avholdes 2. juni 2026.

**Vedtak:**

Marianne Kolstø Gil og Espen Stangeland ble valgt som delegert.

**10.6 Orienteringssak: Etter dette består styret av****Vedtak:**

Styreleder: Marianne Kolstø Gil, valgt i 2026 for to år  
Styremedlem: Christoffer Rasmussen Liland, valgt i 2025 for to år  
Styremedlem: Espen Stangeland, valgt i 2026 for to år  
Styremedlem: Jan Erik Haugland, valgt i 2026 for to år  
Varamedlem: Tuva Torsteinbø, valgt i 2026 for ett år

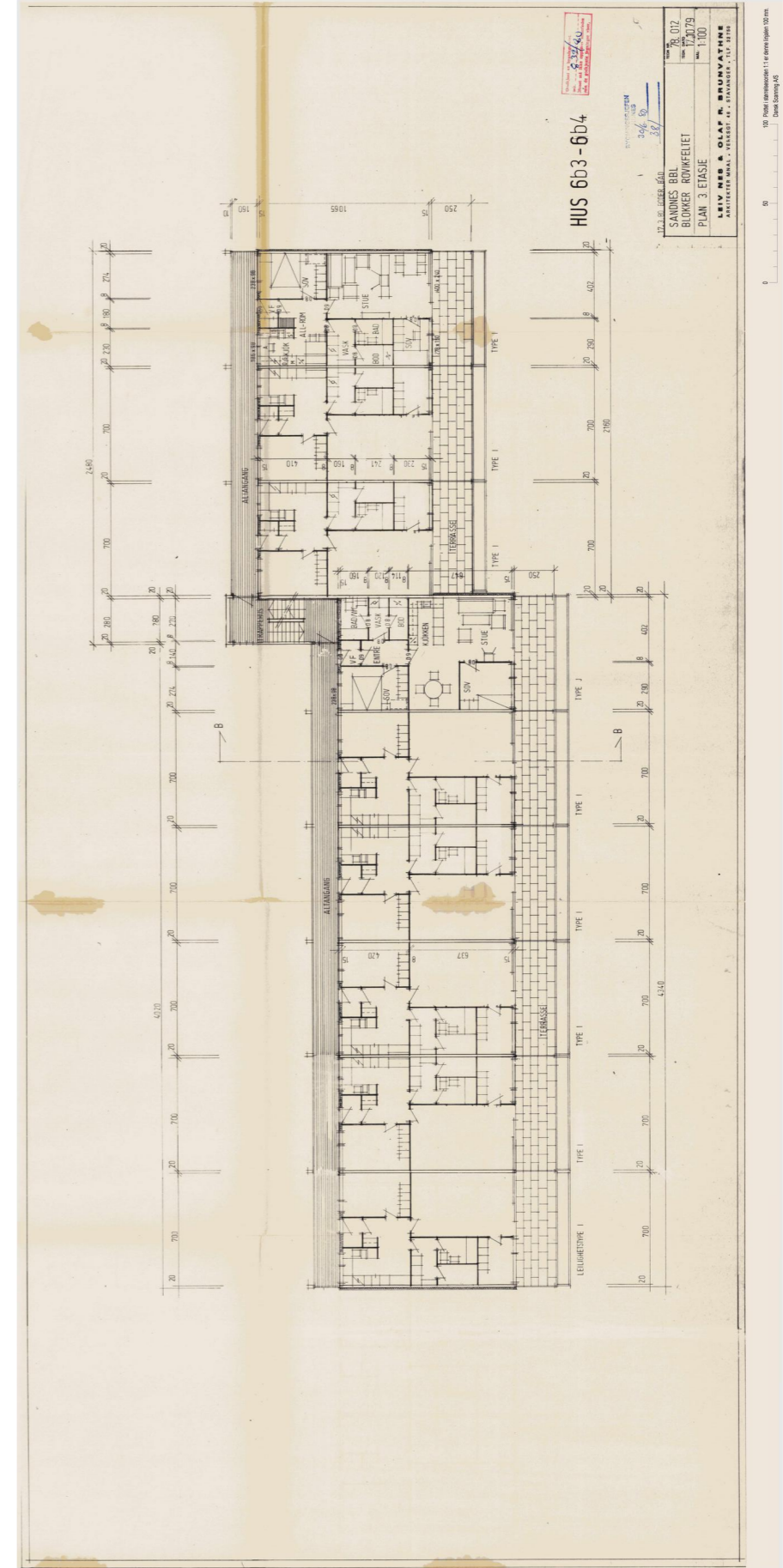
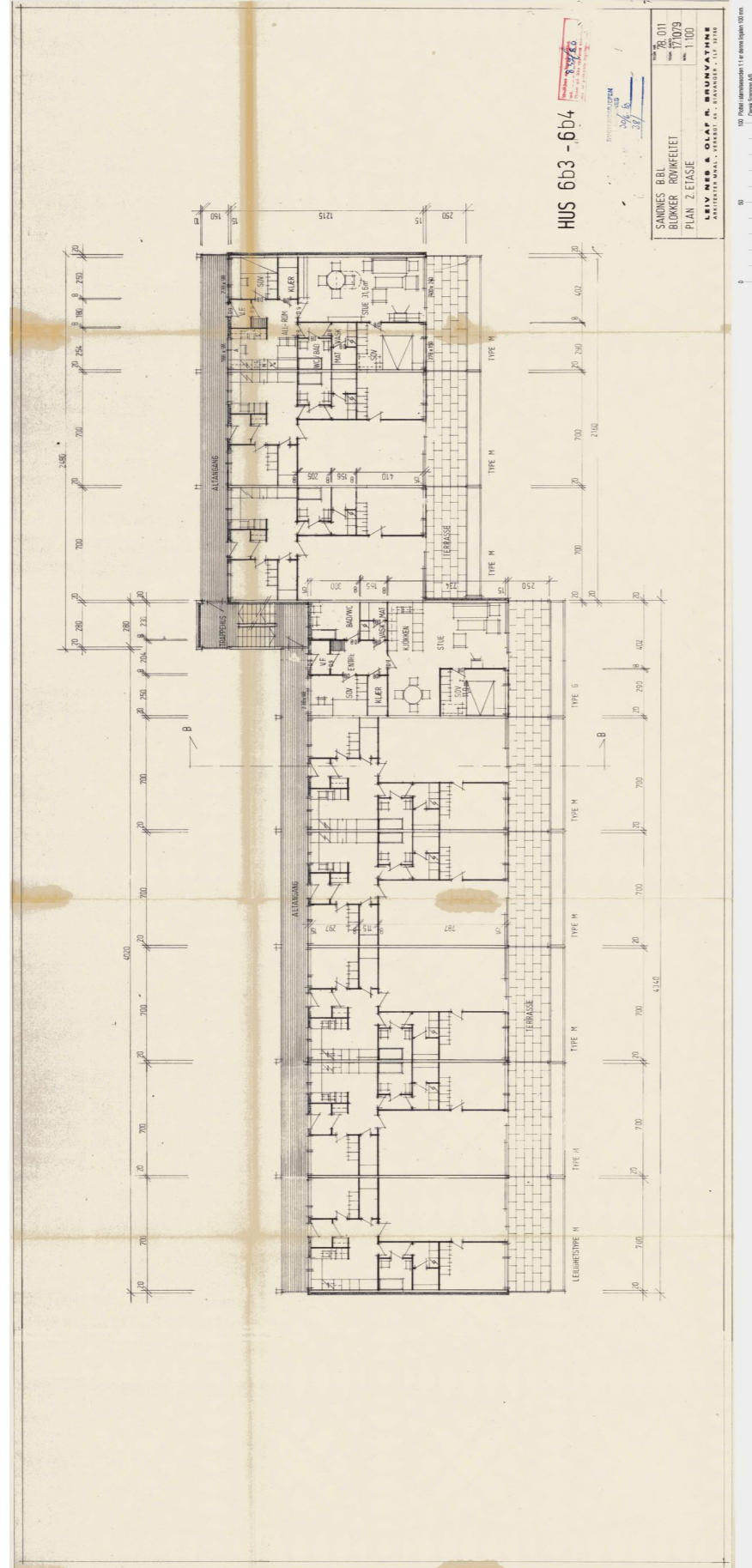
Tatt til orientering.

**Protokoll for Åsveien Borettslag**

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tone Høyland (sign.)	19.03.2026
Sekretær	Monica Løvjomås Eriksen (sign.)	19.03.2026
Protokollvitne	Anne Mette Molland (sign.)	19.03.2026











Forum Arkitekter AS  
Damsgårdsveien 16  
5058 BERGEN



Sandnes, 02.07.2012

Deres ref.:  
Saksbehandler: Ole Petter Fløisand

Vår ref.: 201002834-13 ✓  
Arkivkode : O : 38-1382

### Ferdigattest

Gnr./Bnr: 38/1382 Byggeadresse: ÅSVEIEN 116

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

D-sak nr: 1032/2010 og 782/2010

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

Det er ikke foretatt befarings av arbeidet.

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

  
Ola T Solheim  
for bygningssjef

  
Alida Dzudza  
overingeniør tilsyn

Kopi til: Tiltakshaver  
Oppmåling, her  
Brannsjefen

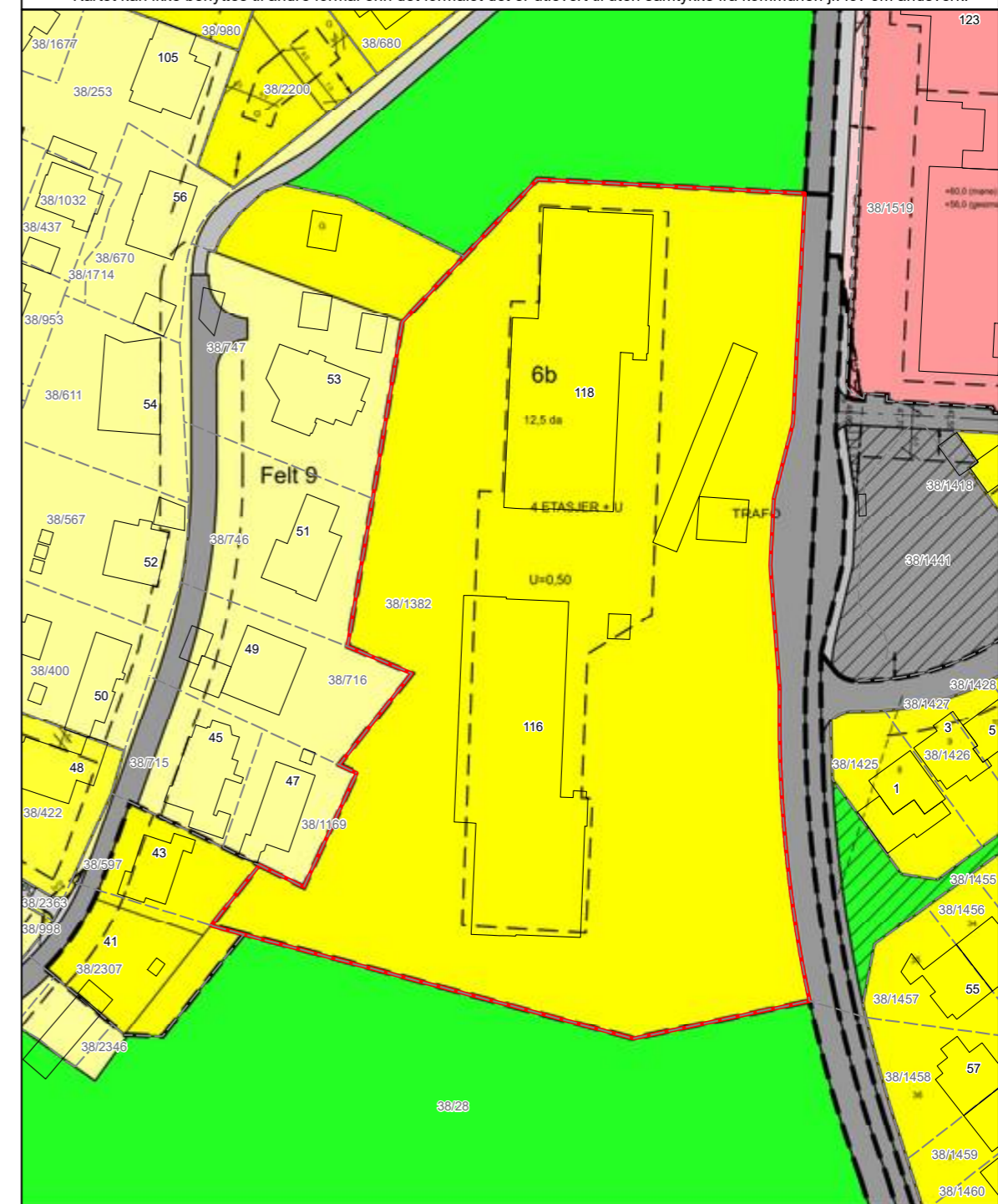
Adresse: Rådhuset, Jærveien 33, Sandnes, Telefon 51 33 50 00  
Postadresse: Postboks 583, 4305 Sandnes  
E-post: byggesak@sandnes.kommune.no

### Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Åsveien 116, 4328 SANDNES  
Gnr/Bnr: 38/1382/0/0  
Dato: 2026-03-25  
Målestokk: 1:1,000  
Planident: 79127  
Ikrafttredelsesdato: 31.7.1980



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.



## 1 Tegnforklaring reguleringsplan



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	
Sentrumformål	
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	

Skiløype trasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skyttebane	
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	
Parsellhage	
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	

## 2 Tegnforklaring reguleringsplan



Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	
<b>2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - 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	
Overvannnett	
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 angitte hovedformål	
<b>3. Grønnstruktur</b>	
Blå/grønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Badeplass/-område	
Park	
Vegetasjonsskjerm	
Vannspeil	
Overvannstiltak	
Infiltrasjon/fordrøyning/avledning	
Kombinerte grønnstrukturformål	
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	

3 Tegnforklaring reguleringsplan



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

5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftformål	
Reindriftsformål	
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.	
Spredt boligbebyggelse	
Spredt fritidsbebyggelse	
Spredt næringsbebyggelse	
Naturvern	
Jordvern	
Særlige landskapshensyn	
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	
Gytefelt 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	

4 Tegnforklaring reguleringsplan



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

Linjesymbol	Symbol
RpGrense	
RpFormålGrense	
RpSikringGrense, RpStøyGrense, RpFareGrense, RpInfrastrukturGrense, RpAngittHensynGrense, RpBåndleggingGrense, RpGjennomføringGrense, RpDetaljeringGrense, RpBestemmelseGrense	
RpRegulertHøyde	

RpJuridiskLinje	
Regulert tomtegrense	
Eiendomsgrense som skal oppheves	
Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	
Byggegrense	
Planlagt bebyggelse	
Bebyggelse som inngår i planen	
Bebyggelse som forutsettes fjernet	
Regulert senterlinje	
Frisikttlinje	
Regulert kant kjørebane	
Regulert kjørefelt	
Regulert parkeringsfelt	
Regulert fotgjengerfelt	
Regulert støyskjerm	
Regulert støttemur	
Sikringsgjerd	
Bru	
Tunnel	
Måle og avstandslinje	
Strandlinje sjø	
Strandlinje vassdrag	
Midtlinje vassdrag	

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

5 Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985



1108 Sandnes kommune  
Opprinnelig adm. enhet: 1102 Sandnes kommune

Vedtatt dato: 31.07.1980  
Dato for siste endring:

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

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79127

Saksnummer

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

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

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

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

For områdene for blokkbebyggelse gjelder disse bestemmelser:

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

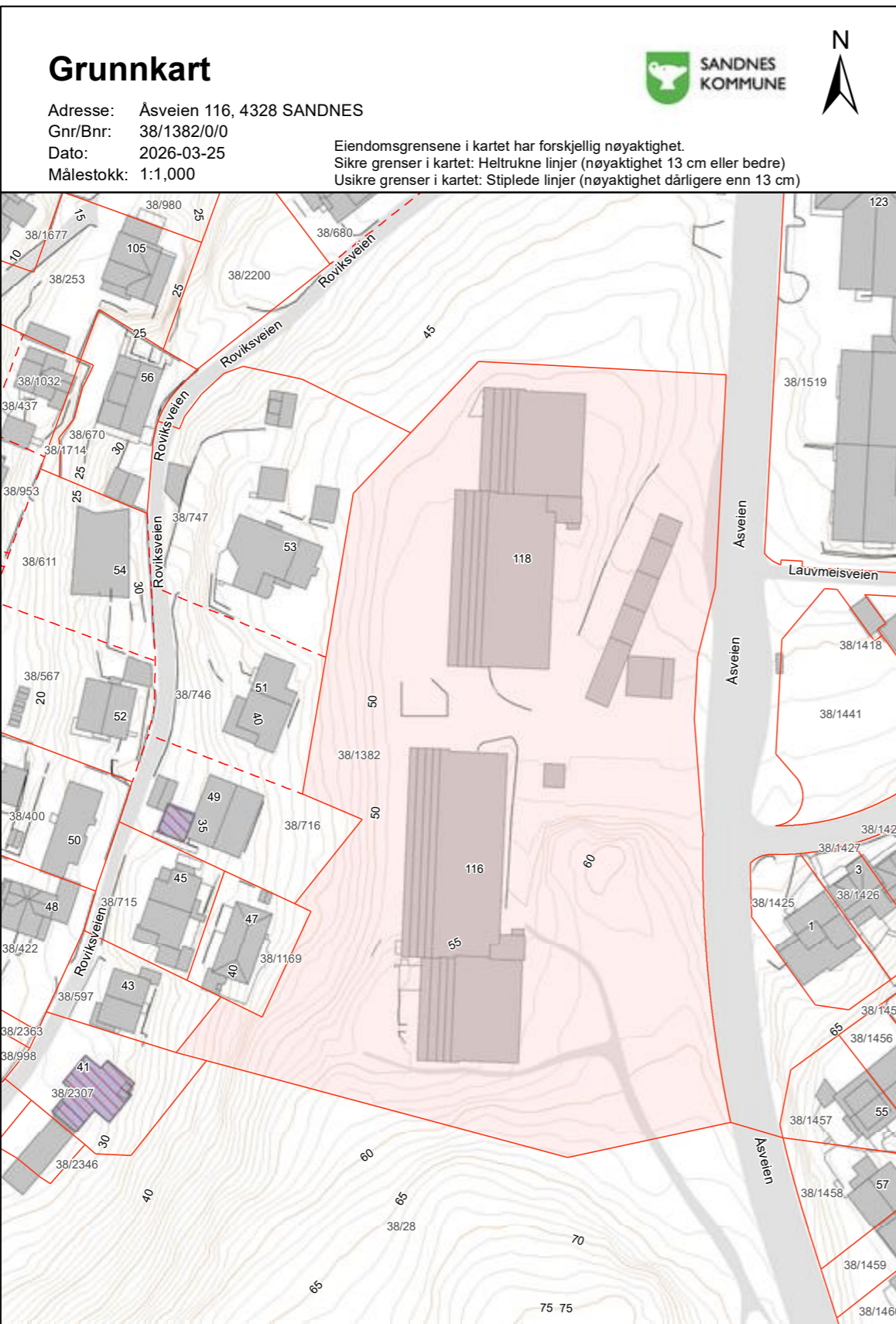
§ 4

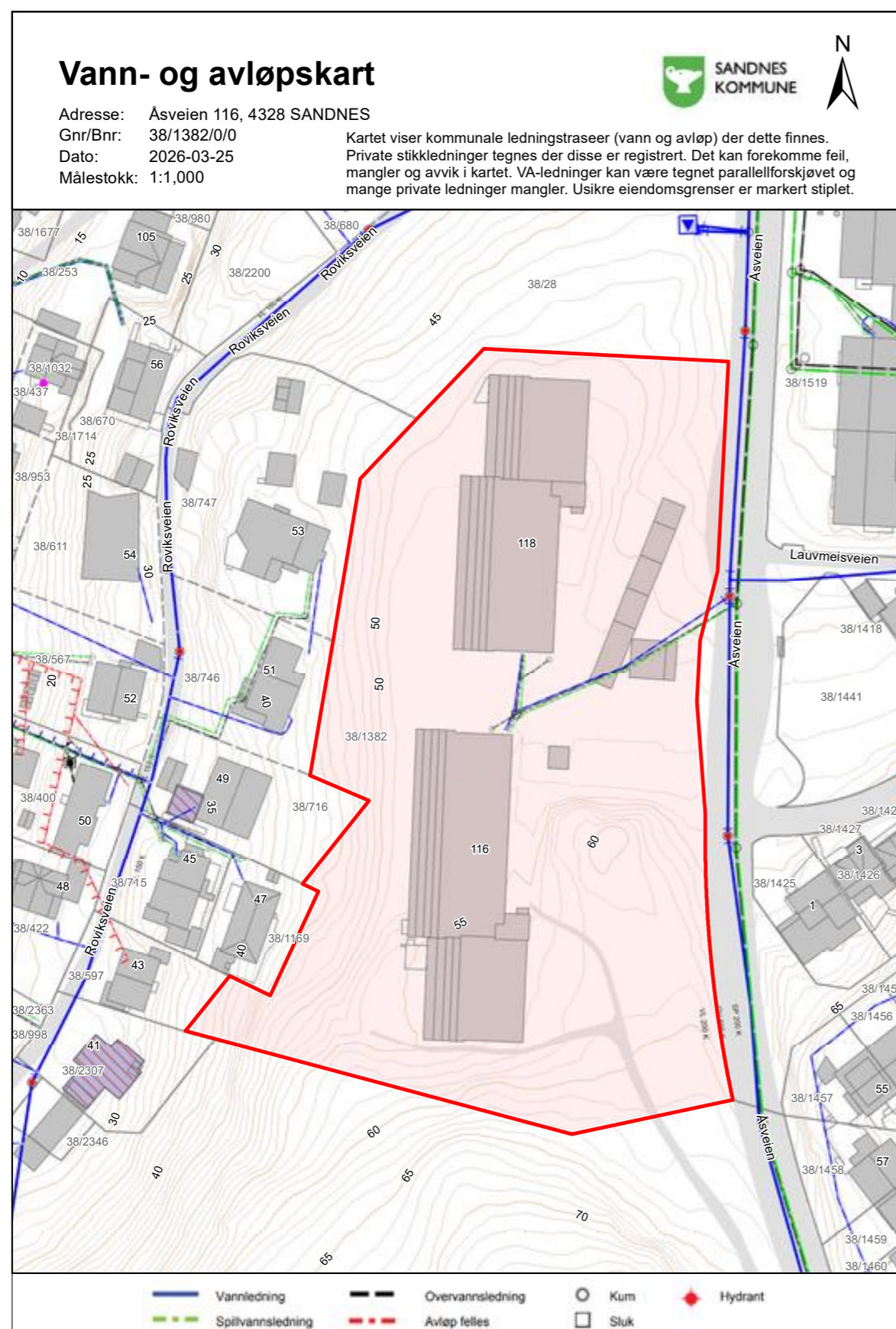
Eiendommene skal fortrinnsvis være gjerdefri. I tilfellen gjerde settes opp, skal dette være av flettverk og ikke høyere enn 0,8 m total høyde målt fra vei nivå. Gjerde kan erstattes med kantstein, lave busker eller hekk.

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

§ 5

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





### Matrikelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

#### Matrikelenhets registerbetegnelse og adresse

<b>Matrikelenhets:</b>	Gårdsnr 38, Bruksnr 1382	<b>Kommune:</b>	1108 Sandnes
<b>Adresse:</b>	Åsveien 116, gatenr 35300	<b>Grunnkrets:</b>	703 Aspermyra
<b>Veiadresse:</b>	4328 Sandnes	<b>Valgkrets:</b>	12 Hana
<b>Oppdatert:</b>	28.09.2019	<b>Kirkesogn:</b>	6080601 Hana
		<b>Tettsted:</b>	4522 Stavanger/Sandnes

<b>Veiadresse:</b>	Åsveien 118, gatenr 35300
<b>Oppdatert:</b>	28.09.2019

#### Eiendomsopplysninger

<b>Matrikel:</b>	Best. grunneiendom	<b>Tinglyst:</b>	Ja	<b>Reg.landbruksreg.:</b>	Nei
<b>Type:</b>		<b>Matrikelført:</b>	Ja	<b>Antall teiger:</b>	1
<b>Bruksnavn:</b>		<b>Har festegrunn:</b>	Nei	<b>Seksjonert:</b>	Nei
<b>Etableringsdato:</b>	05.02.1981	<b>Skyld:</b>			
<b>Areal:</b>	12 960,4 kvm				
<b>Arealkilde:</b>	Beregnet Areal				
<b>Arealmerknad:</b>					

#### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:

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 matrikelenheten.

#### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikelenheten.

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.

#### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikelenheten.

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 matrikelenheten.

Forretninger:					
Type	Dato	Rolle	Matrikkel	Arealendring	
Oppmålingsforretning	Forretning:	24.08.2020	Avgiver	1108/38/597	-510,2
	Matrikkelført:	15.09.2020	Berørt	1108/38/28	0,0
			Berørt	1108/38/422	0,0
			Berørt	1108/38/998	0,0
			Berørt	1108/38/1382	0,0
			Berørt	1108/38/1511	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/38/1382	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	07.03.2014	Berørt	1108/38/28	0,0
	Matrikkelført:	07.03.2014	Berørt	1108/38/34	0,0
			Berørt	1108/38/164	0,0
			Berørt	1108/38/1280	0,0
			Berørt	1108/38/1281	0,0
			Berørt	1108/38/1288	0,0
			Berørt	1108/38/1290	0,0
			Berørt	1108/38/1291	0,0
			Berørt	1108/38/1293	0,0
			Berørt	1108/38/1294	0,0
			Berørt	1108/38/1381	0,0
			Berørt	1108/38/1382	0,0
			Berørt	1108/38/1457	0,0
			Berørt	1108/38/1458	0,0
			Berørt	1108/38/1460	0,0
			Berørt	1108/38/1505	0,0
		Berørt	1108/38/1535	0,0	
Kart- og delingsforretning	Forretning:	24.09.2009	Avgiver	1108/38/28	-580,9
	Matrikkelført:	14.12.2009	Berørt	1108/38/747	0,0
			Berørt	1108/38/1382	0,0
			Mottaker	1102/38/1855	580,8
Kart- og delingsforretning	Forretning:	05.02.1981	Avgiver	1108/38/28	-12 962,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/38/1382	12 962,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter						
Bygning 1 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)						
Opplysninger om boliger/bruksenheter:						
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad WC
Åsveien 116	U0101	Bolig				
Åsveien 116	U0102	Bolig				
Åsveien 116	U0103	Bolig				
Åsveien 116	U0104	Bolig				
Åsveien 116	U0105	Bolig				
Åsveien 116	H0101	Bolig				
Åsveien 116	H0102	Bolig				
Åsveien 116	H0103	Bolig				
Åsveien 116	H0104	Bolig				
Åsveien 116	H0105	Bolig				
Åsveien 116	H0106	Bolig				
Åsveien 116	H0107	Bolig				
Åsveien 116	H0108	Bolig				
Åsveien 116	H0109	Bolig				
Åsveien 116	H0201	Bolig				
Åsveien 116	H0202	Bolig				
Åsveien 116	H0203	Bolig				
Åsveien 116	H0204	Bolig				
Åsveien 116	H0205	Bolig				
Åsveien 116	H0206	Bolig				
Åsveien 116	H0207	Bolig				
Åsveien 116	H0208	Bolig				
Åsveien 116	H0209	Bolig				
Åsveien 116	H0301	Bolig				
Åsveien 116	H0302	Bolig				
Åsveien 116	H0303	Bolig				
Åsveien 116	H0304	Bolig				
Åsveien 116	H0305	Bolig				
Åsveien 116	H0306	Bolig				
Åsveien 116	H0307	Bolig				
Åsveien 116	H0308	Bolig				
Åsveien 116	H0309	Bolig				
Åsveien 116	H0401	Bolig				
Åsveien 116	H0402	Bolig				
Åsveien 116	H0403	Bolig				
Åsveien 116	H0404	Bolig				
Åsveien 116	H0405	Bolig				
Åsveien 116	H0406	Bolig				
Åsveien 116	H0407	Bolig				
Åsveien 116	H0408	Bolig				
Åsveien 116	H0409	Bolig				

Bygningsopplysninger:			
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	170029615		Antall etasjer:

Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	5								
H01	9								
H02	9								
H03	9								
H04	9								

**Kulturminner:**  
 Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.07.2010
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	766,0	Igangset.till.:	23.09.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	766,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	5
Bygningsnr / løpenr:	170029615 / 2			Antall etasjer:	5

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01		118,0			118,0				
H01		162,0			162,0				
H02		162,0			162,0				
H03		162,0			162,0				
H04		162,0			162,0				

**Kontaktpersoner:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 2 av 5: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Åsveien 118	U0101	Bolig					
Åsveien 118	U0102	Bolig					
Åsveien 118	U0103	Bolig					
Åsveien 118	U0104	Bolig					
Åsveien 118	H0101	Bolig					
Åsveien 118	H0102	Bolig					
Åsveien 118	H0103	Bolig					
Åsveien 118	H0104	Bolig					
Åsveien 118	H0105	Bolig					
Åsveien 118	H0106	Bolig					
Åsveien 118	H0107	Bolig					
Åsveien 118	H0108	Bolig					
Åsveien 118	H0201	Bolig					
Åsveien 118	H0202	Bolig					
Åsveien 118	H0203	Bolig					
Åsveien 118	H0204	Bolig					
Åsveien 118	H0205	Bolig					
Åsveien 118	H0206	Bolig					
Åsveien 118	H0207	Bolig					
Åsveien 118	H0208	Bolig					
Åsveien 118	H0301	Bolig					
Åsveien 118	H0302	Bolig					
Åsveien 118	H0303	Bolig					
Åsveien 118	H0304	Bolig					
Åsveien 118	H0305	Bolig					
Åsveien 118	H0306	Bolig					
Åsveien 118	H0307	Bolig					
Åsveien 118	H0308	Bolig					
Åsveien 118	H0401	Bolig					
Åsveien 118	H0402	Bolig					
Åsveien 118	H0403	Bolig					
Åsveien 118	H0404	Bolig					

Åsveien 118	H0405	Bolig
Åsveien 118	H0406	Bolig
Åsveien 118	H0407	Bolig
Åsveien 118	H0408	Bolig

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	36
Bygningsnr:	170112563			Antall etasjer:	5

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01		4			4				
H01		8			8				
H02		8			8				
H03		8			8				
H04		8			8				

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

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

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	11.07.2010
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	697,0	Igangset.till.:	23.09.2010
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	697,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	5
Bygningsnr / løpenr:	170112563 / 2			Antall etasjer:	5

**Etasjeopplysninger:**

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01		121,0			121,0				
H01		144,0			144,0				
H02		144,0			144,0				
H03		144,0			144,0				
H04		144,0			144,0				

**Kontaktpersoner:**

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

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 3 av 5: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 1382 i 1108 SANDNES kommune

Avløp: Har heis: Nei Tatt ibruk (GAB):  
 Vannforsyning: Antall boliger:  
 Bygningsnr: 170112571 Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**  
 Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**  
 Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 4 av 5: Garasjeuthus annekst til bolig (Kilde: Massivregistrering)**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

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

**Bygningsopplysninger:**

Næringsgruppe: Ikke oppgitt Bebygd areal:  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk BRA bolig:  
 Energikilde: BRA annet:  
 Oppvarming: BRA totalt:  
 Avløp: Har heis: Nei Tatt ibruk (GAB):  
 Vannforsyning: Antall boliger:  
 Bygningsnr: 170112598 Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**  
 Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**  
 Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Bygning 5 av 5:**

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse						

**Bygningsopplysninger:**

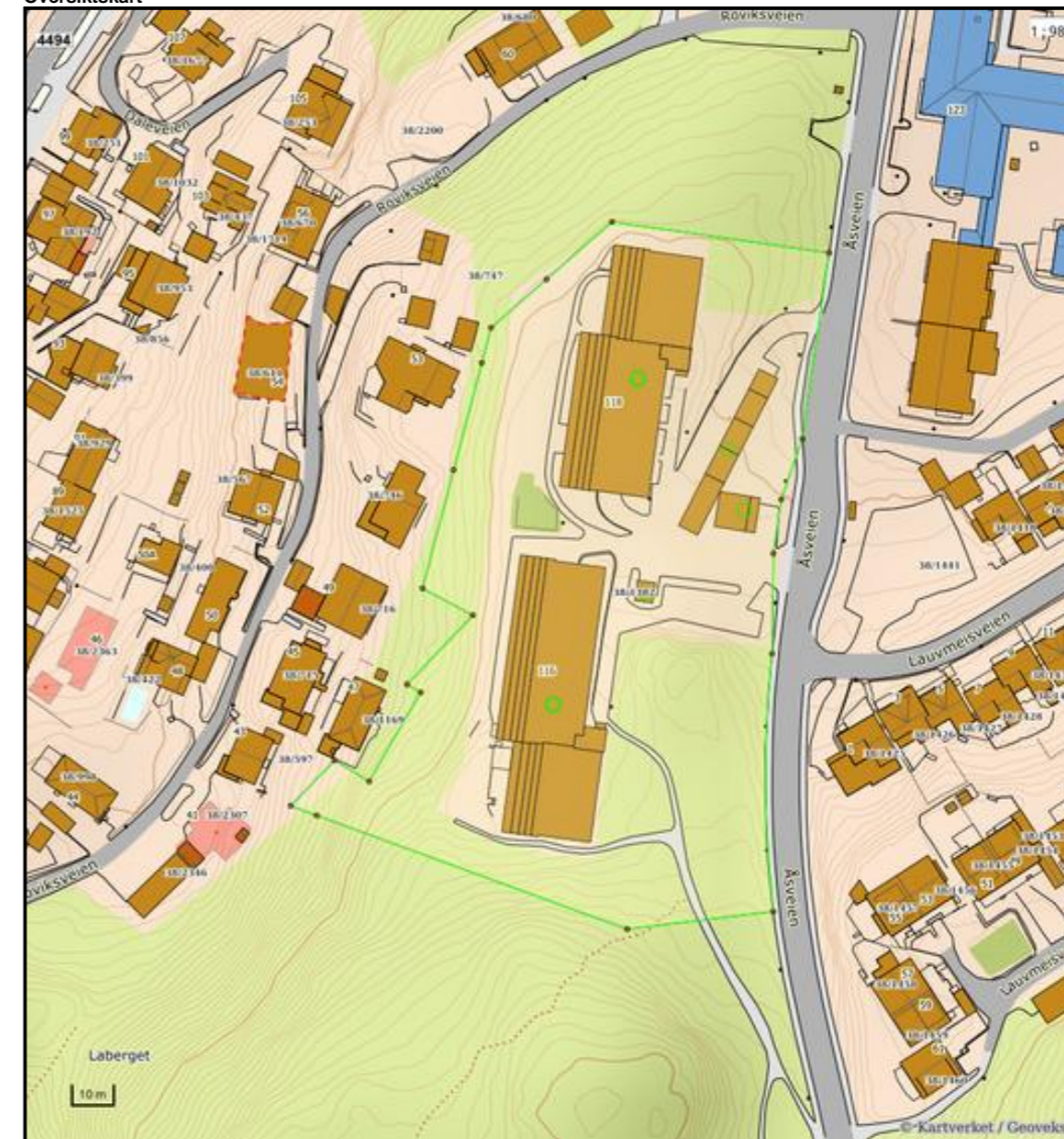
Næringsgruppe: Ikke oppgitt Bebygd areal:  
 Bygningsstatus: Tatt i bruk BRA bolig:  
 Energikilde: BRA annet:  
 Oppvarming: BRA totalt:  
 Avløp: Har heis: Nei Tatt ibruk (GAB):  
 Vannforsyning: Antall boliger:  
 Bygningsnr: 170193628 Antall etasjer:

**Etasjeopplysninger:**  
 Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

**Kulturminner:**  
 Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 1382 i 1108 SANDNES kommune

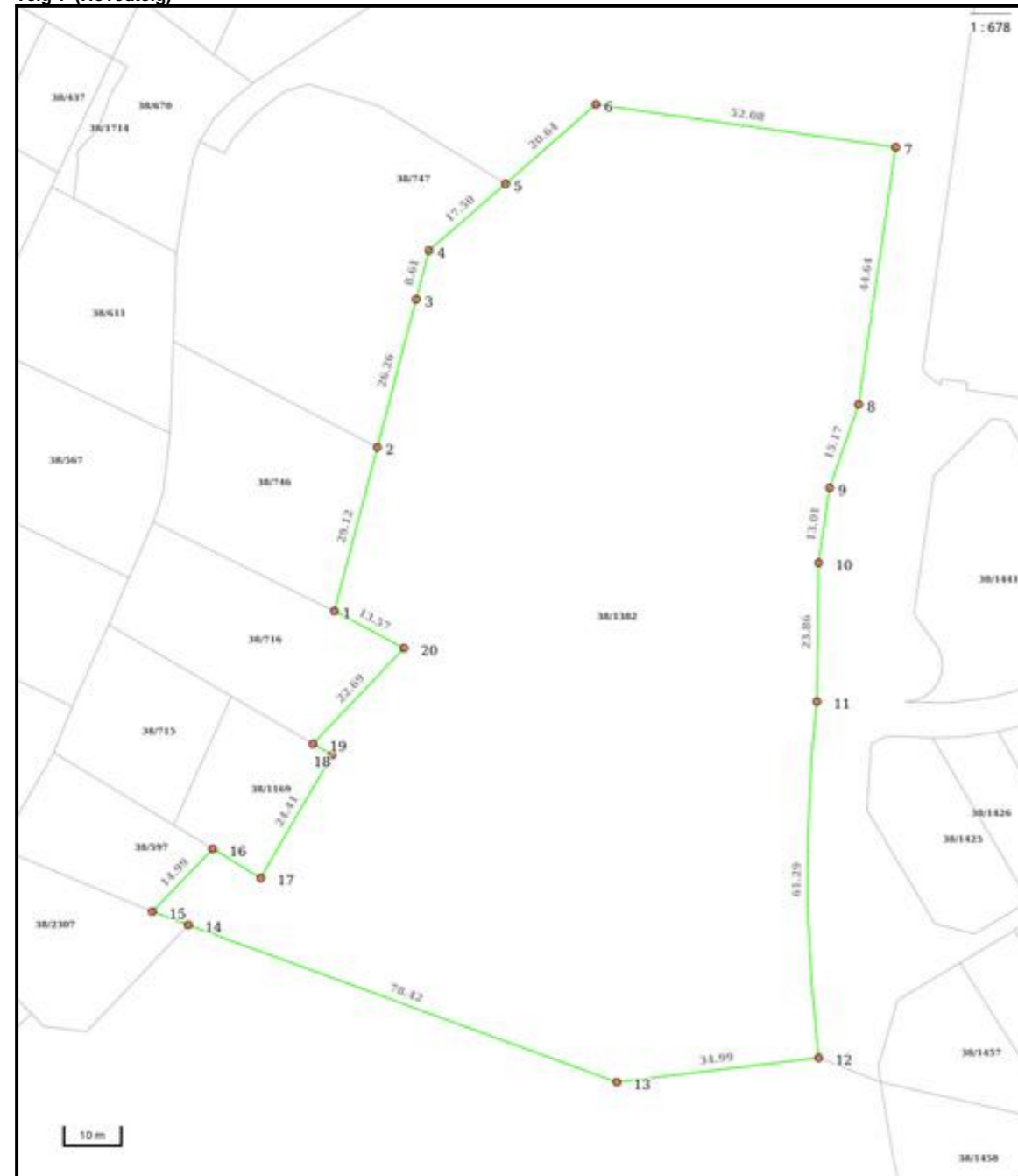
**Oversiktskart**



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>	<b>Hjelpelinjer</b>	<b>Symboler</b>
10 cm eller mindre	--- Vannkant	● Bygningspunkt
11 - 30 cm	--- Veikant	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	..... Fiktiv / Teigdeler	<small>se.ambita.com/saftrak for fargeforklaring</small>
201 - 500 cm	..... Punktfeste	
Over 500 cm		
Ikke angitt		

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 1382 i 1108 SANDNES kommune

**Teig 1 (Hovedteig)**



<b>Nøyaktighet (standardavvik)</b>	<b>Hjelpelinjer</b>	<b>Symboler</b>
10 cm eller mindre	--- Vannkant	● Bygningspunkt
11 - 30 cm	--- Veikant	▲ Sefrak kulturminne
31 - 200 cm	..... Fiktiv / Teigdel	<small>se ambita.com/sefrak-for-fargeforklaring</small>
201 - 500 cm	..... Punktfeste	
Over 500 cm		
Ikke angitt		

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.03.2026 12:35 – Sist oppdatert 25.03.2026 12:35  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 8 av 9

Gårdsnummer 38, Bruksnummer 1382 i 1108 SANDNES kommune

**Areal og koordinater**

**Areal:** 12 960,40m<sup>2</sup>      **Arealmerknad:**  
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde <sup>(*)</sup>	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 529 232,69	312 977,64	29,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 529 261,41	312 982,48	26,26m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 529 287,31	312 986,83	8,61m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
4	6 529 295,80	312 988,26	17,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 529 308,49	313 000,31	20,64m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 529 323,45	313 014,53	52,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 529 320,72	313 066,54	44,64m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 529 276,14	313 064,20	15,17m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 529 261,44	313 060,46	13,01m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 529 248,45	313 059,79	23,86m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 529 224,66	313 061,62	61,29m	Terrengmålt	10	-265,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 529 163,78	313 067,42	34,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 529 156,47	313 033,20	78,42m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 529 176,73	312 957,44	6,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 529 178,44	312 951,12	14,99m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 529 190,16	312 960,46	9,62m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 529 185,94	312 969,10	24,41m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 529 208,06	312 979,42	3,78m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 529 209,67	312 976,00	22,69m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 529 227,42	312 990,14	13,57m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(\*) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 25.03.2026 12:35 – Sist oppdatert 25.03.2026 12:35  
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714)

Side 9 av 9

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakt starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

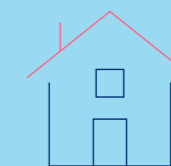
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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 garanti, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

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

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Åsveien 116, 4328 SANDNES. Gnr. 38, bnr. 1382, i SANDNES kommune, oppdragsnr.: 1200260071  
Megler: Torbjørn Mannes Johansen, mobil: 94832452, e-post: mannes@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreført til selger.

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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.



proaktiv.no



**Torbjørn Mannes Johansen**  
Daglig leder / Eiendomsmegler  
MNEF / Partner  
948 32 452  
mannes@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Edland, Mannes & Rege AS**

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