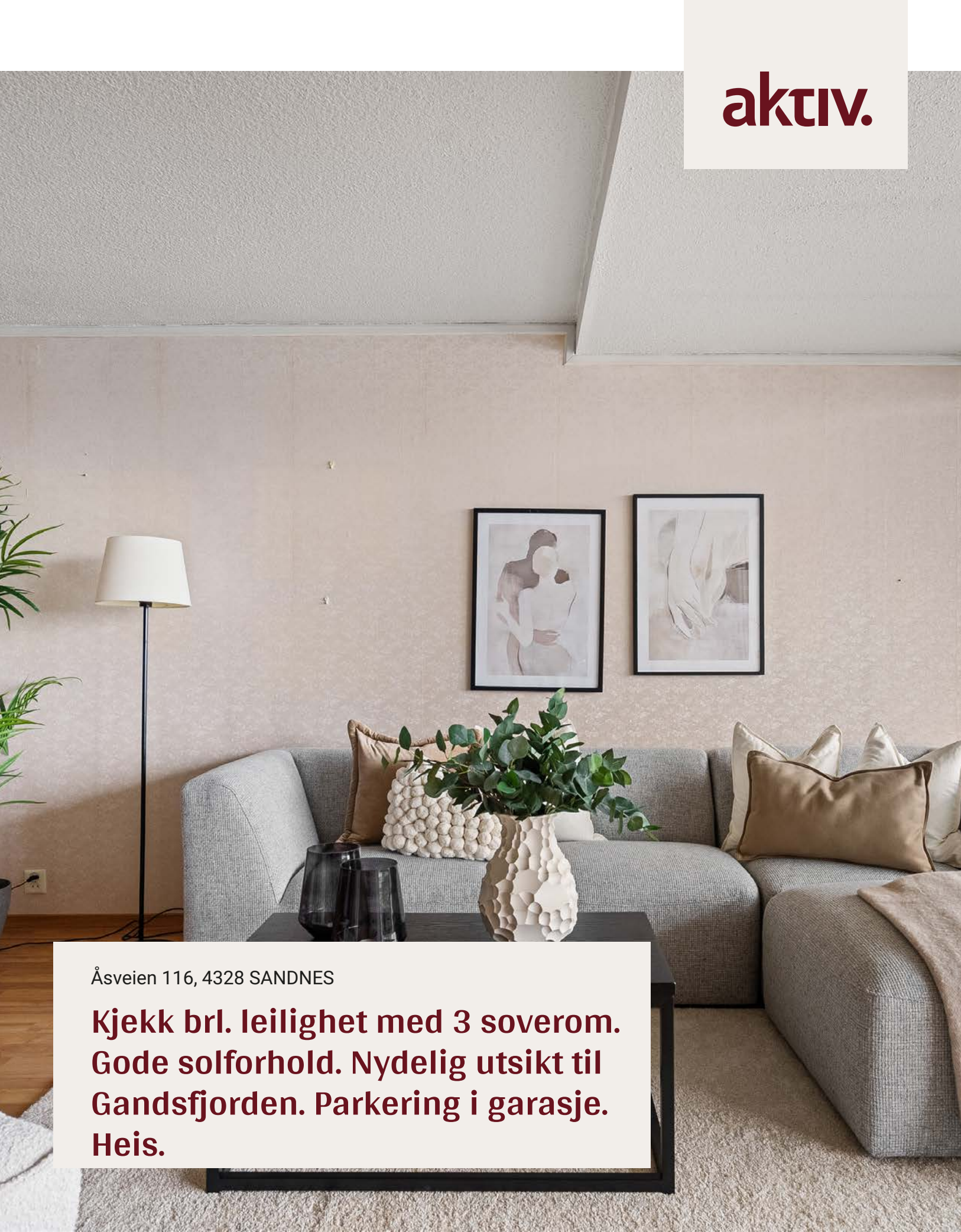




aktiv.

Åsveien 116, 4328 SANDNES

**Kjekk brl. leilighet med 3 soverom.
Gode solforhold. Nydelig utsikt til
Gandsfjorden. Parkering i garasje.
Heis.**



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 254 532,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 3 253 863,-
Felleskostn.: Kr 6 516,-
Selger: Fredrik Tegle Gundersen
Shanna Victoria Five Tegle
Benedicte Tegle Gundersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 104/125 kvm
Tomtstr.: 12960 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 1382
Andelsnr.: 50
Oppdragsnr.: 1412250139

Kjekk brl. leilighet med 3 soverom. Gode solforhold. Nydelig utsikt til Gandsfjorden. Heis.

Vi har fått for salg en romslig og kjekk borettslagsleilighet med 3 soverom.

Leiligheten ligger i 2 etasje med gode solforhold og nydelig utsikt mot Sandnes/Gandsfjorden.

Leiligheten har en kjekk planløsning og god oppbevaringsplass i innvendig bod og bod i kjeller.

Leiligheten har en rolig og ettertraktet beliggenhet i Aspervika.

Matvarene handler du på Rema - 1000 som er innen gangavstand. Sandnes sentrum med fasiliteter som kaféer, restauranter, gode shoppingmuligheter og treningssenter er ca. 5 minutter unna med bil.

Flotte turområder som Dalsnuten i umiddelbar nærhet. Her kan du nyte vakker natur sommer som vinter.

God offentlig kommunikasjon. Busstopp like ved.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	64
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - b: 21 m²

BRA totalt: 125 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 104 m² Entre/gang, kjøkken, 3 soverom, stue, wc, bad og bod.

BRA-b: 21 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12960 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Tomten er pent opparbeidet og beplantet.

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig og ettertraktet beliggenhet i Aspervika.

Leiligheten ligger i 2 etasje. Her kan man fra romslig innglasset balkong nyte gode solforhold og en nydelig utsikt mot Gandsfjorden.

Matbutikk er innen gangavstand.

Sandnes sentrum med fasiliteter som kaféer, restauranter, gode shoppingmuligheter og treningssenter er ca. 5 minutter unna med bil.

Flotte turområder i nærmiljøet. Kort vei til Gramstad og du ønsker en tur opp til Dalsnuten eller badestrand i Holmavigå.

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum. Busstopp like ved.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Det er primært leiligheter, tomannsboliger og eneboliger.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum. Stopp like ved.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk som er oppført i betong/tre.

Etasjeskiller i betong.

Yttervegger i betong/tre kledd med panel og fasadeplater.

Flatt tak som antas er tekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass

Innhold

2 etg.

Entre/gang, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, wc og bod.

Stor innglasset balkong.

Bod i underetasje.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er et betongdekke påmontert fliser på gulvet. Sikring av balkong er ivaretatt.

Glassfasade ved skyvevinduer er ikke helt vanntett, noe inndrev ved mye nedbør og vind må påregnes.

Anbefalte tiltak

Tiltak mot inndrev kan vurderes. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Ytterdør ved hovedinngang fra 2016, er i normal stand. Ukjent alder innglasset balkong, mindre utettheter ved skyvevinduer glassfasade må påregnes. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i støpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten/laminat kan forekomme som følge av dette. Påregnelig normalt med noen knirk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Knirk i laminatgulv i gang. Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 18 mm. Målt avvik 10 - 20 mm TG.2. målt fra stue mot yttervegg (balkong)

Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden NS3600.

Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha direkte konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og mørk benkeplate fra byggeår malt over i senere tid, normale bruks- og aldringsslitasje. Topping under benkeplate ved oppvaskmaskin. Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Påregnelig med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Bereder under kjøkkenbenk, det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

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

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom og innredning er generelt er i normal stand iht.alder Utett sjikt i vegg under vask. El komponenter plassert under vask kan være utsatt for fukt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tett sjikt i overflate vegg under vask for å hindre vanninntrenging og at berørte område kan blir utsatt for fukt.

Avløpsrør

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. TG.2_Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder vår skader / lekkasjer kan oppstå. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert i toalettrom. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold. Vannledninger bør vurderes skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken

Elektrisk

Oppsummering

EL- sikringsskap ikke besiktet antatt plassert i gang eller felles Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

Ved en evt. oppgradering av bad må det vurderes kontroll/utskiftning av varmekabler i gulvet på bad.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk Villa Vent med styringsenhet fra kjøkken, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Noe ulyd ved bruk. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften

Anbefalte tiltak

Jevnlig rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Nedsenket gulv i dusj, ca. 15 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) mot dør til bad. Glippe mot terskel dør til bad.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Rust i skruer i sluk. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Avløpsrør til vaskemaskin i vegg mangler tetting rundt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann. Det anbefales å etablere ent tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg. Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Oppsummering av ventilasjon

Noe lite kapasitet på avsug. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år.

Forhold som har fått TG3: INGEN.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

Parkering i lukket garasjeanlegg med mulighet for el-lader.
Gjesteparkering på felles uteareal.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP562462

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

Borettslaget har planlagt renovering av trappehus i nr 116 og 118.

Styret i Åsveien brl har hatt en kartlegging av alder på varmtvannsberedere. 47 leiligheter har beredere som er 20 år eller eldre. Her oppfordres det fra styre om at disse blir byttet ut. NB se informasjon fra styre i eget vedlegg i salgsoppgaven. Det foreligger planer om at alle leilighetene i borettslaget skal skifte ut skyvedører. Starttidspunkt er estimert til siste del 2026/2027. Dette vil medføre en økt andel av fellesgjeld estimert til ca kr 100.000,- Konf. megler og les vedlagt innkalling til generalforsamling 2025.

Megler gjør oppmerksom på at leiligheten er utvasket før visning. Leiligheten vil før

overtakelse bli ryddet men ikke ytterligere utvasket.

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via månedlige felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 887 386

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 549 543

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Betjening av andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, vaktmester, vask av fellesareal, forretningsfører, styrehonorar samt andre driftskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 516

Andel Fellesgjeld

Kr 254 532

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

08.08.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12139548483, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.08.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 08.08.2025: 43 563 886

Andel av saldo: 254 532

Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2040)
Pt-rente

Forkjøpsfrist

2025-08-20T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Åsveien Borettslag

Organisasjonsnummer

946495085

Andelsnummer

50

Om borettslaget

Borettslaget består av 6 blokker med totalt 194 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12139548483, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.08.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 08.08.2025: 43 563 886

Andel av saldo: 254 532

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

Pt-rente

Sikringsordning fellesgjeld

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene

vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er forbudt å holde dyr i 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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 1382 i Sandnes kommune. Andelsnr. 50 i Åsveien
Borettslag med orgnr. 946495085

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/38/1382:

19.04.2023 - Dokumentnr: 398953 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1981 - Dokumentnr: 977 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:38 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 1381133 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:38 Bnr:1382

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bygget datert 23.11.1983

Det foreligger ferdigattest for innglassing balkong/fasadeendring datert 02.07.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.11.1983.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 05/15/2023 00:00:00
Delarealer
Areal 12963.27 kvm
Bestemmelseomrnavn Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal 12963.27 kvm
Hensynsonenavn H190_1
Kpsikring 190 - Andre sikringssoner
Areal 347.0 kvm
Hensynsonenavn H210
Kpstoy 210 - Rød sone T-1442
Areal 3825.89 kvm
Hensynsonenavn H220
Kpstoy 220 - Gul sone T-1442
Areal 12945.21 kvm
Omrnavn
Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse
Areal 18.06 kvm
Omrnavn
Kparealformal 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)

PlanId 82104
Navn Reguleringsendring for et areal langs gnr. 38, bnr. 597
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 03/15/1982 00:00:00
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger

PlanId 6705
Navn Reguleringsplan for Rovikfeltet
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 04/06/1972 00:00:00
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 0 kvm

Feltnavn
Regform 300 - Offentlig trafikkområde
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde

PlanId 79127
Navn Reguleringsplan for Rovik, feltene 6b, 6c, 6d
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 07/31/1980 00:00:00
Delarealer
Areal 12963.17 kvm
Feltnavn 6b
Regform 113 - Blokkbebyggelse
Areal 0.08 kvm
Feltnavn
Regform 310 - Kjørevei

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

254 532 (Andel av fellesgjeld)

3 244 532 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 331 (Omkostninger totalt)

17 231 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 031 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 253 863 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 261 763 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 264 563 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 15.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Mona Mork
Eiendomsmegler MNEF
mona.mork@aktiv.no
Tlf: 958 96 103

Oppdragstaker

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES

Salgsoppgavedato

19.08.2025



Velkommen til Åsveien 116



Lys og innbydende stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys.



Rommet gir gode møbleringsmuligheter og skaper en varm og hyggelig atmosfære.



Perfekt for både avslapning og sosialt samvær.





Lys og luftig balkong med innglassing som gjør den brukbar året rundt.



Gir ekstra oppholdsareal som kan brukes som et lite uterom uansett vær.





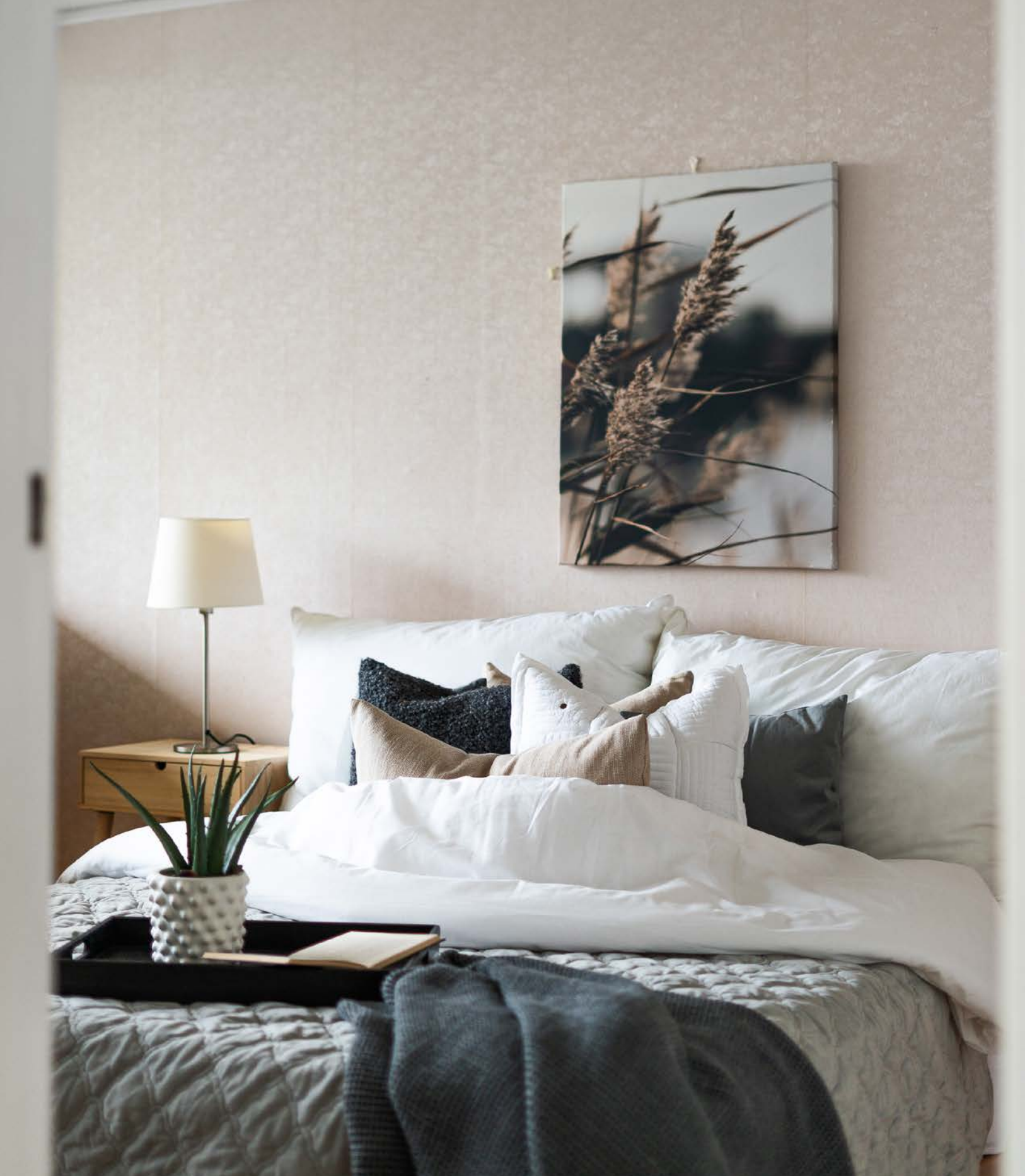
Romslig kjøkken med god benkeplass og mye skaplasser.



Kjøkkenet gir en naturlig samlingsplass for måltider og hyggelige stunder.



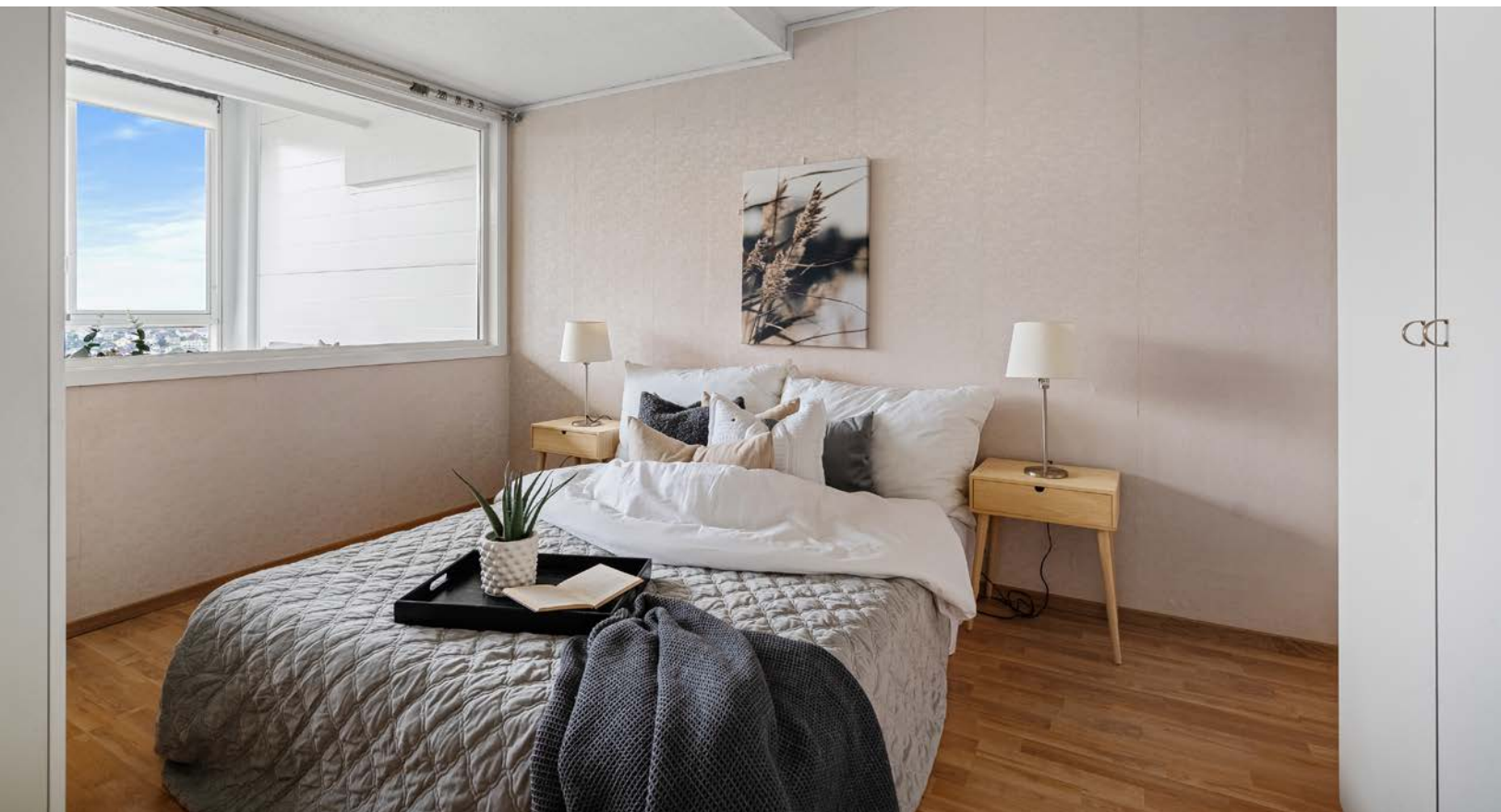




Hovedsoverom



Hovedsoverommet er lyst og rolig med plass til dobbeltseng og garderobeløsning.



Perfekt for avslapning og privatliv.



God oppbevaringsplass og behagelig lysinnslipp.



Soverom - et allsidig rom som enkelt tilpasses ulike behov, enten som soverom, kontor eller hobbyrom.



Et praktisk soverom som kan brukes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.





Romslig bad med stor innredning og god plass til hverdagen.



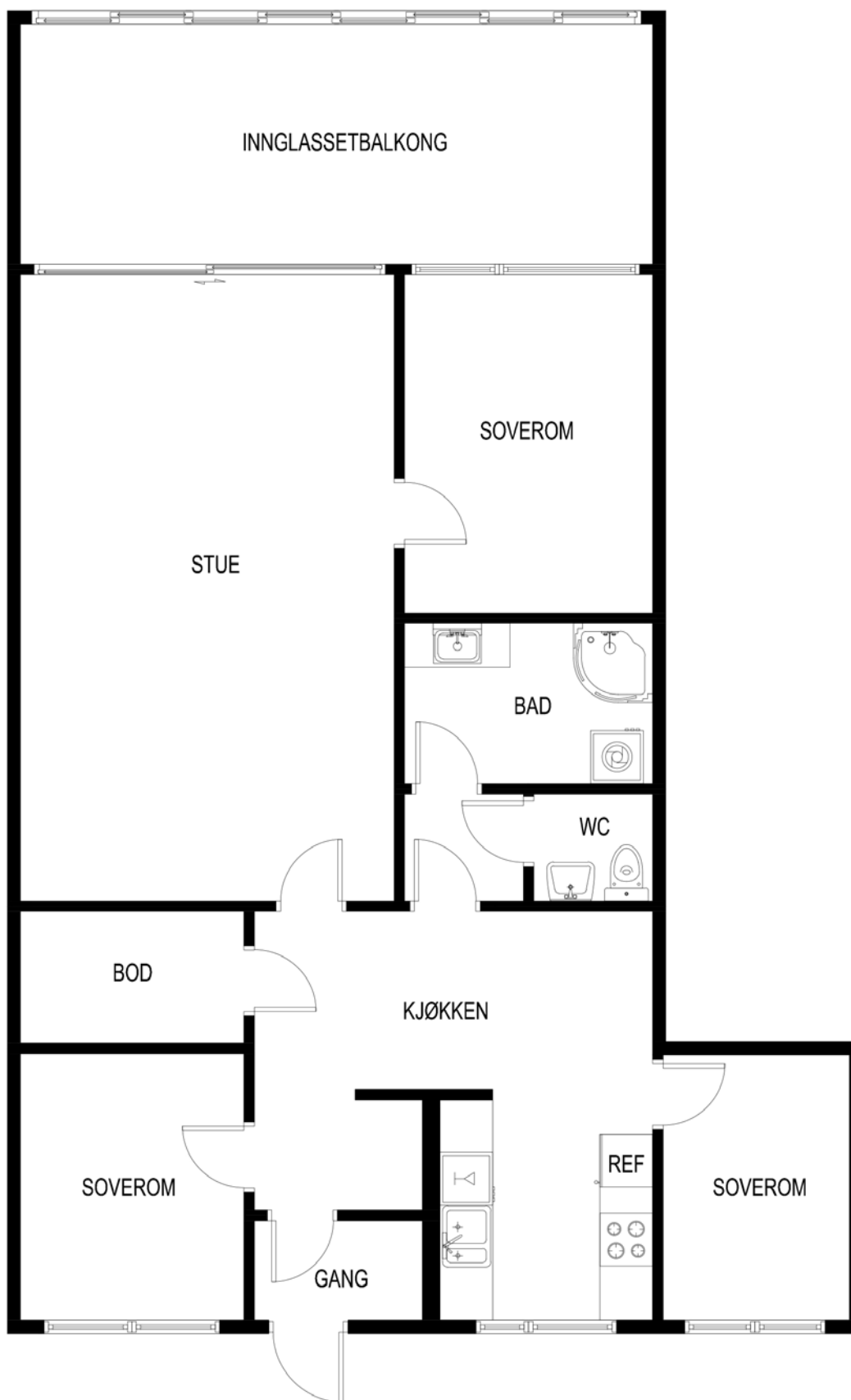
Hjørnedusj med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.



Separat toalett med servant og speil, praktisk for gjester og økt fleksibilitet i hverdagen.



Bod med masse oppbevaringsplass





Utsikt



Pent opparbeidet fellesareal



Vedlegg

Åsveien 116 4328 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1981

BRA: 125 m²

BRA-i: 104 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

2

TG-2

14

TG-3

0

TG-IU

0



GNR: 38 BNR: 1382 ANR: 50

Walther Schoenmaker Schoenmaker
BORG TAKST AS

ws@borg-takst.no
48055432

Åsveien 116
4328 Sandnes

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: 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

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34512>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er et betongdekke påmontert fliser på gulvet.

Sikring av balkong er ivaretatt.

Glassfasade ved skyvevinduer er ikke helt vanntett, noe inndrev ved mye nedbør og vind må påregnes.

Anbefalte tiltak

Tiltak mot inndrev kan vurderes.

Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Ytterdør ved hovedinngang fra 2016, er i normal stand. Ukjent alder innglasset balkong, mindre utettheter ved skyvevinduer glassfasade må påregnes.

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

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

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

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

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

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i støpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten/laminat kan forekomme som følge av

dette. Påregnelig normalt med noen knirk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Knirk i laminatgulv i gang.

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 18 mm.

Målt avvik 10 - 20 mm TG.2. målt fra stue mot yttervegg (balkong)

Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden NS3600.

Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha direkte konstruksjonsmessige negative konsekvenser.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite fronter og mørk benkeplate fra byggeår malt over i senere tid, normale bruks- og aldringsslitasjer.

Topping under benkeplate ved oppvaskmaskin.

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

Påregnelig med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Bereder under kjøkkenbenk, det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet må vurderes oppgradert.

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

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom og innredning er generelt er i normal stand iht.alder

Utett sjikt i vegg under vask.

El komponenter plassert under vask kan være utsatt for fukt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en tett sjikt i overflate vegg under vask for å hindre vanninntrenging og at berørte område kan blir utsatt for fukt.

Avløpsrør

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

TG.2_Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder vår skader / lekkasjer kan oppstå.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

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

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Stoppekran er plassert i toalettrom.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

Vannledninger bør vurderes skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

EL- sikringsskap ikke besiktet antatt plassert i gang eller felles

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.
Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak

Ved en evt. oppgradering av bad må det vurderes kontroll/utskiftning av varmekabler i gulvet på bad.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.
Bereder er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.
Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk Villa Vent med styringsenhet fra kjøkken, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).
Noe ulyd ved bruk.
Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.
Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften

Anbefalte tiltak

Jevnlig rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales.
Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes.

Våtrom: Bad/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Nedsenket gulv i dusj, ca. 15 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) mot dør til bad.
Glippe mot terskel dør til bad.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.

Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

Rust i skruer i sluk.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker.

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/ membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.

Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Avløpsrør til vaskemaskin i vegg mangler tetting rundt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.

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

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

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Det anbefales å etablere ent tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg.

Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Oppsummering av ventilasjon

Noe lite kapasitet på avsug.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.8.2025

Rapportdato
18.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Johanne Marie Andrea Tegle**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker** Telefon: **48055432**
Schoenmaker
Firma: **BORG TAKST AS** Epost: **ws@borg-takst.no**
Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

BORG TAKST AS 

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver i Borg Takst AS.

Rotfestet i Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra eiendoms bransjen både privat, næring og offentlig sektor.

Vi leverer i hovedsak takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. Byggeteknisk bistand, energirådgivning kombinert med taksttjenester som f. eks. tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg.

Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst og medlem NITO, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, vi utfører oppdrag utover hele Jæren/Rogaland.

Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler.

Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Informasjon om boligen

Adresse: **Åsveien 116, 4328 Sandnes**

Kommunenr: **1108**

Gårdsnr: **38**

Bruksnr: **1382**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **50**

Leilighetsnr: **50 (103)**

Byggeår: **1981 - Eiendomsverdi på nett**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et boligområde på Aspervika, i Sandnes kommune.

Boligblokk som er oppført i betong/tre.

Etasjeskiller i betong.

Yttervegger i betong/tre kledd med panel og fasadeplater.

Flatt tak som antas er dekket med asfaltpapp.

Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med eik parkett og laminat, fliser på bad.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte/tapetserte overflater.

Fyring/Oppvarming:

Elektrisk, varme i gulv på bad.

Det er opplyst om at det medfølger biloppstilling til en bil og en utvendig bod i felles garasjeanlegg i underetasjen, ikke nærmere undersøkt av takstmann.

Sammendrag:

Leilighet er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon.

Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	125	104	0	21	0
Totalt m²	125	104	0	21	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	104	100	4	Entre/gang, kjøkken, wc, bad/vaskerom, 3 soverom, stue og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	104	100	4		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

Vegg areal mellom inn glasset balkong og annet bruksareal legges til i arealet for inn glasset balkong.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsheter, som for eksempel utvendig bod er ikke nærmere vurdert.

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er flislagt og innglasset i senere tid.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det er et betongdekke påmontert fliser på gulvet. Sikring av balkong er ivaretatt. Glassfasade ved skyvevinduer er ikke helt vanntett, noe inndrev ved mye nedbør og vind må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak mot inndrev kan vurderes. Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør (Gilje) ved hovedinngang er fra 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Ytterdør ved hovedinngang fra 2016, er i normal stand. Ukjent alder innglasset balkong, mindre utettheter ved skyvevinduer glassfasade må påregnes. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i støpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten/laminat kan forekomme som følge av dette. Påregnelig normalt med noen knirk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder. Knirk i laminatgulv i gang. Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell l på 18 mm. Målt avvik avvik 10 - 20 mm TG.2. målt fra stue mot yttervegg (balkong) Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden NS3600. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha direkte konstruksjonsmessige negative konsekvenser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med hvite fronter og mørk benkeplate fra byggeår malt over i senere tid, normale bruks- og aldringsskader. Topping under benkeplate ved oppvaskmaskin. Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin. Påregnelig med noe justering av enkelte dører/skuffer. Bereder under kjøkkenbenk, det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet må vurderes oppgradert. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test. TG.2._anlegg av eldre dato, kan vurderes oppgradert.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Toalettrom og innredning er generelt i normal stand iht.alder
Utett sjikt i vegg under vask.
El komponenter plassert under vask kan være utsatt for fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere en tett sjikt i overflate vegg under vask for å hindre vanninntrenging og at berørte område kan bli utsatt for fukt.

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.
TG.2_Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder vår skader / lekkasjer kan oppstå.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Stoppekran er plassert i toalettrom. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn/vedlikehold. Vannledninger bør vurderes skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-2
EL- sikringsskap ikke besiktet antatt plassert i gang eller felles Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Elektrisk, varme i gulv på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved en evt. oppgradering av bad må det vurderes kontroll/utskiftning av varmekabler i gulvet på bad.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2009	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er montert i rom uten sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har mekanisk avtrekk Villa Vent med styringsenhet fra kjøkken, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Noe ulyd ved bruk. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales. Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes.	



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv og vegg.
Utstyr: dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er antatt oppgradert i ca.2009 Sluket er fra opprinnelig byggeår.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Nedsenket gulv i dusj, ca. 15 mm, synlig oppbrett av tetsjikt mot terskel.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) mot dør til bad.
Glippe mot terskel dør til bad.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
--	-------------

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.
Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.
Rust i skruer i sluk.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker.
Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt som følge av alder/
membran har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.
Ved endret bruk kan det forekomme skader i lukket konstruksjon.
Tilstandsgrad 2 gis da tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.
Avløpsrør til vaskemaskin i vegg mangler tetting rundt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.
Det anbefales å etablere ent tetsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg.
Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Normale bruks-alderingsslitaser.

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
---------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
------------------------------------	-------------

Noe lite kapasitet på avsug.
Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen fukt i konstruksjonen, noe misfarging i bunn plate overgang svilla i bunn. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Øvrig: Andre forhold.

Beskrivelse
- Skadet/revet tapet på vegg i bunn tapetsert overflate inv. bod. - Utvendige bod er ikke besiktet.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250139	
Selger 1 navn	
Fredrik Tegle Gundersen	
Gateadresse	
Åsveien 116	
Poststed	Postnr
SANDNES	4328
Er det dødsbo? ☐ Nei ☒ Ja	
Avdødes navn	Johanne Marie Andrea Tegle
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1412250139

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Tegle Gundersen	9145e13f52ba3460e8236a f0e7a5d0d6783bff2d	08.08.2025 16:48:24 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250139

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Åsveien 116 - Nabolaget Aspermyra - vurdert av 79 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lauvmeisveien Linje 26, 29	2 min 0.1 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min 4.2 km
Stavanger Sola	22 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	22 min 21 km

Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Vatneli skole (1-10 kl.) 62 elever, 7 klasser	22 min 1.6 km
Hana skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	5 min 3.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	7 min 3.6 km

«Barnevennlig og sentrumsnært.
Ligger perfekt til med sjø og fjell i
umiddelbar nærhet.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

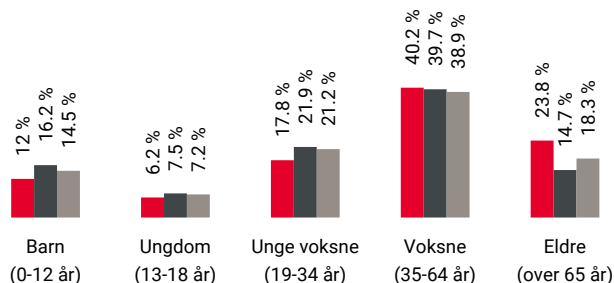
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Taremareby barnehage (1-5 år) 66 barn	17 min 1.4 km
Øygard barnehage (1-5 år) 109 barn	18 min 1.5 km
Espira Sandtoppen naturbarnehage (1-5 ... 54 barn	17 min 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Aspervik PostNord	6 min 0.6 km
Coop Extra Hana Skut	15 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

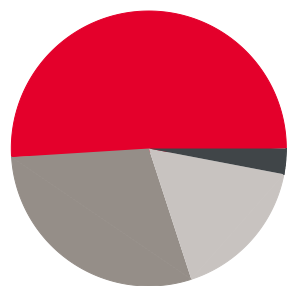
⚽ Åsveien balløkke 7 min 🚶
Ballspill 0.4 km

⚽ Toppmeisveien balløkke 9 min 🚶
Ballspill 0.6 km

🚴 City Gym Sandnes 5 min 🚗

🚴 Robust Trening Sandnes 6 min 🚗

Boligmasse



51% enebolig
3% rekkehus
29% blokk
17% annet

«Flott utsikt. Nær skogen.
Koselig gate»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxi Sandnes

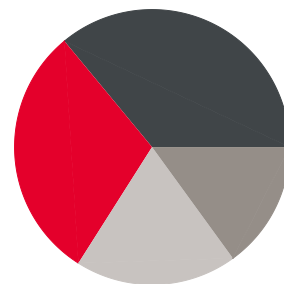
6 min 🚗



Apotek 1 Hana

20 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

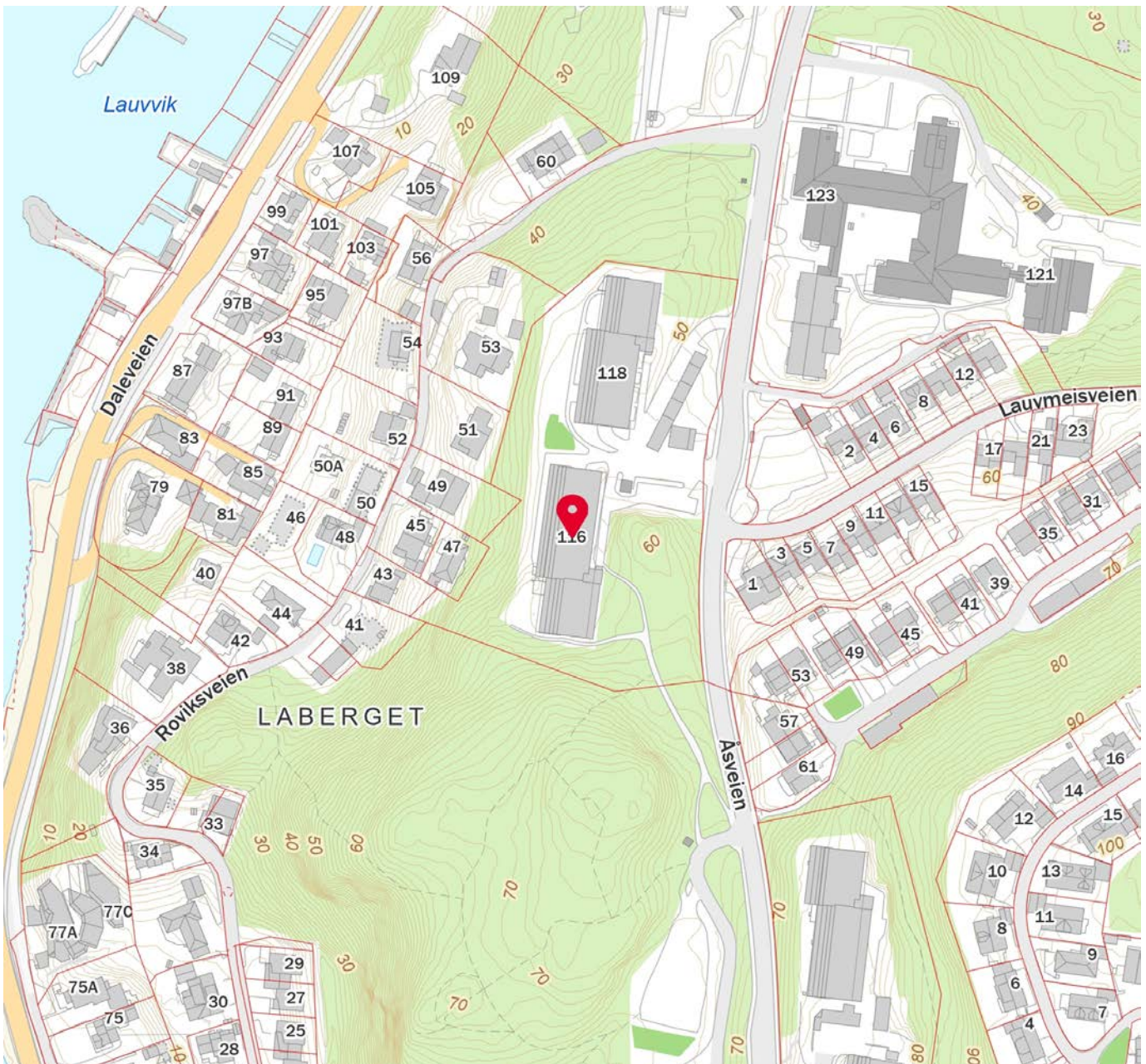


0% 46%

Aspermyra
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Sandnes Boligbyggelag'
Eidsvollsgt.

4300 SANDNES

Wø/dj- 38/

, 23.november 1983

FERDIGATTEST

I henhold til besiktigelse den 22.nov.1983 bekreftes at arbeidene på boligblokkene 6b3 og 6b4, Rovik er utført.

Arbeidene er utført i samsvar med planer godkjent av bygningssrådet i møte 5.aug.1980, sak 832/80.

Bygningssjefen i Sandnes

Kaare Christiansen

William Øen
William Øen
avd.ing.

Kopi: Hana og Haugland
Kruse Smith Stavanger A/L

Ikrafttredelsesdato: 31.7.1980

The map displays a cadastral plan for Felt 9. Key features include:

- Parcel 6b:** A large yellow parcel with an area of 12,5 da and a height of U=0,50. It contains a building footprint and is labeled "4 ETASJER + U".
- Parcel 118:** A yellow parcel adjacent to 6b.
- Parcel 116:** A yellow parcel below 118.
- Parcel 123:** A pink parcel at the top right corner.
- Parcel 38/1519:** A pink parcel below 123.
- Parcel 38/1418:** A grey hatched parcel below 38/1519.
- Parcel 38/1441:** A grey hatched parcel below 38/1418.
- Parcel 38/1428:** A yellow parcel below 38/1441.
- Parcel 38/1427:** A yellow parcel below 38/1428.
- Parcel 38/1426:** A yellow parcel below 38/1427.
- Parcel 38/1455:** A yellow parcel below 38/1426.
- Parcel 38/1456:** A yellow parcel below 38/1455.
- Parcel 38/1457:** A yellow parcel below 38/1456.
- Parcel 38/1458:** A yellow parcel below 38/1457.
- Parcel 38/1459:** A yellow parcel below 38/1458.
- Parcel 38/1460:** A yellow parcel below 38/1459.
- Parcel 38/28:** A green parcel at the bottom center.
- Parcel 38/2346:** A yellow parcel at the bottom left.
- Parcel 38/2307:** A yellow parcel above 38/2346.
- Parcel 38/998:** A yellow parcel above 38/2307.
- Parcel 38/2363:** A yellow parcel above 38/998.
- Parcel 38/597:** A yellow parcel above 38/2363.
- Parcel 38/715:** A yellow parcel above 38/597.
- Parcel 38/422:** A yellow parcel above 38/715.
- Parcel 38/48:** A yellow parcel above 38/422.
- Parcel 38/400:** A yellow parcel above 38/48.
- Parcel 38/567:** A yellow parcel above 38/400.
- Parcel 38/611:** A yellow parcel above 38/567.
- Parcel 38/953:** A yellow parcel above 38/611.
- Parcel 38/437:** A yellow parcel above 38/953.
- Parcel 38/1032:** A yellow parcel above 38/437.
- Parcel 38/253:** A yellow parcel above 38/1032.
- Parcel 38/1677:** A yellow parcel above 38/253.
- Parcel 38/980:** A yellow parcel at the top left.
- Parcel 38/2200:** A yellow parcel above 38/980.
- Parcel 38/680:** A yellow parcel above 38/2200.
- Parcel 105:** A yellow parcel above 38/1677.
- Parcel 56:** A yellow parcel above 105.
- Parcel 54:** A yellow parcel above 56.
- Parcel 54A:** A yellow parcel above 54.
- Parcel 53:** A yellow parcel above 53A.
- Parcel 51:** A yellow parcel above 51.
- Parcel 52:** A yellow parcel above 52.
- Parcel 49:** A yellow parcel above 49.
- Parcel 45:** A yellow parcel above 45.
- Parcel 47:** A yellow parcel above 47.
- Parcel 38/1169:** A yellow parcel above 47.
- Parcel 43:** A yellow parcel above 43.
- Parcel 41:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2346:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2307:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/998:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2363:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/597:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/715:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/422:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/48:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/400:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/567:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/611:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/953:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/437:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/1032:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/253:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/1677:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/980:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2200:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/680:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 105:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 56:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 54:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 54A:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 53:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 51:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 52:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 49:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 45:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 47:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/1169:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 43:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 41:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2346:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2307:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/998:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2363:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/597:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/715:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/422:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/48:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/400:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/567:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/611:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/953:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/437:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/1032:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/253:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/1677:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/980:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2200:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/680:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 105:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 56:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 54:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 54A:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 53:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 51:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 52:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 49:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 45:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 47:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/1169:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 43:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 41:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2346:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2307:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/998:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2363:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/597:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/715:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/422:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/48:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/400:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/567:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/611:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/953:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/437:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/1032:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/253:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/1677:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/980:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2200:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/680:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 105:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 56:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 54:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 54A:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 53:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 51:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 52:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 49:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 45:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 47:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/1169:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 43:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 41:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2346:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2307:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/998:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/2363:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/597:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/715:** A yellow parcel above 41.
- Parcel 38/422:** A yellow parcel above 41.
-

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

Reguleringsbestemmelser

PlanID 79127

Saksnummer

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

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

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

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

For områdene for blokkbebyggelse gjelder disse bestemmelser:

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

§ 4

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

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

§ 5

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

Grunnkart

Adresse: Åsveien 116, 4328 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/1382/0/0

Dato: 2025-08-07

Målestokk: 1:1,000



SANDNES
KOMMUNE



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: Asveien 116, 4328 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/1382/0/0

Dato: 2025-08-07

Målestokk: 1:1,000



SANDNES
KOMMUNE



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.

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

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



Vann- og avløpskart

Adresse: Åsveien 116, 4328 SANDNES

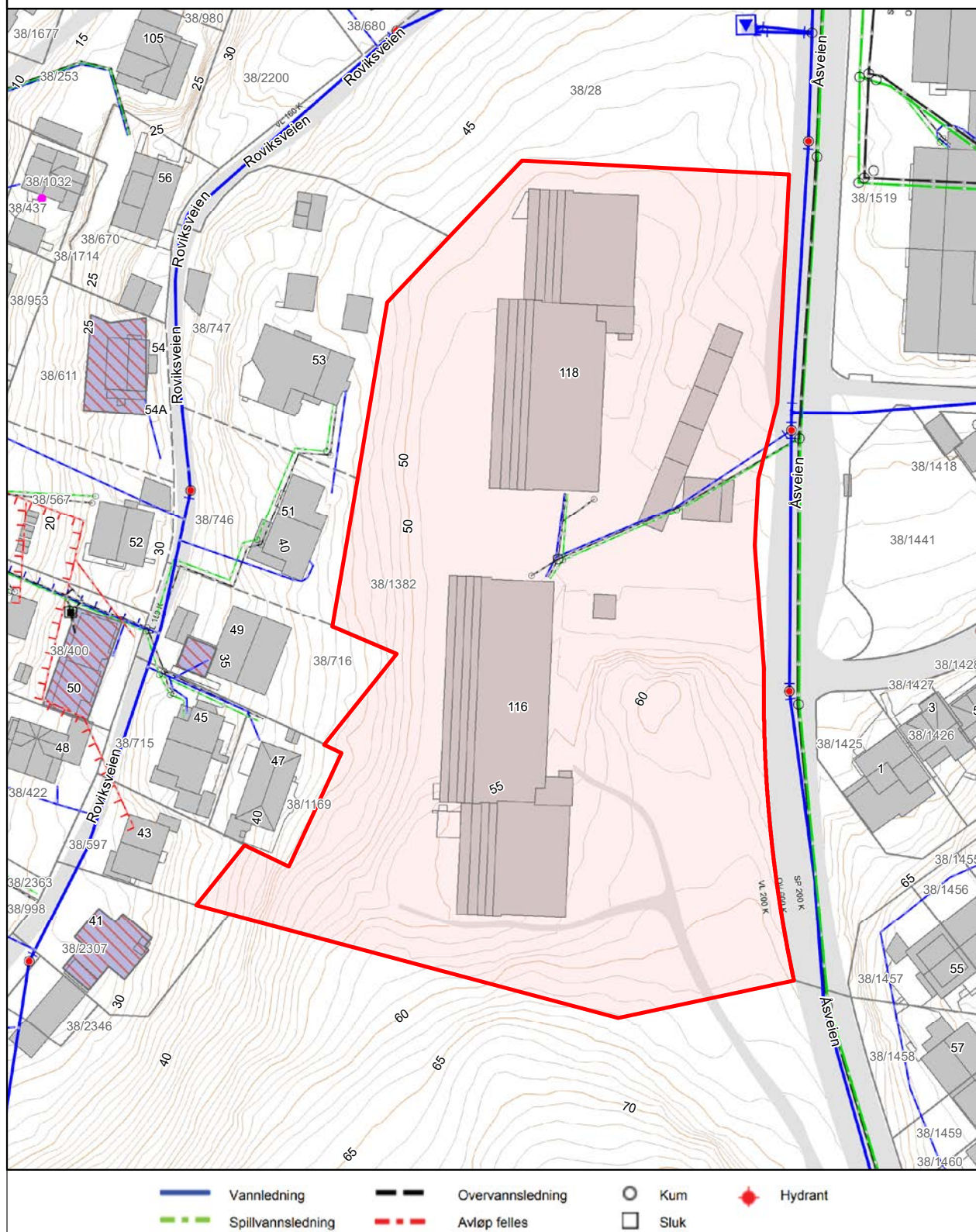
Gnr/Bnr: 38/1382/0/0

Dato: 2025-08-07

Målestokk: 1:1,000



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





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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	38	Bnr:	1382	Fnr:	Snr:
Adresse:		Åsveien 116, 4328 SANDNES			

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann:

Ja ☒ Nei ☐

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:

Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separat:

Ja ☒ Nei ☐

Opplysninger om avløp er separat mangler: ☐

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒

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

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har privat vannkilde:

Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐

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

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes ☐

Merknader

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

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet offentlig avløpsledninger, kan eier få krav fra kommunen om separering av avløpsledninger, krav om tilkobling til offentlig kloakk eller krav om å etablere godkjent avløpsanlegg.



Skatteetaten

Dato
08.08.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Organisasjonsnr 946 495 085 Andelsnr 50

Eiendommens adresse:

Åsveien 116, 4328 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 887 386
Som sekundærbolig:	kr 3 549 543

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Vedtekter

for
Åsveien Borettslag org nr. 946495085

tilknyttet
Bate boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2-1-2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) 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 utskifting av sluk, vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende konstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

(7-2-1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet 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) Stemmeliikhet 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 styre[email: asveien.borettslag@styretmitt.no](mailto:asveien.borettslag@styretmitt.no)

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

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

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

(12-1-1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreende 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 besluttet 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 karmen 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 utbygging 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 utbygging 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 valgkomité. Styret foreslår gjenvalg dersom komitèen ønsker det.

Forslag til vedtak: Torill Ånonsen og Kåre Morten Ims utgjør borettslagets valgkomité 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.

338 Åsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<u>Inntekter</u>				
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
<u>Kostnader</u>				
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
<u>Finansielle poster</u>				
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			
<u>Anleggsmidler</u>			
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
<u>Omløpsmidler</u>			
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

338 Åsveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt andelskapital		19 400	19 400
Opptjent egenkapital		30 979 666	29 273 132
Sum egenkapital	7	30 999 066	29 292 532
<u>Gjeld</u>			
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
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		29 022	17 889
Leverandørgjeld		1 178 160	2 384 572
Skyldig of f. 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
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

Penneo Dokumentnøkkel: SA5TX-L1VKY-A1B15-FA6MD-H2EK-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 rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SA5TX-L1VKY-A1B15-FA6MD-H2EK-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



Penneo Dokumentnøkkel: SA5TX-L1VKY-ATB15-FA6MD-H2EK-JK3PHG

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. Moland (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 karmen 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 trekket 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 utbygging 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 valgkomité.

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

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, Strandgaten i Sandnes kjenner til vårt ventilasjonssystem. Villavent kjøkkenvifte forhandles av dem, og denne passer til eksisterende anlegg. Vifta styrer avtrekk både på kjøkken og bad.

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboer skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

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

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

6. Dyrehold

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

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

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

7. Brannvern

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

Ved salg av boligen skal pålagt 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 september 2024

Søknad om dyrehold

(Dispensasjonssøknad for dyrehold i Åsveien borettslag)

Borettslagets navn: Åsveien borettslag

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

Jeg søker med dette om å få holde følgende lovlige dyr: _____

I henhold til borettslagsloven § 5-11 fjerde ledd siste punktum, kan ordensreglene/vedtekter i borettslaget ha et forbud mot dyrehold, men en eier kan få dispensasjon fra dette forbudet hvis følgende vilkår er oppfylt.

- At en har gode grunner for dyreholdet
- At dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige andelseierne

Mine særlige grunner for dyrehold er som følger:

Dersom søknaden innvilges forplikter jeg meg til å overholde følgende regler:

1. Dyret skal føres i bånd eller bæres innenfor borettslagets område.
2. Jeg er erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av karmer, skader på blomster, grøntanlegg m.v.
3. Jeg skal straks fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende.
4. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Dersom det fremsettes berettiget klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, for eksempel skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
5. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen som generalforsamlingen fatter og finner nødvendig å foreta.
6. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og mine plikter i borettslaget. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

Undertegnede søker med dette om dyrehold i Åsveien borettslag, og forplikter med denne underskrift å holde borettslagets ordensreglement for dyrehold samt reglene som er angitt i denne søknaden.

Sted:

Dato:

Eiers underskrift:

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 08.08.25 Side 1 av 3

i sveien Borettslag	V ³ r ref.:	338/50
i sveien 116	Type:	Borettslag
4328 SANDNES	Eiere:	Johanne Marie Tegle
Organisasjonsnr: 946 495 085	Andelsnr:	50

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 516

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Felleskostnader

6 516

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourn. Andel f.gj. (l³ n): 254 532Gjeld siste ³ rsoppg.: 260 515Klient ajourn. l³ n: 43 563 886,28Klient gj. s. ³ rsoppg.: 44 519 366Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 12139548483, DNB Boligkreditt ASAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 08.08.2025: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 08.08.2025: 43 563 886

Andel av saldo: 254 532

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

Pt-rente

4: Nyrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heidi H. Molland

Adresse: i sveien 118

Postnr/-sted: 4328 SANDNES

Telefon: Mob.: 95867823

E-post: asveien.borettslag@styretmitt.no

Webseite: <http://www.bevarhms.no/aasveienborettslag>

5: Restanse felleskostnader pr. 08.08.2025

Utest³ ende saldo: 6 516

Felleskostnader: 6 516

Restanse: 6 516

Gebyr: 0

Forskudd: 0

Rente: 0

Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

Annen formue: 24 990

Gjeld: 260 515

Andre inntekter: 735

Utgifter: 14 849

7: P³ lydende

P³ lydende:

Opprinnelig innskudd: 170 000

Andelsnr: 50

Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1981G³ rds/bruksnr: 38/1382

Bygningstype: Terrasseblokk

9: Forsikring

Forsikret i: IF Skadeforsikring

Polisenr: SP562462

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Første innflytting: 01.01.1982

SSBnr: H0103

Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Ja

BRA 99

Parkeringsplass ()

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 08.08.25 Side 2 av 3

i sveien Borettslag	V ³ r ref.:	338/50
i sveien 116	Type:	Borettslag
4328 SANDNES	Eiere:	Johanne Marie Tegle
Organisasjonsnr: 946 495 085		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

System ³ s:	J a	Antall rom:	4
Husdyrhold:	S e husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livslnp standard:	Nei	Kategori:	Brnk 99
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storb		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- 6 blokker med totalt 194 leiligheter.
- Borettslaget har kollektiv avtale p³ 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 m³ kontaktes frjr stjrre renoveringsarbeid igangsettes i andelseier. Dette for³ sikre at viktig informasjon om felles rjropplegg, ventilasjon og bNrende konstruksjoner er kjent.
- Det er ikke tillatt³ borre i brannveggene ute p³ balkongene. Det anbefales³ bruke magnet dersom man vil henge opp noe p³ 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 Rjnnning elektro som installatjr og bare denne ladetype er tillatt. Andelseiere betaler et m³ nedlig belnp i tillegg til de ordinNre felleskostnadene. Belnpets stjrrelse fastsettes og reguleres av styret. Faktisk forbruk avregnes³ rlig mot innbetalt tillegg gjennom³ ret. Styret m³ 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 p³ spesifikk plassangivelse.
- Dyrehold ikke tillatt. Disposisjon kan sNkes styret.
- Borettslaget styre vil ikke godkjenne kjnpere som har til hensikt³ drive boligspekulasjon
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjnper ved eierskifter. Kjnpere skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjørt: 08.08.25 Side 3 av 3

i sveien Borettslag	V³ r ref.:	338/50
i sveien 116	Type:	Borettslag
4328 SANDNES	Eiere:	Johanne Marie Tegle
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 kjørkenavlørp og alle bunnledninger. Unntak gjaldt for ombygde kjørken hvor spyling ikke lot seg gjøre pga. store oppbyggingsskostnader. Gjennomført el-sjekk av samtlige boliger og fellesomr³ der.
2018: Oppgradering av samtlige brannromler
2018: Gjennomført rørføring av avløpsrør/hovedstammer i samtlige blokker. Unntak gjelder for avløp fra kjørken.
2019: Fasadevask
2019: Kontroll av radon og utført tiltak p³ andeler med høye radonverdier
2020: Byttet ytterdører v³ ren 2020.
2021: Nye carporter, snjppelhus og vaktmesterbod.
2022: Ny uteplass med gapahuk og grillmuligheter ved blokk 116.
2022-2023 Trappehusene i nr. 95 og 97 er renoveret
2023-2024: Renovering av betong p³ svalgangene og trappehus i nr. 92 og 94.
2025-2026: Renovering av trappehus i nr. 116 og 118 planlagt.

13



Sale: 782/2010

E_nabovarsel



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Åsveien 116
4328 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork

Telefon: 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre