Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Åsveien 95
4328 SANDNES
Gnr./Bnr.: 38/1381
Andelsnr. : 87
Sandnes kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 132 m² (BRA-i: 104 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 132 m²

Befaring

Befaringsdato: 09.01.2026

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Donovan Heathwood

Mobil: 47652483

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	09.01.2026
Referansenummer	15077687
Meglerforetakets oppdragsnummer	203-25-0171
Hjemmelshaver/selger	Roald Johan Olsen
Bygningssakkyndig inspektør	Donovan Heathwood
Tilstede på befaringen	Roald Johan Olsen
Utvendige snødekte flater	Ja.
Utetemperatur	-1°C
Rapportdato	22.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Åsveien 95
Postnummer/sted	4328 SANDNES
Kommune	1108 - Sandnes
Gnr./Bnr.:	38/1381
Andelsnr.	87
Borettslag / Sameie	ÅSVEIEN BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 0 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1983		

Byggemåte

Leilighet.
Felles tomt opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, og biloppstillingsplass. Felles trappeoppgang med callinganlegg og heis. Garasje i boligens underetasje.

Leilighetsbygg oppført i 1983. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med parkeringsanlegg i nederste etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden av malte betong og fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besiktiget). Entrédør med glassfelter. Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass. Elektrisk oppvarming. Naturlig ventilasjon.

Leiligheten består av:
2. etasje: entré, gang, kjøkken, spisestue, bod, toalettrom, bad, stue, 3 soverom og innglasset balkong.

Leiligheten disponerer 1 biloppstillingsplass i felles garasje og 1 bod i underetasje.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Vannrør	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Toalettrom (Ikke våtrom)		Vannrør	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	10	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Radon		Radon	11	
Dører og vinduer		Vinduer	12	
		Dører	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger – 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet.
Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etg	104		22	126	
	Entré, gang, kjøkken, spisestue, toalettrom, bad, stue, og 3 soverom.		Innglasset balkong.		
Underetasje		6		6	
		Bod.			
SUM	104	6	22	132	
	Total bruksareal: 132 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten inneholder 99m2 P-ROM og 27m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Med grunnstammen fra byggeår.
Oppussing i 2017 (gulvvarme, belegg, våtromsplater, dusjkabinett og innredning).
Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Gulvvarme.
Våtromsplater på vegger.
Malte flater i himling.
Vegghengt servantinnredning med skuffer.
Speil med overlys.
Dusjkabinett med dusjarmatur.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
1 sluk.
Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG i	Overflater gulv	Det ble observert merker/skraper stedvis i gulvbelegg. Det er vurdert til å være kun av estetisk karakter.
TG i	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 40mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen (under dusjkabinett) er vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.
TG i	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS2), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 34.6%, temperatur 18.4 grader C og duggpunkt 2.6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket.

Kjøkken

Innredningen er fra 2019.
Benkeplate av laminat.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr og kjøleskap.
Ventilator i overskap.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Gulvflater belagt med parkett.
Vegg og himlingsflater i malte flater.
Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

Toalettrom (Ikke våtrom)

Gulvflate belagt med gulvbelegg.
Malte veggflater.
Malte flater i himling.
Vegghengt servant.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av metall.
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

TG i	Overflater gulv	Det er registrert stedvis misfarging på gulvoverflate. Kun av estetisk karakter.
TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.
	Avløpsrør	Skjulte avløpsrør er av ukjent type, alder og tilstand. Bygningsdelen er ikke tilgjengelig for undersøkelser. Restlevetiden er ukjent.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett.
Vegg- og himlingsflater i malte flater.
Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vegg og vinduer.
Elektrisk oppvarming.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner		
TG 2	Overflater gulv	Det registreres stedvise riper/hakk/merker i gulvets overflatemateriale. Kun av estetisk karakter. Tiltak kan iverksettes ved behov.	

Etasjeskiller - 2.etg

Etasjeskille av betong.
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Skjevhetsmåling		

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Tekniske anlegg fra varierende årstall.
Vannrør av kobber.
Leilighetens stoppekran er plassert i toalettrom.
Synlige avløpsrør i plast.
Stakeluke er ikke lokalisert.
Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.
Varmtvannsbereder på 101L (fra 2018) plassert under kjøkkenbenk.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Motor for mekanisk avtrekk (fra ukjent årstall) er plassert på kjøkken (kjøkkenventilator).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		
TG 2	Ventilasjon	Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på ventilasjonsanlegg. Alder av ventilasjonsanlegget er ukjent.	
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.	
TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.	

Radon

TG 2	Radon		Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent. For å kartlegge de faktiske forholdene, bør det gjennomføres målinger.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.
Er det synlig tegn på termiske skader: nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: vet ikke.
Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: ja.
Forekommer det at sikringer løses ut: nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles trappeoppgang.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

TG i	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Samlet vurdering på om det er behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget: Samsvarserklæringer mangler. Konsekvens av manglende Samsvarserklæringer er blant annet at det ikke vises at det elektriske anlegget er utført/montert av kvalifisert elfagkyndig person, som er et forskriftsmessig krav for dokumentasjon av det elektriske anlegget. Det er derfor registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomforer en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Utvendig fasader av betong og fasadeplater.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fasader ink. kledning

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med glassfelter.
Vinduer med karmer av tre, og to-lags glass (fra byggeår).
Balkongdør (skyvedør) med karmer av metall, og to-lags glass (fra byggeår).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Takvinduer

TG 2

Vinduer	Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det bør forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.
Dører	Skyvedør bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning, men basert på tilstanden er restlevetiden redusert/usikker. På befaringstidspunkt det var oppdaget feil i lukkemekanisme og service/reparasjoner ble utført. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Innglasset balkong i betong- og metallkonstruksjoner.
Rekkverk av metall og glass med skyvbare glassfelter.
Gulvoverflater er belagt med fliser.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.
Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: nei.
Har boligen godkjent slukkeutstyr: nei, skal etableres før overtakelse av selger.
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: ja.
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: nei.
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: ja.
Kommentar til komfyrvakt:
Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Konsekvens er at uten komfyrvakt er det mulighet for brann ved bruke av platetopp. Komfyrvakt bør etableres.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen.
I soverom er takhøyden målt til ca. 2,37 meter og i stue er takhøyden målt til 2,37 og 2,27 meter.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samvarserklæring mangler på deler av anlegget. Det er fremlagt samsvarserklæring, datert 04.04.19, arbeidene gjelder målerbytte.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke aktuelt.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 08.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes.
Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet),undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningsmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk i bad.]



Kommentar - [Fuktmåling bad.]



Kommentar - [Sikringsskap.]

Gjensidige

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse Åsveien 95

Postadresse 4328

Bruksenhetsnummer

Boligtype Andel Leilighet

Areal 87

Antall våtrom

Byggeår 1983

Informasjon om selger

Hovedselger ROALD JOHAN OLSEN

Medselger THERESE KANE

Medselger

Medselger

Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja ☒ Nei

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

Pusset opp bad i 2017.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

Pusset opp bad i 2017.
La nye varmekabler, belegg på gulv og våtromsplater på vegg.
Nytt duskabinett, WC og vask.

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

Husker ikke.

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt eller utettheter?**

☐ Ja ☒ Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, terrasse eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

4.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har samelet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i byggets kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

6 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

7 **Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?**

☐ Ja ☒ Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

7.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

8 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei

8.1 Beskriv feilen og omfanget:

9 **Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

E-verket hadde kontroll.

9.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Rør

10 **Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

11 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

12 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

12.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 **Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei

13.1 Beskriv feilen og omfanget:

14 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

☐ Ja ☒ Nei

14.1 Beskriv feilen og omfanget:

15 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei

15.1 Hvordan ble arbeidet utført?
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.2 Fortell kort hva som ble gjort:

15.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

15.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 **Er det tegn på setningsskader?**

☐ Ja ☒ Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

17 **Har det vært feil eller gjort endringer på tildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

Sopp og skadedyr

18 **Har det vært skadedyr i boligen?**
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja ☒ Nei

18.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

19 **Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

19.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

20 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?**
Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

☐ Ja ☒ Nei

20.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

21.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

Ufaglært arbeid

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

☐ Ja ☒ Nei

22.1 **Beskriv hva som ble gjort og når:**

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?**

☐ Ja ☒ Nei

23.1 **Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

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

☐ Ja ☒ Nei

24.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

24.2 **Fortell kort hva som ble gjort:**

24.3 **Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

24.4 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☐ Nei

24.5 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

Planer og godkjenninger

25 **Er utleledelen godkjent av kommunen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

26 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 **Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 **Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 **Kjenner du til om samelet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.

Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

☒ Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

☐ Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Roald Johan Olsen
Signatur hovedselger

8/1-26 Sandnes
Dato og sted

Boligopplysninger:

Åsveien Borettslag		**Vår ref.:**	338/87
Åsveien 95		**Type:**	Borettslag
4328 SANDNES		**Eiere:**	Roald Johan Olsen
Organisasjonsnr:	946 495 085	**Andelsnr:**	87

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 777**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader		6 777
Tilleggsytelser:	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(350,00 i Feb. 25)	0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	248 660	Gjeld siste årsoppg.:	249 039
Klient ajourf. lån:	42 558 877,72	Klient gj. s. årsoppg.:	42 558 877

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139548483, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.02.2026: 4.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 57

Saldo per 03.02.2026: 42 558 878

Andel av saldo: 248 660

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

Pt-rente

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Heidi H. Molland
Adresse:	Åsveien 118
Postnr/-sted:	4328 SANDNES
Telefon:	Mob.: 95867823
E-post:	asveien.borettslag@styretmitt.no
Webside:	http://www.bevarhms.no/aasveienborettslag

5: Restanse felleskostnader pr. 03.02.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	249 039	Andre inntekter:	1 202
Annen formue:	25 718	Utgifter:	13 649		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	170 000
Andelsnr:	87	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1981
Gårds/bruksnr:	38/1381
Bygningstype:	Terrasseblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	IF Skadeforsikring	Polisenr:	SP562462

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1982	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Ja	BRA	99		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				

Åsveien Borettslag
Åsveien 95
4328 SANDNES

Vår ref.: 338/87
Type: Borettslag
Eiere: Roald Johan Olsen

Organisasjonsnr: 946 495 085

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Ja	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Brøk 99
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:

Åsveien Borettslag	**Vår ref.:**	338/87
Åsveien 95	**Type:**	Borettslag
4328 SANDNES	**Eiere:**	Roald Johan Olsen

Organisasjonsnr: 946 495 085

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Ordensregler for Åsveien Borettslag

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

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

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

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

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

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

Ved modernisering av leilighet, skal man bruke autorisert firma på elektrisk, rør og oppussing av våtrom. Parkett skal legges fagmessig, med rett underlag – for å forhindre unødig støy til leilighet under.
Vi gjør spesielt oppmerksom på inngripen i bærende konstruksjon, sluker, felles rør osv. Dette må ikke gjøres, uten at styret er kontaktet og har godkjent prosjektet.

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboer skal sørge for:

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

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

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

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

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

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

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

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

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

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

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

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

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

9.All henvendelse til styret
Skal skje skriftlig på epost - asveien.borettslag@styretmitt.no eller i postkasse hos vaktmester.

Ordensregler oppdatert/vedtatt av styret Januar 2026

Vedtekter

for
Åsveien Borettslag org nr. 946495085

tilknyttet
Bate boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1-1) Åsveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) 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.

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Parkering

5-1 Organisering av parkering

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

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

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

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

5-2 Ladepunkt for el-bil

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

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

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold
(6-1-1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(6-2-1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
(6-3-1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter borettslagsloven § 5-23.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader
(7-1-1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet
(7-2-1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

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

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

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

(9-1-4) Valgkandidater til styreverv.
- En kandidat for ett verv må ønske dette selv og ikke påtvinges.
- Valgkandidaten må presentere seg og si noen ord om seg selv.
- En valgkandidat har påvirkning og ansvar for god forvaltning av beboernes felles penger og eiendeler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.Elektronisk kommunikasjon

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

Styret har egen styremail: asveien.borettslag@styretmitt.no

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 framtredende 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.

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Åsveien Borettslag.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 20.03.2025, kl. 18:00

Aktivitetsrommet i Åsveien 118

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

1.3 Registrering av møtedeltakere

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret og valgkomitèen

5 Innmeldt sak angående skyvedører. Orientering fra styret.

6 Innmeldt sak. Problemer med skyvedør terrasse.

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

8 Valg

8.1 Valg av to styremedlemmer for 2 år

8.2 Valg av ett varamedlem for 1 år

8.3 Valg av valgkomité

8.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Åsveien Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og valgkomitèen

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

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

5. Innmeldt sak angående skyvedører. Orientering fra styret.

Sak innmeldt av Heidi og Ole Kristian Watland.

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

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

Dørene bør byttes ut i nær fremtid.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

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

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

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

6. Innmeldt sak. Problemer med skyvedør terrasse.

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

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

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

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

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

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

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

8. Valg

Følgende medlemmer er på valg:
Styremedlem (Nestleder), Heidi Molland, valgt i 2023 for 2 år. Styremedlem, Inge Syvertsen, valgt i 2023 for 2 år. Varamedlem, Christoffer Rasmussen Liland, valgt i 2024 for 1 år.

Valgkomitèens innstilling følger vedlagt.

8.1 Valg av to styremedlemmer for 2 år

Valgkomitèens innstilling:
Styremedlem (Nestleder), Heidi Molland, foreslås gjenvalgt.
Styremedlem, Inge Syvertsen, foreslås gjenvalgt.

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

8.2 Valg av ett varamedlem for 1 år

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

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

8.3 Valg av valgkomité

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

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

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

8.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

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

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

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

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

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted:_____, dato:_____

Anne Mette Moland Styreleder	Heidi H. Molland Nestleder	Inge Syvertsen Styremedlem

Espen Stangeland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter
Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

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

Note 1 - Styrehonorar , lønn etc.

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

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

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

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

Note 4 - Renovering/V edlikehold

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

Note 5 - Disponible midler

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

Note 6 - V arige driftsmidler

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

Note 7 - Egenkapital

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Åsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsveien Borettslag

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

KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Åsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: SA5TX-L1VKY-A1B15-FA6MD-H2EKJ-K3PHG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SA5TX-L1VKY-A1B15-FA6MD-H2EKJ-K3PHG

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-12 20:05:40 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SA5TX-L1VKY-A1B15-FA6MD-H2EKJ-K3PHG

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

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

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

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

Informasjon fra styret

Om Åsveien Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Anne Mette Moland (Tillitsvalgt i nr. 97)
Nestleder, Heidi H. Molland (Tillitsvalgt i nr. 116)
Styremedlem, Espen Stangeland (Tillitsvalgt i nr. 92 og 94)
Styremedlem, Inge Syvertsen (Tillitsvalgt i nr. 95)
Varamedlem, Christoffer Rasmussen Liland (Tillitsvalgt i nr. 118)

Styrets arbeid i perioden

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

Arrangementer:
Styret gjennomførte dugnad i alle blokkene i mai måned 2024.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trappehuset i blokk 94 ble fullført våren 2024.

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

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

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

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

Alle blokkene har vegg-hengte brannslukningsapparater i garasjene.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets planer fremover

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

Disse skal ferdigstilles i styreåret 2025/2026.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsavtale og leverandøravtaler

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

LØPENDE AVTALER MED LEVERANDØRER:

Ny reforhandla avtale om forretningsførsel hos Bate boligbyggelag.

Avtale om styresekretær med Bate boligbyggelag.

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

Avtale om Vedlikeholdsplan og HMS-plan med Bate.

Tilleggskontrakt med Bate: Avregning av strømforbruk for elbil.

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

Serviceavtale for heisene med Heis 1.

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

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

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

Avtale med NOHA Norway, brannslanger i alle blokker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2025

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

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

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

Vedtak:
Jan Erik Haugland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

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

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

Vedtak:
Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:
Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:
Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og valgkomitèen

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

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

5. Innmeldt sak angående skyvedører. Orientering fra styret.

Sak innmeldt av Heidi og Ole Kristian Watland.

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

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

Dørene bør byttes ut i nær fremtid.

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

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

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

Vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.
Enstemmig vedtatt

6. Innmeldt sak. Problemer med skyvedør terrasse.

Saken er innmeldt av Eva og Trygve Lende.

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

Vedtak:

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

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

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

Vedtak:

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

8. Valg

8.1 Valg av to styremedlemmer for 2 år

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

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

Valgkomitèens korrigerte innstilling:
Styreleder (Nestleder), Heidi Molland, foreslås valgt til styreleder for 1 år.
Styremedlem, Inge Syvertsen, foreslås gjenvalgt som styremedlem for 2 år.
Styremedlem, Christoffer Rasmussen Liland, foreslås valgt til styremedlem for 2 år

Vedtak:

Heidi Molland ble valgt til styreleder for 1 år.

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

8.2 Valg av ett varamedlem for 1 år

Valgkomitèens korrigerte innstilling:
Tuva Torsteinbø (nr. 97) innstilles til varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Tuva Torsteinbø ble valgt til varamedlem for 1 år.

8.3 Valg av valgkomité

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

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

Vedtak:

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

8.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:
Heidi Molland og Inge Syvertsen
ble valgt som borettslagets delegerte til Bate sin Generalforsamling.

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Heidi Molland, valgt for 1 år i 2025
Styremedlem: Inge Syvertsen valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Christoffer Rasmussen Liland, valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Espen Stangeland valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Tuva Torsteinbø valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Protokoll for Åsveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

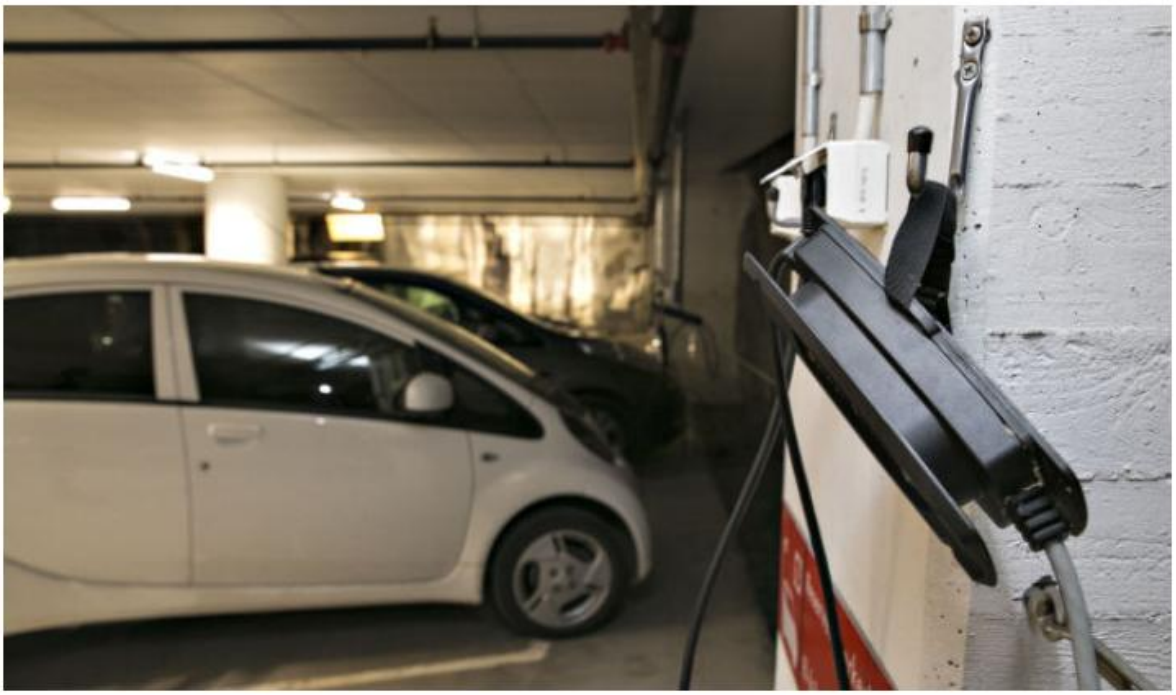
Møteleder	Tone Høyland (sign.)	20.03.2025
Protokollvitne	Jan Erik Haugland (sign.)	20.03.2025

Velkommen til Åsveien borettslag



Lading av elbil

(21.01.2026)



•Alle beboere som har elbil og ønsker å lade i garasje/carport er pålagt å investere i en Zaptec Pro ladeboks som skal installeres av Rønning Elektro på beboers faste parkeringsplass. Ladeboksen har type 2 uttak og vil passe alle typer elbiler og plug-in hybridbiler. Prisen for denne ladeboksen hos Rønning Elektro i 2026 er kr. 21.750,- ferdig montert og klar til bruk. Pris hos Rogaland Elektro er kr. 22.000. Finnes det bakplate fra før av, spør om pris.

• Har du kjøpt ny elbil, eller er nyinnflyttet med elbil, må du ta kontakt med styret for å informere om at du ønsker å lade i garasje/carport. Ta kontakt med oss i styret hvis du skal installere lader. Vi bruker Laddel, og må gi deg en kode for å sette i gang lading.

• Ladeanlegget effektbalanseres og justeres automatisk etter antall biler som lader. Det vil derfor alltid være nok strøm til å lade bilen, uansett hvor mange biler som er tilkoblet ladeanlegget.

• Det er IKKE tillatt å lade elbiler/plug-in hybridbiler på stikkontakter i garasjer og carporter. Dette kan føre til at hele det elektriske anlegget kollapser, og kan få fatale konsekvenser.

• For beboere som ønsker å kjøpe elbilen Renault Zoe, må vi informere om at denne bilen trenger en "skilletrafo" for å kunne lade på vårt elektriske anlegg. Ta gjerne kontakt med forhandler eller oss i styret for mer informasjon!

Skal du pusse opp?

(19.12.2023)



Skal du pusse opp leiligheten din i Åsveien Borettslag, må du spesielt huske på følgende punkter:

1. For vedlikeholdsarbeid som involverer røropplegg og elektrisk anlegg, 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.

2. Det skal ikke foretas inngrep i bærende betongkonstruksjoner (gulv, vegger, tak) uten skriftlig tillatelse fra styret.

3. Alt arbeid skal i forkant dokumenteres grundig og fremlegges for styret.

4. Alle nødvendige forundersøkelser for sikkert og kvalitetsrettet arbeid er andelseiers ansvar.

5. Det må ikke males, skrues eller bores i profilene for terrasseinnglassingen. Dette medfører brudd på brannforskriftene og garantien på produktene. Innglasset terrasse er en klassifisert brannsluse og rømningsvei.

6. Det er ikke lovlig å bygge opp betonggulvet i innglassingen utover legging av fliser. Brennbart materiale (f.eks. parkett) skal ikke brukes.

7. Ved legging av parkett skal styret kontaktes før arbeidet startes. Parkett skal legges fagmessig, med rett underlag for å hindre at unødig støy forplantes til leilighet under.

8. Skal du utføre støyende arbeid; heng gjerne opp et varsel om dette på tavlen i oppgangen for å informere dine naboer. Banking og boring er ikke tillatt søndager, og etter kl. 20 andre dager.

Leie av fellesrom

(19.12.2023)

Trenger dere lokaler til bursdager, konfirmasjoner eller andre sammenkomster, så kan dere leie fellesrommet i blokk 118. Det er oppgradert med nytt kjøkken i januar 2024



Fellesrommet er godt utstyr, med blant annet:
– To toalettrom, hvorav det ene er tilpasset handikappede
– Plass til å henge fra seg yttertøy
– Stort kjøleskap
– Platetopp
– Microbølgeovn/steikeovn
– Stor kaffetrakter
– Oppvaskmaskin
– Tallerkener, bestikk, glass, kopper, fat, mugger, skåler, redskaper, gryter, kaffekanner etc.
– 3 sittegrupper med sofaer og bord
– Bord og stoler

Leien for lokalet er:
kr. 800,- for beboere i Åsveien borettslag
kr. 1.500,- for personer utenfor borettslaget

Ønsker du å bestille lokalet, eller å få en omvisning, ta kontakt med vaktmester Morten Ims mellom kl. 08.00 og 15.00 på telefon 977 19 293.





VELKOMMEN

Til Åsveien borettslag

På vegne av Åsveien borettslag vil vi ønske deg hjertelig velkommen til oss. Vi håper du vil trives.

Som ny andelseier i borettslaget regner vi med at det dukker opp mange spørsmål, og vi ønsker med dette å gi deg/dere litt informasjon og praktiske opplysninger om borettslaget.

STYRET

Styremøter avholdes en gang hver måned i fellesrommet i Åsveien 118.

Oversikt over styremedlemmer henger på oppslagstavla ved postkassene.

Etter hvert styremøte sendes det ut månedsinformasjon til beboerne. Henger også på oppslagstavla.

Saker som styret skal behandle må leveres skriftlig, enten til postkassen på veggen ved vaktmesterboden – eller via epost: asveien.borettslag@styretmitt.no

VAKTMESTER

Borettslaget har egen vaktmester, Morten Ims, som holder til i vaktmesterboden mellom Åsveien 116 og 118. Han har arbeidstid mandag til fredag mellom klokken 07.00 og 15.00 – og kan nås på telefon 977 19 293. Vaktmester er ansvarlig for fellesområder og utvendig vedlikehold i borettslaget.

OPPUSSING

Dersom dere planlegger oppussingsarbeid i leiligheten, vil vi anbefale dere å informere naboene om dette ved oppslag med telefonnummer dere kan nås på. Større oppussing meldes til styret. Bytting av kjøkkenvifte MÅ passe med det eksisterende anlegget. Villavent kjøkkenvifte passer her. Ventex AS, i Strandgaten i Sandnes kjenner til vårt ventilasjonssystem.

Vær oppmerksom på husordensreglenes bestemmelser om ro i leiligheten. I betongblokker som dette bærer lyder som banking og boring dessverre godt i hele blokken. Vær også påpasselig med rask bortkjøring av søppel i forbindelse med oppussing eller innflytting. Søppeldunker skal IKKE brukes til bygningsavfall! Dette leveres på Forus eller Sele.

BRANNVERN

Borettslaget er ansvarlig for innkjøp, montering og kontroll av brannslukkingsapparater og røykvarslere i leiligheten. Andelseiere skal påse at utstyret er intakt og fungerende. Utstyret som er montert av borettslaget, følger leiligheten. Det skal ikke fjernes eller

erstattes med annet utstyr. Vær også obs på at sideveggene i metall på balkongen har funksjon som brannvegg. Det er derfor

ikke tillatt å bore, male eller skru i disse, vi anbefaler magnet, borrelås eller sugekopp dersom dere ønsker å henge opp noe her.

SØPPELHÅNDTERING

I Sandnes kommune er vi pålagt å kildesortere husholdningsavfall. Grå/svarte dunker til restavfall, brune dunker til matavfall, blå dunker til papir/papp, orange dunker til glass og metall. Hageavfall i egne dunker.

Plast skal samles i sekker ved bodene, her er også røde beholdere til spesial avfall. Det er også mulig å avtale henting av grovavfall (møbler/hvitevarer etc.) på «*hentavfall.no*» Dersom du er usikker på hvordan du skal sortere avfallet, kan vi anbefale nettsiden «*sortere.no*»

Kast IKKE plast i matavfall, papir eller hageavfall. Da tømmes IKKE dunkene.

Vann og renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

GJESTEPARKERING

Gjesteparkeringen har et begrenset antall plasser, og er forbeholdt gjester hos Åsveien borettslag. Beboere som har flere biler eller arbeidsbil, kan ikke benytte gjesteparkeringen til disse – og må finne alternativ parkering. Grusplassen ved nr. 94 som tidligere ble brukt, kan IKKE lenger brukes. Sandnes Kommune har nå begynt å bøtelegge bilene som blir parkert der. Dette skal omreguleres til park.

FELLESROM I BLOKK 118

I blokk 118 har borettslaget et fellesrom som kan leies til arrangementer som konfirmasjon, bursdag etc. For beboere er prisen kr. 800,- og for eksterne er prisen kr. 1.500,- Rommet må rengjøres etter bruk. Kontakt vaktmester dersom dere ønsker å leie fellesrommet.

INFORMASJON

Borettslaget har egen nettside: www.bevarhms.no/aasveienborettslag

Under «*minside.bate.no*» finner du også informasjon som kommer ut fra Styret hver mnd – samt annen informasjon.

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret hos IF Skadeforsikring, avtalenummer SP562462.12.1 Denne dekker bygningsskader (brann, vannlekkasje etc.) Ved skader skal styret informeres umiddelbart. Forsikring av innbo/løsøre må andelseier sørge for selv.

Husk at sykler, barnevogner og eiendeler i kjellerbod er omfattet av innboforsikringen din. Det som oppbevares i fellesområdene er på egen risiko.

Ikke oppbevar annet enn kjøretøy i garasjene!

TV OG INTERNETT

Vi har for tiden Altibox som leverandør av TV og Internett. Både TV og Internett bestilles individuelt hos Altibox, og du står helt fritt til å velge det du selv ønsker. Dekoder skal ikke fjernes fra leiligheten når du flytter. Oppstår det feil, må du selv kontakte Altibox.

Du betaler selv for TV og Internett, dette går IKKE via fellesutgiftene.

DYREHOLD

Vi gjør oppmerksom på at dyrehold skal søkes om. Det finnes et eget skjema for dette på våre nettsider

LADING AV ELBIL

Alle beboere som har elbil og ønsker å lade i garasje/carport er pålagt å investere i en Zaptec Pro ladeboks som skal installeres av Rønning Elektro på beboers faste parkeringsplass. Ladeboks har type 2 uttak, og vil passe alle typer elbiler og plug-in hybrid biler. Info om priser på ladere finner du på «Min side»

Innflyttere med elbil må kontakte styret for å informere om at de ønsker å lade i garasje/carport.

Det er **IKKE** tillatt å lade elbiler/plug-in hybridbiler på stikkontakter i garasjer eller carporter. Dette kan føre til at hele det elektriske anlegget kollapser, det kan begynne å brenne og da få fatale konsekvenser. Det tillates heller ikke å lade elbil via skjøteledning fra egen leilighet grunnet brannfare.

GENERALFORSAMLING

Det avholdes generalforsamling på våren (mars/april) hvert år. Vi ønsker at du følger med på hva som skjer i borettslaget ditt og stiller på møtet.

Med hilsen fra Styret – august 2024

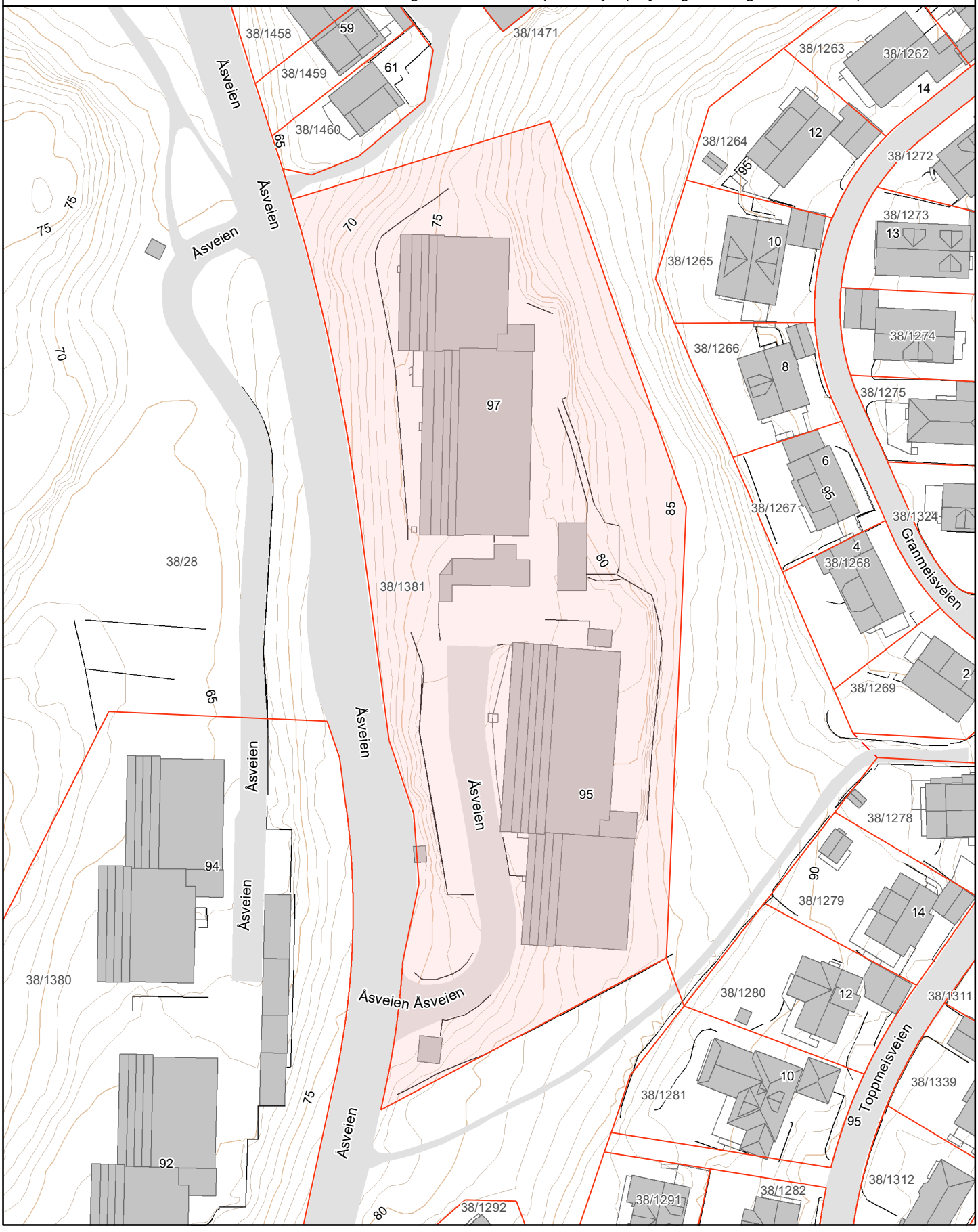
Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1381/0/0
Dato: 2026-01-27
Målestokk: 1:1,000

SANDNES KOMMUNE

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



Grunnkart

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1381/0/0
Dato: 2026-01-27
Målestokk: 1:1,000

SANDNES KOMMUNE

N

Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

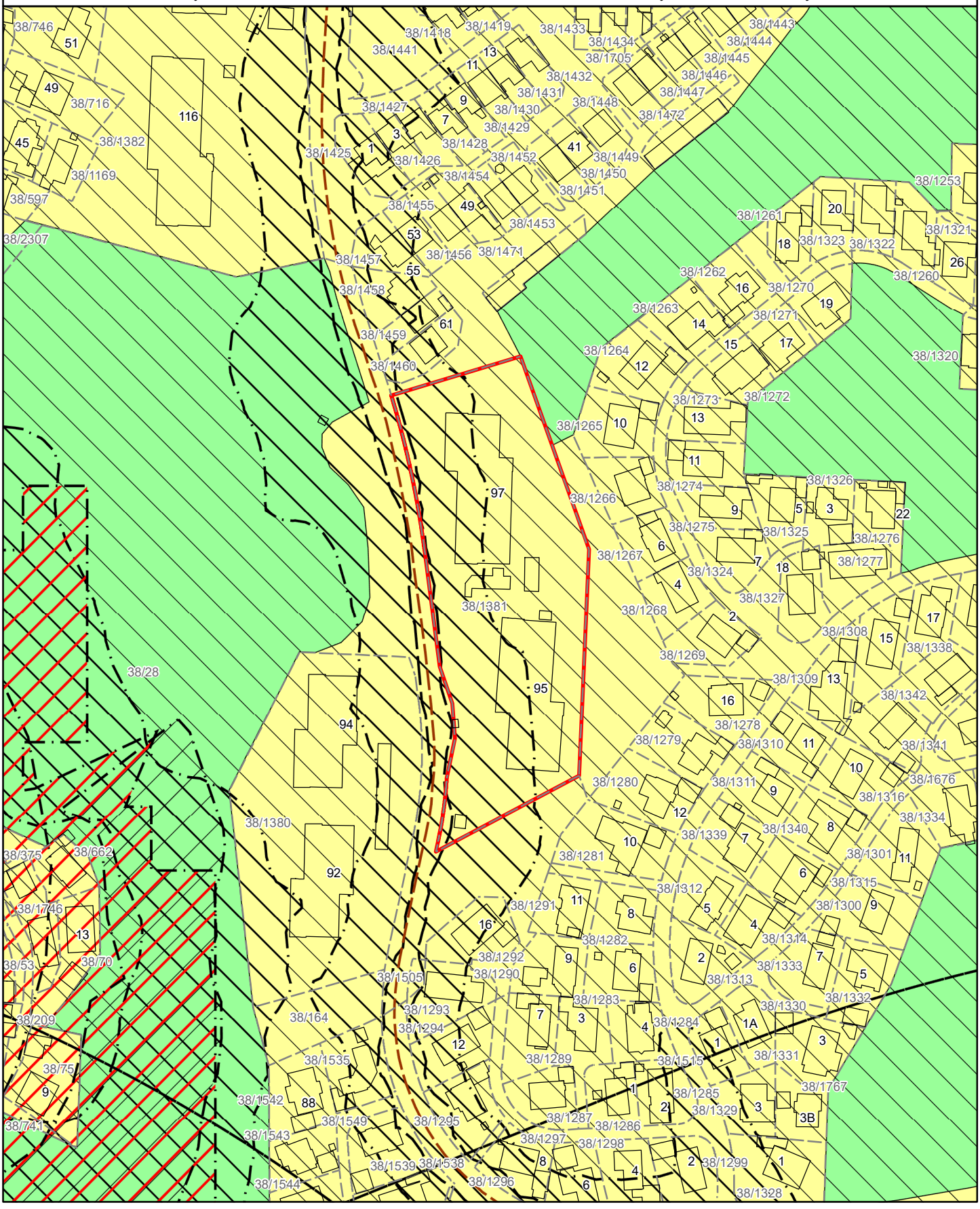
Kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1381/0/0
Dato: 2026-01-27 Planident: 202005
Målestokk: 1:2,000 Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023

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.



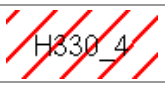
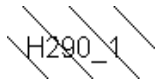
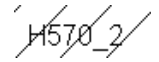
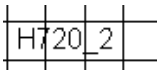
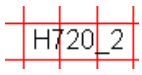
Tegnforklaring kommuneplan

SANDNES KOMMUNE

Formål	Eksisterende arealformål	Nytt arealformål
1. Bebyggelse og anlegg		
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse		
Fritidsbebyggelse		
Sentrumsformål		
Kjøpesenter		
Forretninger		
Offentlig eller privat tjenesteyting		
Fritids- og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsbebyggelse		
Idrettsanlegg		
Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg		
Uteoppholdsareal		
Grav og urnelund		
Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*		
Veg		
Bane		
Lufthavn		
Havn		
Molo		
Hovednett for sykkel		
Kollektivnett		
Kollektivknutepunkt		
Parkering		
Trase for teknisk infrastruktur		
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer		
3. Grønnstruktur		
Blå/grønnstruktur		
Naturområde		
Turdrag		
Friområde		
Park		
Overvannstiltak		
Kombinerte grønnstrukturformål		
4. Forsvaret		
Forsvaret		
Ulike typer militære formål		
Skytefelt/øvingsområde		
Forlegning/leir		
Kombinerte militære formål		
5. Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)		
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag		
LNFR-areal for spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv.		
Spredt boligbebyggelse		
Spredt fritidsbebyggelse		
Spredt næringsbebyggelse		
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone		
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Ferdsel		
Ankringsområde		
Opplagsområde		
Riggområde		
Farled		
Havneområde i sjø		
Småbåthavn		
Fiske		
Akvakultur		
Drikkevann		
Naturområde		
Friluftsområde		
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone		

SANDNES KOMMUNE

Hensynssoner, juridiske linjer og punkter

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

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

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

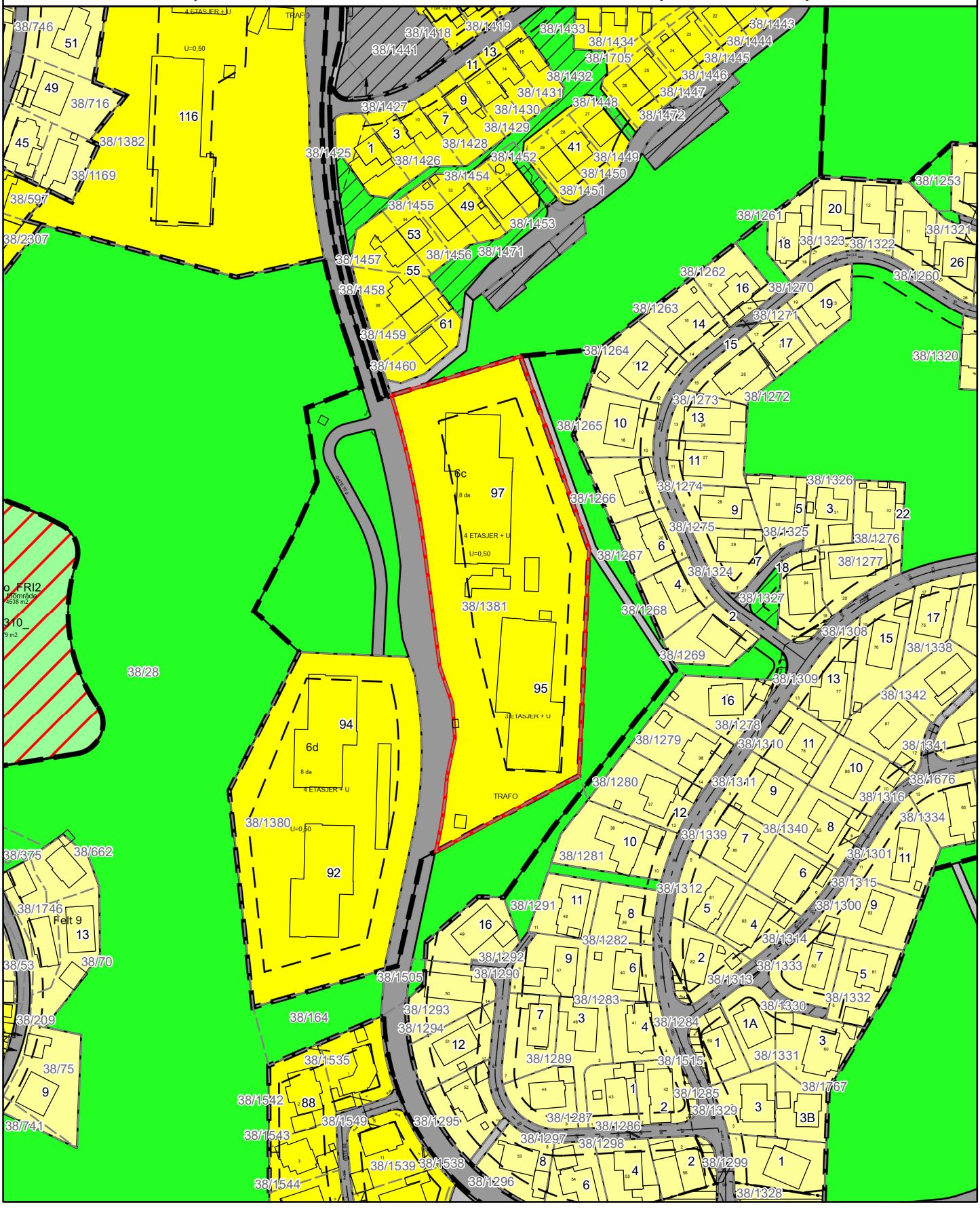
Reguleringsplan på grunnen

SANDNES KOMMUNE

N

Adresse:
Gnr/Bnr: 38/1381/0/0
Dato: 2026-01-27
Målestokk: 1:2,000
Planident: 79127
Ikrafttredelsesdato: 31.7.1980

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



1 Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihage	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	
Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

Kontor/lager	K/L
Industri/lager	I/L
Kontor/industri	K/I
Kontor/tjenesteyting	K/T
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur *(arealer)*	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	
Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

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

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

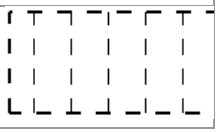
5. Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
Landbruksformål	
Jordbruk	
Skogbruk	
Seterområde	
Gartneri	
Pelsdyranlegg	
Naturformål	
Friluftsformål	
Reindriftsformål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

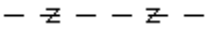
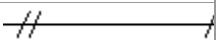
6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	
Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låssettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner	
Objekttype	**Flatesignatur, nåværende**
RpFareSone	H330_4
RpSikringSone	H290_1
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	H570_2
RpBåndleggingSone	H720_2
RpDetaljeringSone	(PlanId)

Tegnforklaring reguleringsplan

SANDNES KOMMUNE

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

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

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

Tegnforklaring reguleringsplan PBL 1985

SANDNES KOMMUNE

BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

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

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

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

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

- OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Sykkelveg
- Gangveg
- Gatetun
- Torg
- Rasteplass
- Parkeringsplass
- Kollektivanlegg (for buss og drosje)
- Bussterminal
- Bussholdeplass
- Drosjeholdeplass
- Jernbane
- Sporvei / forstadsbane
- Flyplass med administrasjonsbygninger
- Flyplass / taxebane
- Hangar, verksted, administrasjonsbygg
- Havneområde (landdelen)
- Kai
- Småbåtanlegg (landdelen)
- Trafikkområde i sjø og vassdrag
- Skipsled
- Havneområde i sjø
- Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
- Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr. 5)

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

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

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

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

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

FORNYELSESOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 8)

- FORNYELSESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmennyttig
- Veiserviceanlegg (Bevertning / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rekkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Reguleringsplan faregrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	**Gårdsnr**	38	**Bruksnr**	1381	**Festenr**	0	**Seksjonsnr**	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner	Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	9646.61 kvm
Bestemmelseomrnavn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	9646.61 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringssoner
Areal	245.57 kvm
Hensynsonenavn	H210
Kpstoy	210 - Rød sone T-1442

Areal	4654.51 kvm
Hensynsonenavn	H220
Kpstoy	220 - Gul sone T-1442

Areal	9646.61 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	79127
Navn	Reguleringsplan for Rovik, feltene 6b, 6c, 6d
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07/31/1980 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_79127.pdf

Delarealer

Areal	9646.67 kvm
Feltnavn	6c
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei

Id	79111
Navn	Endret regulering for Rovik - område 6 A
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/21/1979 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende_bestemmelser_79111.pdf,Gjeldende_bestemmelser_77135.pdf

Delarealer

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	322 - Gangvei

Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	311 - Gate m/fortau

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	400 - Offentlig friområde

Åsveien 95

Nabolaget Aspermyra - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

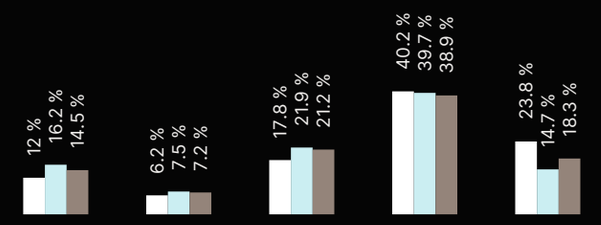
Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Offentlig transport

Åsveien 94 Linje 26, 29	2 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min 4.3 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 20.8 km

Aldersfordeling



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

Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	10 min 0.9 km
Vatneli skole (1-10 kl.) 62 elever, 7 klasser	19 min 1.4 km
Hana skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	19 min 1.7 km
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	6 min 2.8 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	16 min 1.4 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	6 min 3.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 3.9 km

Barnehager

Øygard barnehage (1-5 år) 109 barn	15 min 1.3 km
Vatnekrossen barnehage (1-5 år) 101 barn	18 min 1.6 km
Espira Taremareby barnehage (1-5 ... 66 barn	20 min 1.6 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Hana	17 min

Dagligvare

Rema 1000 Aspervik PostNord	9 min 0.8 km
Coop Extra Hana Skut	12 min

FINN

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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.