

PROAKTIV

Stor leilighet med nydelig utsikt

Innglasset balkong, parkering,
bod og heis



ÅSVEIEN 118



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**
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



ASPERVIKA/HANA

Pen og velholdt 3-roms leilighet med fantastisk utsikt | Stor, innglasset terrasse | Heis og garasje plass

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Åsveien 118, 4328 SANDNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 38, bnr. 1382, andelsnr. 9, org.nummer 946495085 i Åsveien Borettslag

Prisantydning: 3.290.000,-

Omkostninger: 18.656,-

Andel fellesgjeld: 246.365,-

Totalpris: 3.555.021,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1981

Rom/soverom: 3/2

BRA: 122 m²

BRA-i: 95 m²

Etasje: 2

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

Tomt: 12960.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.420,-

Felleskostnader inkl.: Forsikring, styrearbeid, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter etc. Se regnskap fra borettslaget. TV-pakke og internett bestilles/betales individuelt.

Energimerke: Energiklasse: [!***Energimerke farge***] D.

INNHold

2	5	7	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
12	18	28	34
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
128			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi opplevde prosessen svært effektiv og strukturert, og vi følte oss hele tiden inkludert og informert.”

“Gjennom vårt salg med Proaktiv erfarte vi en meget tilgjengelig, ærlig, informativ og kunnskapsrik megler. På både eiendommen, salg/kjøpsprosessen og i etterspørselen på markedet. På grunn av meglerens store nettverk fikk vi solgt boligen allerede før den ble lagt ut for salg. Opplevelsen av Proaktiv er veldig god og den kan varmt anbefales videre i både huskjøp og hussalg.”

- Astrid M Ellingsæther

"Jeg var veldig fornøyd med servicen. Hele opplegget var veldig ryddig og pent"

"Prospektet var veldig bra. Bjarne svarte alltid og kjapt på meldinger og mailer. Og når budene kom, så ga han seg ikke før jeg var fornøyd. Han holdt meg også veldig godt informert gjennom hele prosessen."

- Mats Nevland

“God service, lett å få tak i om jeg trenger hjelp.”

"Hyggelige å dyktige, følger meg fint opp fra start til slutt."

- Trond Høgemark

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis.”

“Dyktig og engasjert megler som var tilgjengelig og svarte på alle spørsmål vi hadde underveis. Vi følte oss godt ivaretatt gjennom prosessen og er veldig fornøyd med råd og tips vi fikk underveis, både som kjøper og selger.”

- Elisabeth Tjetland

"Hyggelig, veldig ryddig å hjelpsom i alle «ledd» av boligsalget."

"Lett tilgjengelig på Mail, tlf.kjappe tilbake melding når jeg hadde spørsmål. En fornøyelse å være til stede under fotografering, se hvordan de ordnet opp, uten at jeg selv trengte gjøre noe."

- Wenche Håland Jørpeland

“En trygg og god salgs opplevelse.”

"Megler med lang erfaring og gode råd. Både når det gjaldt salg og kjøp av ny bolig."

- Andreas Røssland

“Fra første møtet opplevde jeg å bli sett, megler brukte god tid til å informere om sin rolle og på å bli kjent.”

"Jeg har opplevd en fantastisk støtte av megler gjennom både salgsprosess og ved kjøp av ny bolig. Det er så kjekt å ha en megler som er interessert og engasjert og som er lett tilgjengelig for veiledning når det trengs! Jeg er ikke redd for å anbefale Proaktiv eiendomsmegling og kommer garantert til å bruke de igjen hvis det skulle bli aktuelt."

- Elin Høiland Valseth

“Både kjøp og salg var veldig kjapt og profesjonelt utført.”

"Har fått god hjelp av Proaktiv. Først ved kjøp av bolig og så med salg av annen bolig. Bolig solgt langt over prisvurdering dagen etter første visning. Penger på konto første virkedag etter overlevering. Kunne ikke gått bedre!"

- Espen Bjelland

“Trygg og rolig megler som veileder kjøper.”

"Han er nøktern i sine beskrivelser og anbefalinger. Utstråler tillit."

- Morten Tobiassen

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Partner / Eiendomsmegler MNEF:
Bjarne Edland



Bjarne Edland
Partner / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 474 16 895
E-post: edland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

EN NY HVERDAG

Som eiendomsmegler er Bjarne en pliktoppfyllende og grundig person med fokus på fag, kvalitet og verdifull rådgivning.

Tidligere kunder omtaler Bjarne som: "Veldig positiv og imøtekommende", "Alltid tilgjengelig på tlf", "profesjonell fra start til slutt" og "En megler du kan stole på"

For Bjarne er det spesielt viktig at alle parter føler seg godt ivaretatt gjennom hele prosessen.

Produktet som blir levert skal være av høy standard og faglig kvalitet. På den måten skal også sluttresultatet bli optimalt, uten å overlate noe til tilfeldighetene!

Skal du eller noen du kjenner selge bolig ønsker Bjarne og beviser hvorfor akkurat han er den rette eiendomsmegleren for dere!

Bjarne Edland begynte som eiendomsmegler i 2007 med hovedfokus på boligmarkedet for Ålgård/Gjesdal, Sandnes og Sirdal.

Siden den gang har Bjarne opparbeidet seg en portefølje på over 1500 solgte eiendommer, dyp innsikt i lokalmarkedet og et stort nettverk av potensielle kjøpere for din bolig.

Med sin lange fartstid og brede erfaring innen alle typer oppdrag og eiendommer kan du føle deg trygg på at Bjarne vet hva han snakker om!

Med Bjarne bak rattet kan du forvente en pliktoppfyllende og

grundig megler som jobber knallhardt for å oppnå gode resultater.

Tilbakemeldinger fra både kjøpere og selgere tyder på at Bjarne er en tillitsvekkende og trygg megler med bred faglig kompetanse. Kunden skal føle seg sett og forstått, og produktet som blir le

Bjarne Edland

Partner / Eiendomsmegler MNEF
Bjarne Edland

«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 gården, 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!



ASPERVIKA/HANA

Kommune: Sandnes / Område: Aspervika/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 pendler muligheter 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	7 min 🚗 3.9 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	16 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦 AMFI Vågen	5 min 🚗
🏪 Apotek1 Hana	21 min 🚶

SPORT

⚽ Åsveien balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.5 km
⚽ Toppmeisveien balløkke Ballspill	10 min 🚶 0.7 km
🏊 City Gym Sandnes	4 min 🚗
🏊 SATS Sandnes	7 min 🚗

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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 ball-løkker som Åsveien og Toppmeisveien, samt Hana

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

IL 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

Blokk- og eneboligbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonser 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

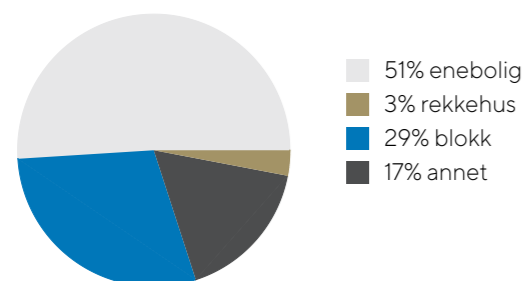
Aspervika skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	8 min 0,6 km
Vatneli skole (1-10 kl.) 59 elever, 6 klasser	23 min 1,6 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	23 min 1,9 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	20 min 1,6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	5 min 3,1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	7 min 3,8 km

BARNEHAGER

Espira Taremareby barnehage (1-6 år) 69 barn	17 min 1,4 km
Øygard barnehage (1-5 år) 118 barn	18 min 1,5 km
Espira Sandtoppen naturbarnehage (0-5 ...) 55 barn	17 min 1,5 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL ÅSVEIEN 118

Vi starter utendørs – leiligheten har stor, innglasset balkong, parkering i lukket anlegg, ekstern bod, og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

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

Tomtestørrelse

12 960 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt av borettslaget.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt (2) stk. TG3, (7) stk. TG2 og (0) stk. TGIU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell

Våtrommet er utgått sin forventede levetid som våtrom og må påregnes oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at

konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Dette

kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

Våtrommet har plastsluk i gulv uten synlig membran.

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet

som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte

skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsgrad er satt med grunnlag i alder på eventuell membran/tettesjikt.



FIN PLASSERING I BYGGET MED ENKEL ADKOMST



Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimater er satt kun med grunnlag i tettesjiktet, og denne kostnaden må sees i sammenheng med oppgradering av badet i sin helhet, definert under Bad/vaskerom generelt.
Kostnadsestimater: 20 000 - 100 000

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Boligen har malte vinduer med 2-lags glass.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoleringsrutene eldre enn 35 år.
Vindu i soverom henger litt og tar i karmen.
Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
Vindu i soverom bør justeres slik at dette kan lukkes uten å ta i karmen.

Innvendig > Overflater - gulv
Innvendige overflater med parkett og tepper på gulv.
Våtrommet er utgått sin forventede levetid som våtrom og må påregnes oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at
konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.
Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimater: 200 000 - 500 000

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Eldre kobberør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Boligen har avløpsrør i plast eller støpejernsrør.
ABS-plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

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

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.
Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Uten dampbeskyttelse er benkeplaten utsatt for fuktskader som følge av damp fra oppvaskmaskinen. Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Våtrommet har flislagt gulv.
Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.
Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.
Det er påvist fuktsvelling i kant av hylleplater under servant.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

Helse, miljø og sikkerhet
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningsakkyndig ved eventuelle

bygningstekniske spørsmål.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

A-Tax AS (befaringsdato: Torsdag, 2. juli 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

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

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 6 kvm
Total BRA: 6 kvm

2. etasje
BRA-i: 95 kvm
BRA-b: 21 kvm
Total BRA: 116 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Leiligheten fremstår med en pen standard og har gjennomgått oppgraderinger på starten av 2000-tallet. Planløsningen er funksjonell og består av entré, kjøkken, stue, to soverom, bad/vaskerom, separat toalettrom, innvendig bod og en romslig innglasset balkong.

Den innglassede balkongen på ca. 21 m², oppført i 2012, gir et flott ekstra oppholdsareal som kan benyttes store deler av året. Den romslige balkongen danner en naturlig ramme for

hyggelige måltider og avslappende stunder, med flott utsikt over Gandsfjorden. Leiligheten disponerer også egen garasjeplass og ekstern bod i underetasjen, som gir praktiske oppbevarings- og parkeringsmuligheter.

Samlet sett er dette en velholdt leilighet med en god planløsning, romslige oppholdsarealer og en attraktiv beliggenhet med flott utsikt.

Her vil du virkelig trives | Velkommen til visning!

Oppvarming

Elektrisk

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Selger forbeholder seg retten til å sette igjen hvitevarer ved overlevering, se forøvrig punkt under overtakelse



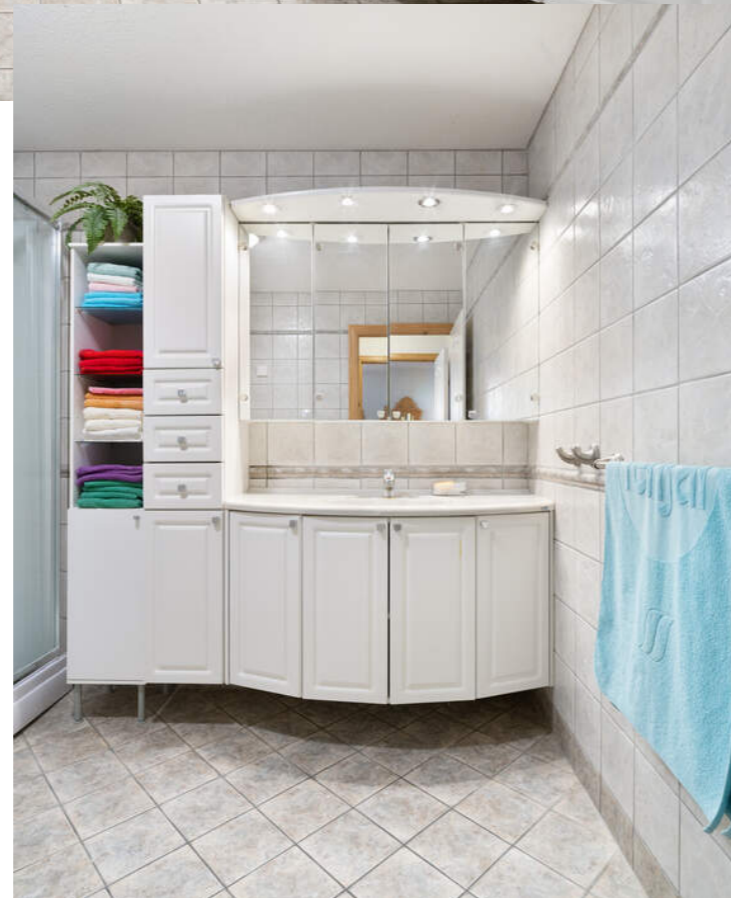


KJØKKEN

Kjøkken med velholdt innredning og god arbeidsflyt. Lys fra velplassert vindu, og god kontakt med spiseplassen







BAD MED FLISER OG STOR
BADEROMSSEKSJON





KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

12 960 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt av borettslaget.

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.bevahms.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 varmepumper er ikke tillatt.»

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

- 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

6.420,-

Felleskostnader inkluderer

Forsikring, styrearbeid, betjening av fellesgjeld, kommunale avgifter etc. Se regnskap fra borettslaget. Borettslaget har kollektiv avtale på fiberaksess med Altibox inkludert i felleskostnadene. TV-pakke og internett bestilles/betales individuelt. Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Andel fellesgjeld

246.365,- per tirsdag, 30. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 12139548483, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30-06-2026: 5.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 55

Saldo per 30-06-2026: kr 41512964

Andel av saldo: kr 229 762

(siste termin 31-03-2040)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 15161854732, Dnb BankASA

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

28.263,- per onsdag, 31. desember 2025

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 varmepumper.

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 f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at

forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter 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, hjemmelsoverføring 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

PolisenummerSP562462

Sikringsordning

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Formuesverdi primær

873.593,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.494.370,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info eiendomsskatt

Det praktiseres ikke eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen.

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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.

Kjerneinformasjon

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett. Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Eiendommen har tinglyst pliktig medlemskap i stedets velforening hvor årlig medlemskontigent og dugnadsplikter må forventes.

Diverse

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres il å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

1108/38/1382:
19.04.2023 - Dokumentnr: 398953 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Lnett AS
Org.nr: 980 038 408
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1981 - Dokumentnr: 977 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1108 Gnr:38 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 1381133 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1102 Gnr:38 Bnr:1382

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

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

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 kjøpere 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.

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/feierevesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Tirsdag, 9. juni 2026

Kjerneinformasjon

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 tilleggforsikring 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 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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 290 000,00 (Prisantydning)

246 365,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 536 365,00 (Kontraktsum totalt)

246 365,00 (Andel av fellesgjeld)

3 536 365,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

8 406,00 (Forhåndsvarsling for kjøpsrett)

260,00 (Panteattest kjøper)

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 756,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

18 656,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 546 121,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 555 021,00 (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 overtagelsesdato. 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

Kjerneinformasjon

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 tinglysing. 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 tinglysing 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. Leiligheten uten ytterligere utvask, og selger forbeholder seg retten til å sette igjen møbler etter eget ønske.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse 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 tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonser 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 salgsoppgaven.

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 salgsoppgaven 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/>.

Kjerneinformasjon

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: Söderberg & 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 - markeds plasser 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 til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave

9.7.2026

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. 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

Astrid Bendiksen

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.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 70 727 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 50 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250,00, Foto inkl. plantegninger og drone kr 8 400,00, Kommunale opplysninger kr 3 500,00, Markedspakke kr 24 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 1 500,00, Oppgjørshonorar kr 8 900,00, Spørring i grunnboken kr 750,00, Tilretteleggingsgebyr kr 14 900,00. Sum faste vederlag kr. 64 100.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 296,00, Premium Nabolagsprofil kr 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 600,00, Utlegg tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 666.

Totale kostnader kr. 76 766.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

📍 Åsveien 118, 4328 SANDNES

🏠 SANDNES kommune

gnr. 38, bnr. 1382

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 30.06.2026

Rapportdato: 02.07.2026

Oppdragsnr.: 11348-2355

Eiendomsverdi ref nr: BA1458

Autorisert foretak: A-TAX AS

Sertifisert Takstingenør: Torbjørn Madland

Vår ref: 20263326



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

T. Madland

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



Åsveien 118, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1382
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningsakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på spknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Åsveien 118, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1382
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Åsveien 118, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1382
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag oppført i 1981 som i hovedsak er som fra byggeåret. Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsanmerkninger som har grunnlag i alder, brukssitasje, konstruksjon og utførelse. Boligen er imidlertid blitt noen år, og det må av den grunn påregnes vedlikehold og oppgraderinger.

Leilighet - Byggeår: 1981

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Yttervegger i mur/betong.
Boligen har malte vinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater med parkett og tepper på gulv.
Innvendig har vegger med tapet og himlinger med malt betong.
Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Våtrommet har flislagte vegger og malt betongtak.
Våtrommet har flislagt gulv.
Våtrommet har plastsluk i gulv uten synlig membran.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Parkett på gulv og malt strie på vegger.
Toalett og servant.
Rommet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Boligen har avløpsrør i plast eller støpejernsrør.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra våtrom, toalettrom og kjøkken.
Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

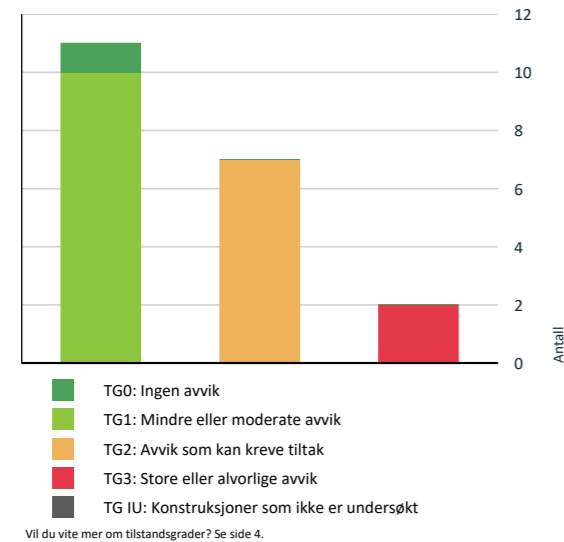
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Åsveien 118, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1382
1108 SANDNES

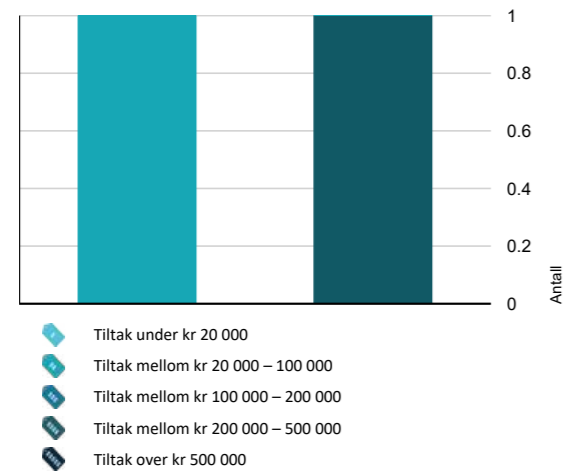
A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD Norsk takst

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.

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 11348-2355

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 6 av 15

Åsveien 118, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1382
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1981

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Boligen har malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoleringsruter eldre enn 35 år.
- Vindu i soverom henger litt og tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Vindu i soverom bør justeres slik at dette kan lukkes uten å ta i karmen.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Årstall: 1981

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Innvendige overflater med parkett og teppe på gulv.

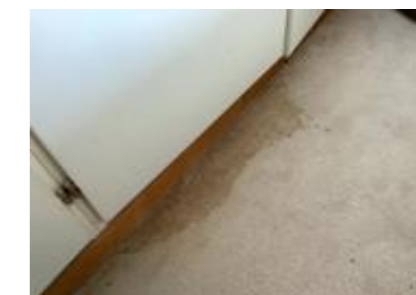
Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

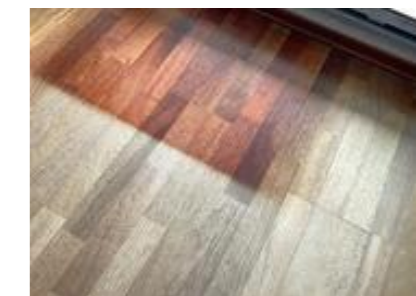
- Teppe på gulv i soverom har misfarging enkelte steder. Ukjent årsak. Parkett i stue er generelt noe falmet i overflater og det er av den grunn varierende farge/mørkhetsgrad i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Teppe på gulv i soverom bør skiftes. Parkett i stue bør slipes og lakeres, eventuelt skiftes.



Teppe på gulv i soverom er misfarget ved skap.



Parkett i stue er falmet i overflater, spesielt synlig ved terrassedør hvor det har ligget en dørmatte.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Innvendig har vegger med tapet og himlinger med malt betong.

Årstall: 1981

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Boligen har malte fyllingsdører som innvendige dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse
Bad/vaskerom av ukjent alder, vurdert iht. tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 11348-2355

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 7 av 15

Åsveien 118, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1382
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

• Våtrommet er utgått sin forventede levetid som våtrom og må påregnes oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Bad av ukjent alder.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flislagte vegger og malt betongtak.

Årstall: 1981

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

• Det påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er motfall på deler av gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



Det er påvist lokalt motfall på gulv hvor gulvet heller ned mot vegg i motsatt ende av rom i forhold til dusjnische.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk i gulv uten synlig membran.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Tilstandsgrad er satt med grunnlag i alder på eventuell membran/tettesjikt. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er satt kun med grunnlag i tettesjiktet, og denne kostnaden må sees i sammenheng med oppgradering av badet i sin helhet, definert under Bad/vaskerom generelt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i gulv uten synlig membran.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

Åsveien 118, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1382
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk taket

Tilstandsrapport

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.

Det er påvist fuktsvelling i kant av hylleplater under servant.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 1981

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i vegg fra tilstøtende soverom, uten å påvise unormale forhold i veggen.



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende soverom.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplater i laminert spon.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Uten dampbeskyttelse er benkeplaten utsatt for fuktskader som følge av damp fra oppvaskmaskinen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.



Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Årstall: 1981

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Parkett på gulv og malt strie på vegger.

Årstall: 1981

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalett og servant.

Årstall: 1981

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk.

Årstall: 1981

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemt eller andre type skjøter.

Årstall: 1981

Åsveien 118, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1382
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har avløpsrør i plast eller støpejernsrør.

Årstall: 1981

Vurdering av avvik:

- ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra våtrom, toalettrom og kjøkken.

Årstall: 1981

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 11348-2355

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 10 av 15

Åsveien 118, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1382
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

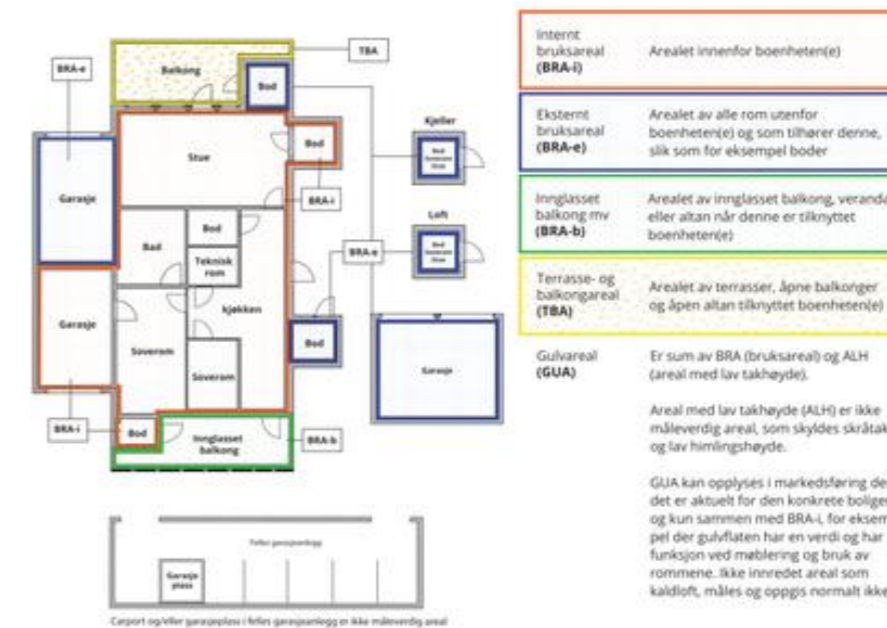
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Areal 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 11348-2355

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 11 av 15

Åsveien 118, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1382
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	95		21	116	
Kjeller		6		6	
SUM	95	6	21		
SUM BRA	122				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åsveien 118, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1382
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.6.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør

Matrikkeldata

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

Adresse

Åsveien 118

Hjemmelshaver

Åsveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/ÅSVEIEN BORETTSLAG	946495085	H0102		Bendiksen Astrid

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet i borettslag beliggende i et etablert boligområde på Hana i Sandnes.

Åsveien 118, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1382
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2026	Eiers egenerklæring er ikke utfylt da boligen selges av fullmektig som ikke selv har bodd i boligen.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	29.06.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglernes opplysninger	29.06.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	29.06.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.06.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 11348-2355

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 14 av 15

Åsveien 118, 4328 SANDNES
Gnr 38 - Bnr 1382
1108 SANDNES

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Oppdragsnr.: 11348-2355

Befaringsdato: 30.06.2026

Side: 15 av 15

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Edland, Mannes & Rege AS



Egenerklæring

Åsveien 118, 4328 SANDNES

29 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Åsveien 118	Åsveien 118	

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. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. 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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2000

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.

Eier har bodd der siden 2000 da den ble kjøp

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Bendiksen, Arne

Side 1

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Nyere vvbereider, skyvefelt fra stue til terrassen skal skiftes i august. Dette gjelder alle leiligheter iblokken

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 60244077


Side 2



Energiatest



Adresse Åsveien 118, 4328 SANDNES	
Dato for energimerking 09.07.2026	Merkenummer Energiatest-2026-320762
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 170112563
Gårdsnummer 38	Bruksnummer 1382
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0102




 **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 1981	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 116,0 m²	Oppvarmet bruksareal 95,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Mekanisk avtrekk	

 **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
156,38 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
144,68 kWh/m²

Totalt levert pr. år
13 745 kWh

**Åsveien 118, 4328 SANDNES**
 **Detaljer**

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Åsveien 118, 4328 SANDNES



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

Tiltak 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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.

Tiltak utendørs

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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 19: 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 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis 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.

 **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.

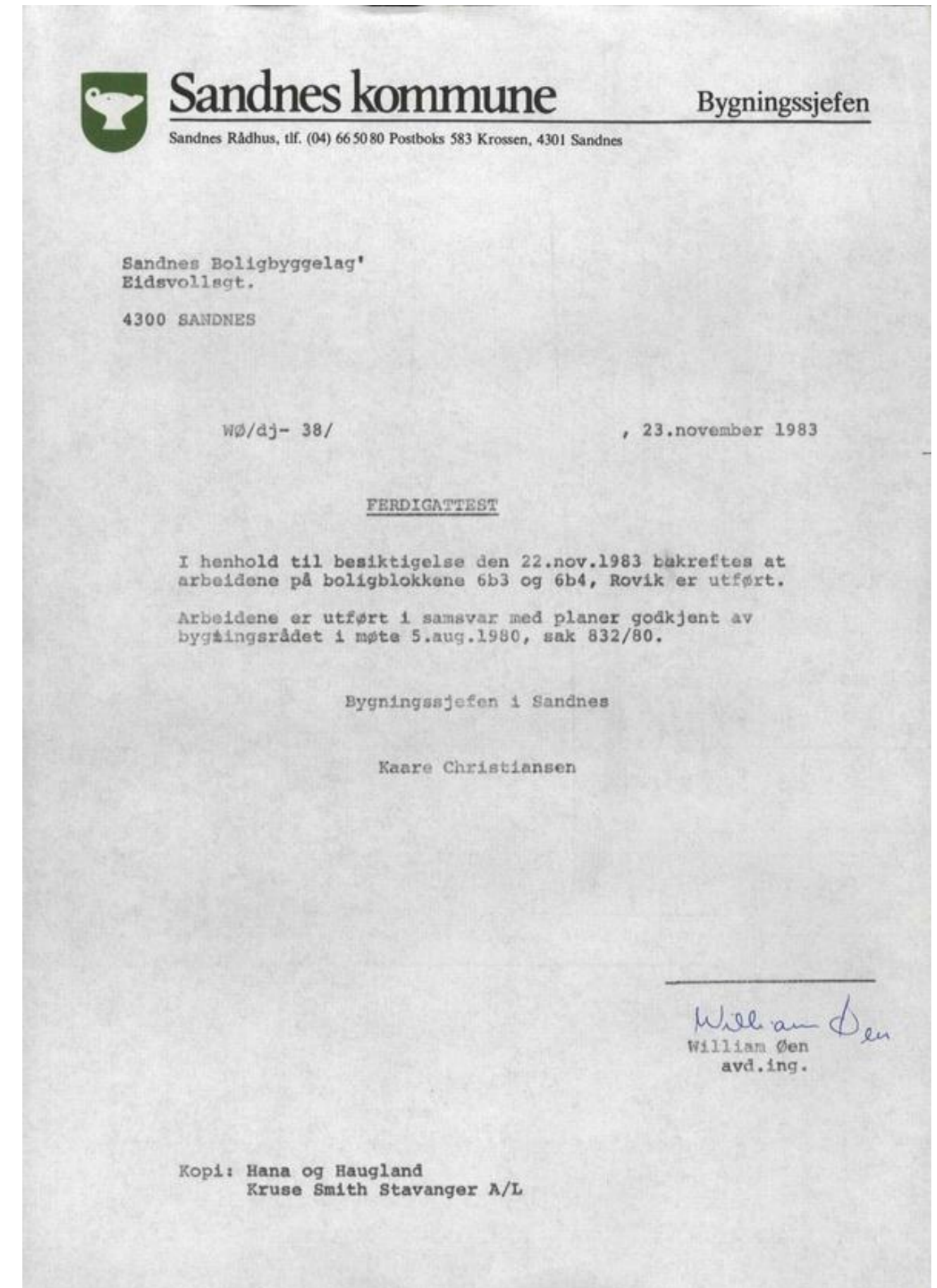
<https://www.enova.no/energimerking>

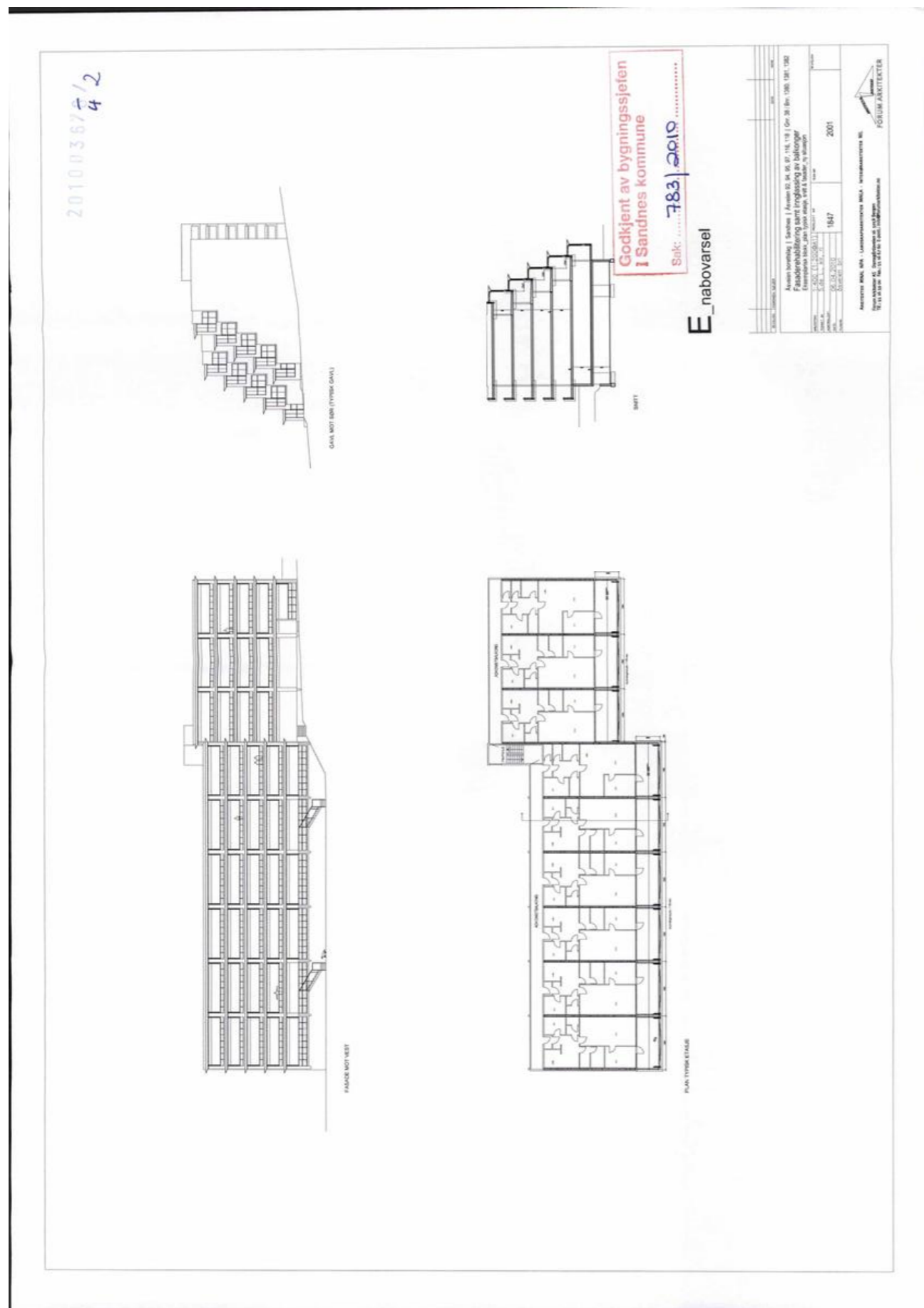
 **Spørsmål om energiattesten**

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>





Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 30.06.26 Side 1 av 3

Åsveien Borettslag	Vår ref.:	338/9
Åsveien 118	Type:	Borettslag
4328 SANDNES	Eiere:	Astrid Bendriksen
Organisasjonsnr:	946 495 085	Andelsnr: 9

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned:	6 420
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader:	Felleskostnader 6 420

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	246 365	Gjeld siste årsoppg.:	235 929
Klient ajourf. lån:	44 512 964,02	Klient gj. s. årsoppg.:	42 558 877

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139548483, DNB Boligkreditt AS
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 30.06.2026: 5.15% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 55
 Saldo per 30.06.2026: 41 512 964
 Andel av saldo: 229 762
 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 30.06.2026: 4.99% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 98
 Saldo per 30.06.2026: 3 000 000
 Andel av saldo: 16 604
 Første 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. 30.06.2026

Utestående saldo:	0	Restanse:	0
Felleskostnader:	0	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	0
Rente:	0		

6: Ligning - 2025

Annen formue:	28 263	Gjeld:	235 929	Andre inntekter:	1 139
		Utgifter:	12 931		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	162 000
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1981
 Gårds/bruksnr: 38/1382
 Bygningstype: Terrasseblokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 30.06.26 Side 2 av 3

Åsveien Borettslag	Vår ref.:	338/9
Åsveien 118	Type:	Borettslag
4328 SANDNES	Eiere:	Astrid Bendriksen
Organisasjonsnr: 946 495 085		

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562462
--------------	--------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1981	SSBnr:	H0102
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja	BRA	90		
Parkeringsplass:	Parkeringsplass ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 90		
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 røropplegg, 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: 30.06.26 Side 3 av 3

Åsveien Borettslag	Vår ref.:	338/9
Åsveien 118	Type:	Borettslag
4328 SANDNES	Eiere:	Astrid Bendriksen
Organisasjonsnr: 946 495 085		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

- Gjennomført vedlikehold/oppgraderinger (hovedpunkter):
- 1998: Installert heis i alle blokkene
- 2012-2014: Oppgradering av fasader utført av Norstraal. Innglassing av blokkene utført av Balco.
- 2016: Høytrykkspyling 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 brannromer
- 2018: Gjennomført rørfornyning 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 renoveret
- 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.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

2

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

(4-1-7) Montering av 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 rettelsler gitt av styret etterfølges. Andelseier har selv ansvar for undersøkelser og innhenting av godkjent dokumentasjon mot kommune eller myndigheter.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Parkering

5-1 Organisering av parkering

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

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

(5-1-3) Borettslagets gjesteparkingsplasser 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, varmtvannsbereider, 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 rens 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 boligsekselskapets 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

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 framtrødende 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 terrassensiden 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 befarig 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 befarig 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 strømregninger – 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 valgkomité

Torill Ånonsen går ut av valgkomitèen.

Forslag til vedtak: Anne Mette Moland (ny) og Kåre Morten Ims (gjenvalg) velges til valgkomité 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
Inntekter				
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
Sum Inntekter		13 523 848	12 833 432	14 102 480
Kostnader				
Styrehonorar, lønn etc.	1	1 049 016	1 017 634	1 138 842
Avskrivninger	6	155 487	155 487	155 487
Forretningsførerhonorar		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
Sum kostnader		8 734 580	8 733 357	34 393 479
Driftsresultat		4 789 268	4 100 075	-20 290 999
Finansielle poster				
Renteinntekter		205 413	125 551	100 000
Rentekostnader		2 314 868	2 519 092	2 775 000
Netto finanskostnader		2 109 456	2 393 541	2 675 000
Resultat	5	2 679 812	1 706 534	-22 965 999

Arsregnskap

338 Åsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
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			
Sum anleggsmidler		99 716 884	99 341 254
Omløpsmidler			
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
Sum omløpsmidler		6 487 890	5 183 910
SUM EIENDELER		106 204 774	104 525 164

Balanse 2025

Side 10 av 36

338 Åsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		19 400	19 400
Opptjent egenkapital		33 659 478	30 979 666
Sum egenkapital	7	33 678 878	30 999 066
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	42 558 878	44 519 366
Borettsinnskudd		27 606 600	27 606 600
Sum langsiktig gjeld		70 165 478	72 125 966
Kortsiktig gjeld			
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
Sum kortsiktig gjeld		2 360 418	1 400 131
Sum gjeld		72 525 896	73 526 098
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 204 774	104 525 164

Stavanger 31.12.25

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Heidi H. Molland
Styreleder

Inge Syvertsen
Nesileder

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 oppjenningsprinsippet.

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
Sum personalkostnader	1 049 016	1 017 634

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
Sum	1 665 255	1 915 459

Note 4 - Renovering/Vedlikehold

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

Noter 338 Åsveien Borettslag

Side 13 av 36

Noter 338 Åsveien Borettslag

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER		
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
Endring disponible midler	343 693	45 313
Omløpsmidler	6 487 890	5 183 910
Kortsiktig gjeld	2 360 418	1 400 131
Disponible midler	4 127 472	3 783 779

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
Sum Egenkapital	33 678 878	2 679 812	30 999 066

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS
Låne nummer:	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
Lånesaldo 31.12:	42 558 878
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.
Statutsutvalgte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offisielt i:
Oslo
Årstad
Bergen
Drammen
Hamar
Molde
Stavanger
Trondheim
Tysnes



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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitsjenester, se <https://eut.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, brannslukkingsutstyr i leilighetene og fellesareal. Den enkelte boligeier har ansvar for at egen bruksenhet er utstyrt med fungerende brannvarsler og manuelt slukkeutstyr. Brannvarslere, Verisure alarmsentral og brannslukkingsapparat 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 forsikringsaker. 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

Henvendelser 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.



Teknisk notat

Vurdering av installasjon av luft-til-luft varmpumpe for leiligheter i Åsveien borettslag

Side 22 av 36



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 varmpumpe
10247697
Åsveien BRL
Marouan Elkassmi
29.04.2025

2/9

Side 23 av 36

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 oppvarningsmetoder.

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 inneklima.



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 luftgjennomstrømmingen 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 $L_p = L_{wA} - 11 - 20 \log(r)$ pluss tillegget for $\frac{1}{2}$ -sfærisk refleksjon (se nedenfor), finner vi at støynivået (lydtryknivået) L_p -- 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

$$L_p = 65 - 11 - 20 \log(5) + 3$$

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

Hvis vi dobler avstanden til $r = 10$ meter, blir lydtryknivået (L_p) 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 befarung 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
Toshiba Polar 25	Fra 25.990 kr	Stillegående og prisgunstig modell, godt egnet for mindre leiligheter.	Varmeservice AS Tlf. 913 37 370
Toshiba Signatur 35	Fra 28.990 kr	Designmodell med høy effekt, passer for større leiligheter.	Varmeservice AS Tlf. 913 37 370
Mitsubishi Kaiteki 6600	Fra 26.990 kr	Svært stillegående og energieffektiv, egnet for ulike leilighetsstørrelser.	På nettet
Mitsubishi Electric Gussuri - A+++	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 Christopher Bisset-Nilsen tlf. 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 støyinnivå, 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 uførlig 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

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



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 varmepumper.

Saken er meldt av Tor Pedersen.

Lurer på hvorfor det ikke er tillatt med varmepumper 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 varmepumper er ikke tillatt.»

Vedtatt med to stemmer i mot.

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.

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 Anonsen går ut av valgkomitèen.

Vedtak:

Anne Mette Moland (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 Moland (sign.)	19.03.2026

Utskriftsdato 23.06.2026

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Id	6705
Navn	Reguleringsplan for Rovikfeltet
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04/06/1972 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_6705.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	110 - Boliger
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	300 - Offentlig trafikkområde
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde

side 3 av 3

Rapporten er levert av Geodata AS

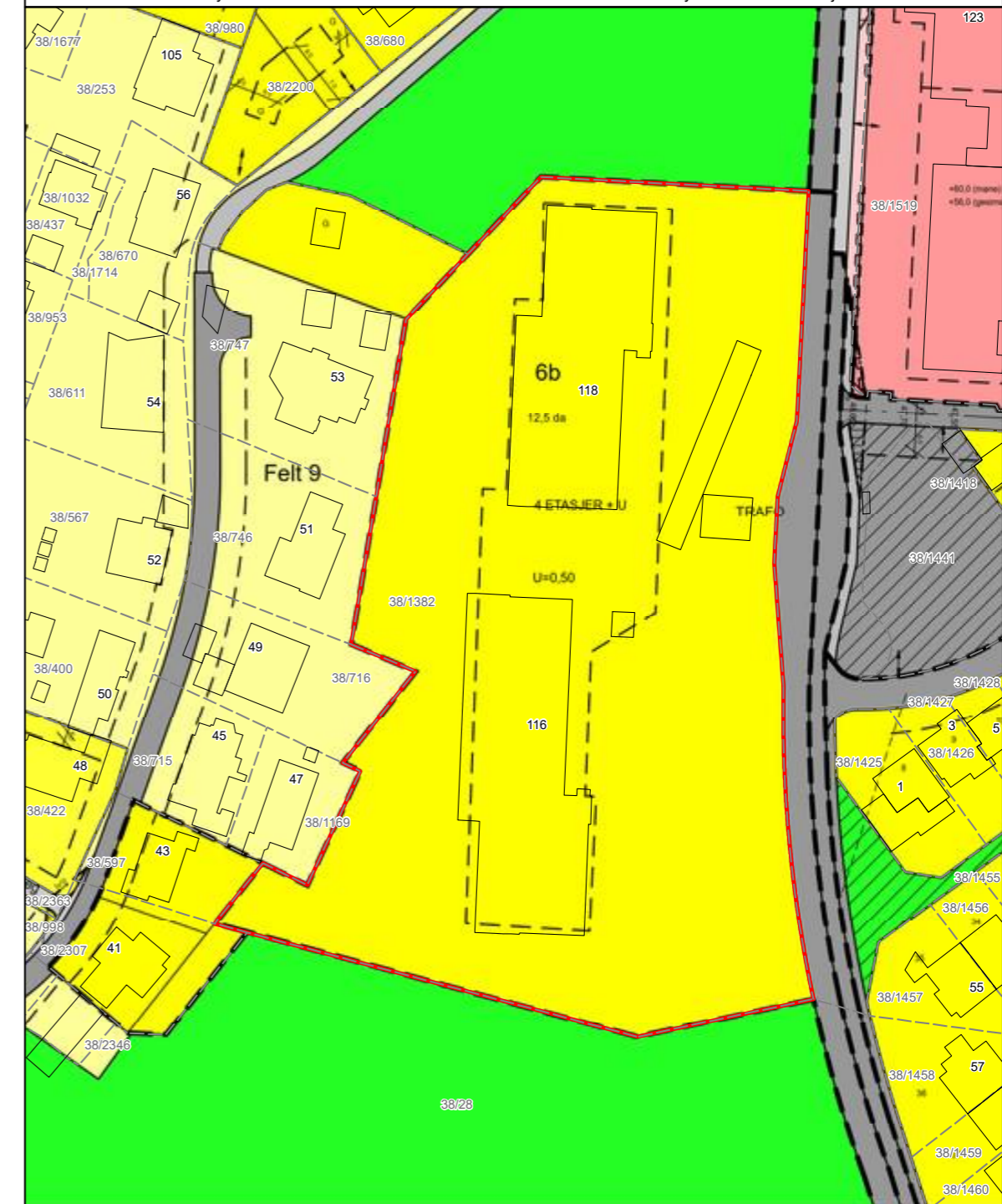
Reguleringsplan på grunnen

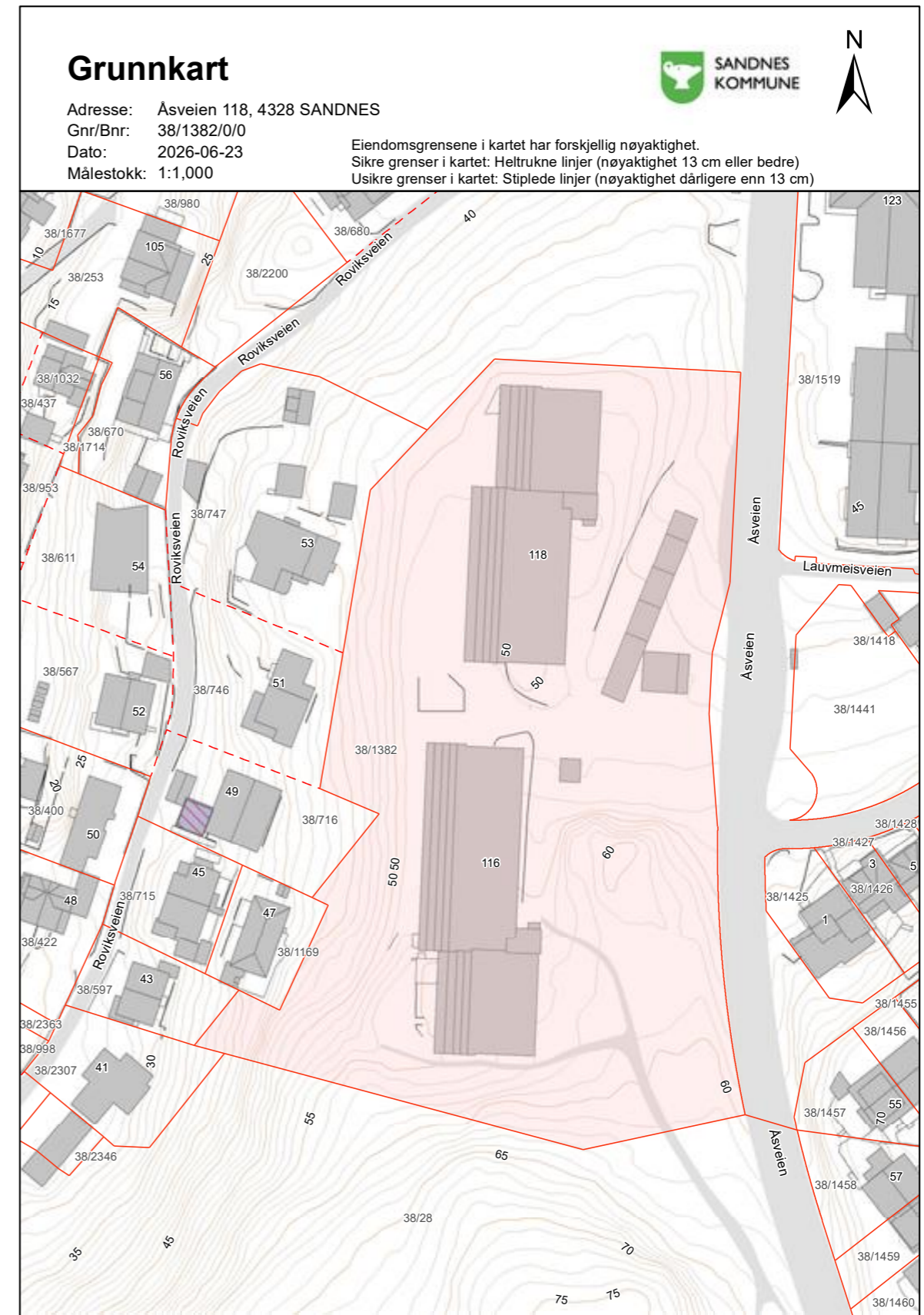
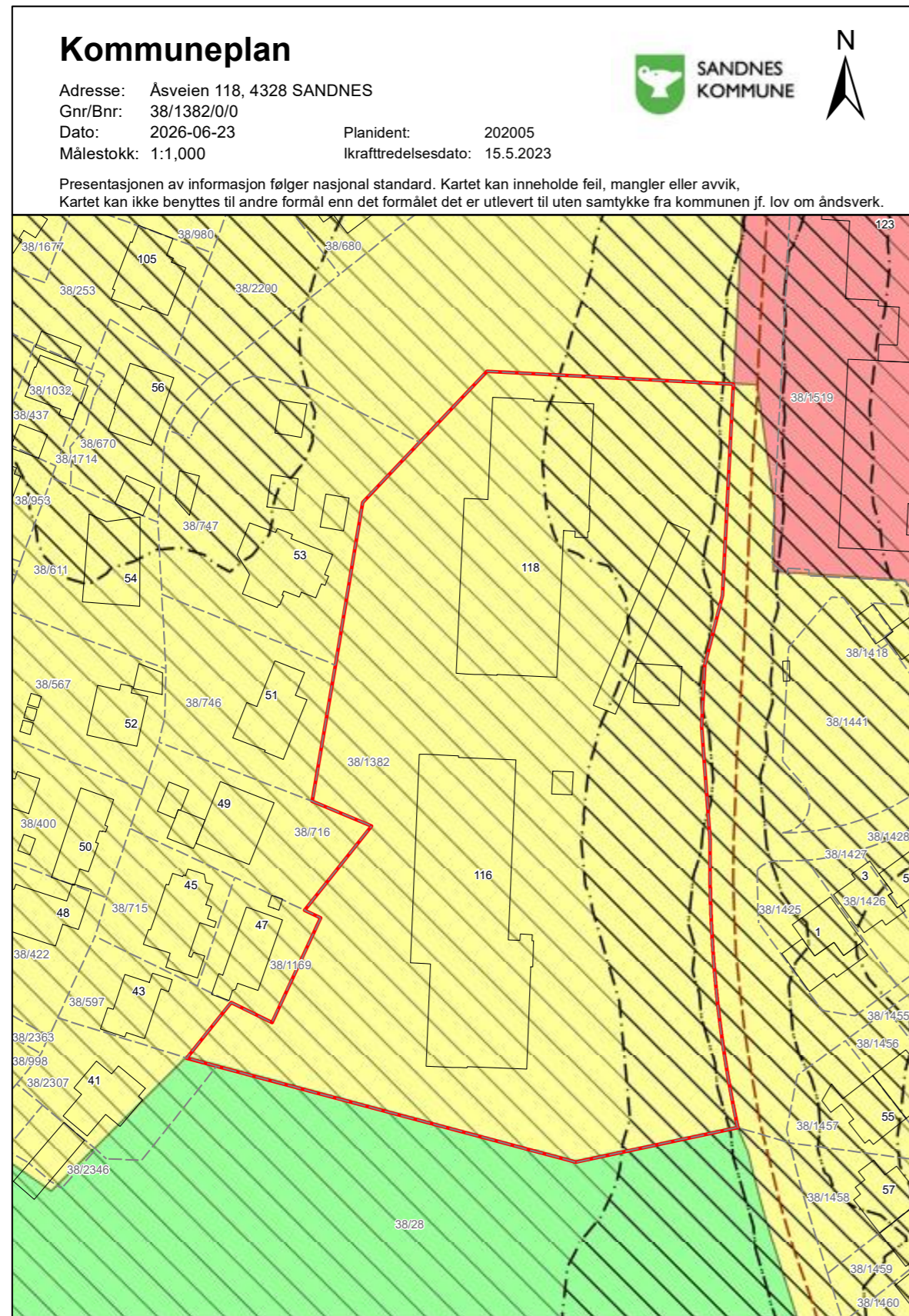


Adresse: Åsveien 118, 4328 SANDNES
 Gnr/Bnr: 38/1382/0/0
 Dato: 2026-06-23
 Målestokk: 1:1,000

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.





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

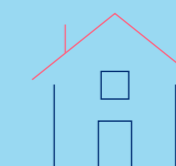
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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. AVTREKKSVENTILASJONER 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 118, 4328 SANDNES. Gnr. 38, bnr. 1382, i Sandnes kommune, oppdragsnr.: 1200260117
Megler: Bjarne Edland, mobil: 47416895, e-post: edland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIIDOM :

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 videreformidlet 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



Bjarne Edland

Eiendomsmegler MNEF /
Partner
474 16 895
edland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Eiendomsmegling Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes, 51 66 88 00, sandnes@proaktiv.no