

A photograph of a dining room. In the center is a round wooden dining table with four chairs. On the table is a vase of flowers and two glasses. A large, patterned pendant lamp hangs above the table. To the right is a wooden cabinet with glass doors. In the background, a large window offers a view of a balcony with a red building and a blue sky.

**aktiv.**

Asperholen 73, 4329 SANDNES

**Romslig leilighet med 2 soverom.  
Attraktiv beliggenhet. Solrik  
balkong. Parkering i lukket  
garasjeanlegg.**



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 2 590 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 99 044,-  
**Omkostn.:** Kr 9 603,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 698 647,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 041,-  
**Selger:** Aud Marie Bærheim

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1978  
**BRA-i/BRA Total** 83/91 kvm  
**Tomtstr.:** 27135 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 38, bnr. 1178  
**Andelsnr.:** 66  
**Oppdragsnr.:** 1412260040

# Velkommen hjem!

Velkommen til Asperholen 73, leil 66.

Leiligheten ligger i byggets 2 etg. Den er romslig og har en kjøkk planløsning.

God lagringsplass i 2 boder, 1 i fellesgang 1 etg. og 1 ved inngangsparti.

Parkering i lukket garasjeanlegg med mulighet for el-lader. Meget attraktiv og barnevennlig beliggenhet med bilfritt fellesareal i front.

Innenfor boligfeltet finner man skole, en rekke lekeplasser, fotballbane og Rema 1000. Trygg gangsti til Asperholen skole, akkurat passe stor, med et flott og tett miljø hvor det er lett å stifte bekjentskap. I fin turavstand finner en to barnehager i Sandvika. Her kan barna leke trygt i et område som er spennende å utforske på sykkel. Flere lekeplasser og kort vei til den ultimate lekegrind, skogen.



# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 83 kvm

BRA - e: 8 kvm

BRA totalt: 91 kvm

TBA: 12 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-e: 8 kvm Bod ved inngangsparti og bod i gang 1 etg.

2. etasje

BRA-i: 83 kvm Entre/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad/vaskerom, toalett og bod(alkove).

### **TBA fordelt på etasje**

2. etasje

12 kvm Balkong med utgang fra stuen.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene er oppmålt på stedet.

Balkong på ca. 12 m<sup>2</sup>.

Bod i 1.etasje (bygning) på ca.3 m<sup>2</sup>, og utvendig bod i 1.etasje på ca.5 m<sup>2</sup> utenfor bygningen inngår BRA-e.

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

Det medfølger bil oppstilling til en bil i felles garasjeanlegg i underetasjen ifølge eie

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

27135 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er eiet .

Felles tomt er pent opparbeidet med grøntarealer, lekeplasser og gjesteparkering.

### **Beliggenhet**

Eiendommen har en attraktiv og barnevennlig beliggenhet i populære Aspervika. Omringet av fjord og fjell er det kort vei til flotte turområder og kun en trivelig spasertur ned til Gandsfjorden med fiske og bademuligheter.

Innenfor feltet finner man skole, en rekke lekeplasser, fotballbane og Rema 1000. Trygg gangsti til Asperholen skole, akkurat passe stor, med et flott og tett miljø hvor det er lett å stifte bekjentskap. I fin turavstand finner en to barnehager i Sandvika. Her kan barna leke trygt i et område som er spennende å utforske på sykkel. Flere lekeplasser og kort vei til den ultimate lekegrind, skogen.

På et slikt sted blir dørstokkmila til joggeturen veldig kort. Turløypen starter i skogen like ovenfor boligfeltet og knyttes sammen med alle de kjente turstiene. Flotte turområder ved Dalsnuten, Gramstad og Fjogstad. Populære Holmavika ligger og frister til varme sommerdager. Områdene er velegnet både til skikkelige fysiske utfordringer og til rolige turer. Flotte tjørn og områder for grillkos med barna. Fra toppen av Dalsnuten (323 moh) har du en fantastisk utsikt, her kan du vise gjestene dine Sandnes, Stavanger og Jæren. Den korteste veien opp til Dalsnuten går på en bred turvei, forbi Gramstadtjørn og gjennom en liten skog hvor Sandnes kommune har satt opp gapahuker. Vil du ha opp pulsen springer du brattløypa opp fra Daleveien. Område ved Dale er flott å tilbringe litt av søndagen med barna, her kan de springe rundt, utforske og leke. Ved Dale er det også en nydelig strand og gode klatremuligheter i boltede løyper.

Kun få minutters biltur til Sandnes sentrum. Restauranttilbudet og Langgata har blomstret i Sandnes den siste tiden. Populære handlesentre er Maxi og kjøpesenteret Amfi Vågen. Kulturhuset, Sandnes kino og Sandnes brygge mm. huser et rikholdig kulturtilbud. Bryggepromenaden i Vågen er blitt nydelig og strekker seg forbi festivalområdet ved kulturhuset. Fremover vil promenaden vokse i begge retninger. Den nye sentrumsparken har blitt superflott! Togstasjonen ligger midt i sentrum om du vil til Stavanger i nord eller Bryne i sør.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter..

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Aspervik barneskole ligger like ved.

### **Skolekrets**

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

### **Offentlig kommunikasjon**

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum. Kort vei til busstopp like ved Rema-1000.

### **Bygningssakkyndig**

Walther Schoenmaker

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Innhold**

2 etg.

Entre/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, bad og toalett.

Bod i felles gang 1 etg. og bod ved inngangsparti.

Parkering i lukket garasjeanlegg med mulighet for el-lader.

### **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:

Utvendig

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong, behandlet med Proxy maling.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Det er avvik:

- Balkongen ble rehabilitert i 2003 med isolasjon og membran under betongdekket, ifølge representant eier. Merknad: riss/sprekk i betongdekke ved siden av sluk. Riss/sprekk anbefales behandlet og tettet igjen, for å unngå fukt inntrenging, utettheter og at tilstand forverrer seg. Rekkverk balkong er for lavt målt til 86 cm. Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Rekkverk/blomster kasse på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale rekkverk maks åpning skal være 2 cm.

Tiltak

- Ny tekking må legges.

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Tiltak:

- Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Riss/sprekk må behandles, tilstand sluk/avløp anbefales kontrollert.

Det bemerkes at evt. kostnader med utvendig vedlikehold er borettslaget sitt ansvar.

#### Andre utvendige forhold,TG2

##### Yttervegger

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Yttervegger, utvendig kledning ved balkong (utvendig vedlikeholdt sameiet). Det er registrert noe nedbrytning/grønske i utvendig kledning yttervegg ved balkong som er mye utsatt for sol og fuktighet. Det er noe liten avstand mellom kledning og balkong dekke, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

##### Tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Vedlikehold av fasader anbefales. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

#### Innvendig

##### Overflater,TG2

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, vinylbelegg og kork gulv på et soverom. Malte vegger. Malte innvendige tak.

##### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Misfarging nedslitt kork gulvet på soverom. Luftlommer i tapetsert vegg ved siden av hoved dør i entre/gang innvendig hjørne.

##### Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:
- Stedvis noe ujent gulv, noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette. Påregnelig med enkelte lokale oppgraderinger i overflater.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2

Betong gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

##### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:
  - Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

##### Tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Innvendige dører,TG2

Boligen har slette innerdører, malt over i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Påregnelig med noe justering. Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i overflater og låskasser.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Innerdøre, normal bruks-alderingsslitasje i overflater. Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Våtrom

Etasje > Bad/vaskerom

Overflater Gulv,TG2

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 35 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Begrenset tilkomst for besiktelse av overflater bak dusj kabinett

Tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det anbefales å beholde dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Etasje > Bad/vaskerom.

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk er sannsynlig fra byggeåret, membran antatt fra 2012 er ikke synlig ført under klemming i sluk men er synlig i oppbrett mot terskel i dør.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Ukjent gjennomføring av overgang membran og sluk, membran er ikke direkte synlig

ført under klemring men er tilsynelatende påsmurt (utpå).

#### Tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Alder på membran/ tettesjikt. 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.

Etasje > Bad/vaskerom

#### Ventilasjon,TG2

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke avsug i anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Tiltak

- Avtrekkssystemet må utbedres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

#### Kjøkken

Etasje > Kjøkken

#### Overflater og innredning,TG2

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitastjer. Det er ikke montert oppvaskmaskin. Benkeplate er skiftet ut i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Bygningens kjøkkeninnredning er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. Tilstands grad gitt pga. alder. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt underliggende etasje/nærliggende gulv. Det er ikke



montert vannstopper i underskap under vask. Det er ikke registrert komfyrvakt.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Kjøkken fra byggeåret malt over i senere tid, påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

Ingen direkte synlige merknader. Stoppekran plassert bak luke i gang ved garderobe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
- Vannrør med varierende alder, vann rør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Noe iring på vannrør i kobber. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Tiltak

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

- Andre tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.  
- Hoved stoppekran i gang er ikke vann sikret evt. vann stopper kan vurderes etablert, ved en lekkasje vil fukt kunne spredes utover til side liggende rom.

Avløpsrør, TG2

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

- Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Ventilasjon, TG2

Bad/vaskerom har kun naturlig avtrekk og noe lite kapasitet på utluftning. Mekanisk avtrekk på toalett og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Bad/vaskerom er renovert i 2012 ifølge eier, ventilasjonsanlegget fra byggeåret og er ikke oppgradert, bad har redusert kapasitet på avtrekk. Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås. Avtrekk er testet og det registreres noe lite avsug fra ventil på bad. Det er ikke tilfredsstillende avtrekk, glippe rundt innfestning av ventil i himling. Avtrekk på bad er tilknyttet felles anlegg ifølge eier, dermed borettslaget sitt ansvar.

#### Tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Anlegg anbefales oppgradert, det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på våtrom. Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

#### Varmesentral, TG2

Elektrisk varme ved panelovner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Panelovn frakoblet på det minste soverommet, ukjent tilstand. Eldre tørkeskap bad, går på ved strømtilførsel, mangler rør til avtrekks ventilen. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

#### Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Det bør utføres service på anlegget.
- Påpekte forhold anbefales kontrollert/utbedret. Eldre tørkeskap er ikke funksjonstestet av takstmann, service av tørkeskap kan anbefales. For effektiv uttørring anbefales det at mekanisk fra skap og avtrekk i baderommet etableres. Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

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

Altibox.

### **Parkering**

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

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 90512290

### **Diverse**

Kun hviteverer som er integret følger salget.

Komfyr kan kjøpes, denne var ny desember 2025.

Tørkeskap på bad ikke vært i bruk på mange år, ukjent funksjon og vil bli stående ved overtakelse.

Panelovner i stue og kjøkken som vist på bilder følger ikke salget.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges med fullmektig. Fullmektig 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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk.

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 590 000

#### Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

---

99 044 (Andel av fellesgjeld)

---

2 689 044 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 698 647 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 707 547 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 710 347 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

#### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter betales via månedlige felleskostnader.

#### Formuesverdi primærbolig

Kr 780 606 for år 2024

#### Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 122 423 for år 2024

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader, påløper kostnader til strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

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

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 041

**Andel Fellesgjeld**

Kr 99 044

**Andel fellesgjeld år**

2026 pr. 23.02.2026

**Forkjøpsfrist**

2026-03-04T23:00:00Z

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Aspervik Borettslag

**Organisasjonsnummer**

947005065

**Andelsnummer**

66

**Om borettslaget**

- Borettslaget består av 160 andeler, fordelt på blokk og rekkehus.
- Borettslaget har installert Lyse brannvarslingssystem.
- Andelseiere som i dag har katt, kan beholde denne, men ikke anskaffe ny. Anskaffelse av hund må søkes til styret. Hund ved innflytting må registreres hos styret. (Erklæring om hundehold må undertegnes).
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS
- Garanterte felleskostnader i Klare Finans AS
- Parkering i lukket hall under blokkene.
- Borettslaget har ansatt driftsleder: Helge Hegrestad, tlf. 922 29 918. E-post: [aspervik.brl@lyse.net](mailto:aspervik.brl@lyse.net)
- Det er installert infrastruktur for el-bil lading
- Boligselskapet har kollektiv avtale med Altibox. Kontakt selger for mer informasjon.
- Husordensregler
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Styreleder: Tom Haugstad  
 Telefon: Mob.: 92340180  
 E-post: [post@aspervik.no](mailto:post@aspervik.no)  
 Webside: [www.bevarhms.no/aspervik](http://www.bevarhms.no/aspervik)

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:  
 Lånummer: 96887201258, Handelsbanken Sandnes  
 Annuitetslån, 4 terminer per år.  
 Rentesats per 23.02.2026: 5.19% pa.  
 Antall terminer til innfrielse: 30  
 Saldo per 23.02.2026: 15 664 755  
 Andel av saldo: 99 044  
 Første termin/første avdrag: 30.09.2018 ( siste termin 30.06.2033 )  
 Pt-rente

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Avtale om finansiering av felleskostnader hos 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.

Behandlingstid 14 dager.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

I husordensreglene står det følgende om dyrehold, punkt 7: Andelshavere som i dag har katt(er) kan beholde den / disse til katten(e) dør. Det er ikke tillatt å gå til anskaffelse av ny katt, bortsett fra inne katt. Har man katt(er) ved innflytting kan den / de beholdes på samme vilkår.

Andelshavere som vil gå til anskaffelse av hund(er) må søke styret om tillatelse. Har man hund(er) ved innflytting skal den / disse registreres hos styret. Alle andelshavere som har hund(er) eller går til anskaffelse av hund(er) må skrive under på erklæring om hundehold.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Bate Boligbyggelag

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 38, bruksnummer 1178 i Sandnes kommune. Andelsnr. 66 i Aspervik  
Borettslag med orgnr. 947005065

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

1108/38/1178:

08.08.2023 - Dokumentnr: 841749 - 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

02.09.1977 - Dokumentnr: 5442 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:38 Bnr:28

01.01.2020 - Dokumentnr: 1218510 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:38 Bnr:1178

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Brukstillatelse foreligger datert 06.11.1979

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig

### **Regulerings- og arealplaner**

Leiligheten ligger i område regulert til bolig.

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 05/15/2023 00:00:00

Delarealer



Areal 27132.95 kvm  
Bestemmelseomravn Parkeringszone 3  
Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg  
Areal 15930.87 kvm  
Hensynsonenavn H310\_3  
Kpfare 310 - Ras- og skredfare  
Areal 13708.44 kvm  
Hensynsonenavn H320\_1  
Kpfare 320 - Flomfare  
Areal 27132.95 kvm  
Hensynsonenavn H190\_1  
Kpsikring 190 - Andre sikringssoner  
Areal 12.98 kvm  
Hensynsonenavn H210  
Kpstoy 210 - Rød sone T-1442  
Areal 3226.62 kvm  
Hensynsonenavn H220  
Kpstoy 220 - Gul sone T-1442  
Areal 27121.75 kvm  
Omravn  
Kparealformal Boligbebyggelse  
Areal 1.3 kvm  
Omravn  
Kparealformal Næringsbebyggelse  
Areal 9.9 kvm  
Omravn  
Kparealformal Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting

PlanId 2013117  
Navn Detaljregulering for utvidet barnehage Aspervika - Asperholen 87  
Plantype 35 - Detaljregulering  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 06/16/2015 00:00:00  
Delarealer  
Areal 20.58 kvm  
Hensynsonenavn H140\_01  
Rpsikring 140 - Frisiktsone  
Areal 20.59 kvm  
Feltnavn  
Rparealformal 3040 - Friområde  
Areal 99.63 kvm  
Feltnavn  
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal  
Areal 0.04 kvm

Feltnavn  
Rparealformal 2019 - Annen veggrunn, grøntareal  
Areal 0.03 kvm  
Feltnavn  
Rparealformal 2010 - Veg  
Areal 0.15 kvm  
Feltnavn  
Rparealformal 2012 - Fortau  
Areal 2.7 kvm  
Feltnavn  
Rparealformal 2015 - Gang- og sykkelveg

Pland 7606  
Navn Endret reguleringsplan for Sandnes boligbyggelags felt m.v. ved Asperholen  
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan  
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse 02/14/1978 00:00:00  
Delarealer  
Areal 1527.11 kvm  
Feltnavn Blokk 3  
Regform 113 - Blokkbebyggelse  
Areal 809.73 kvm  
Feltnavn R5  
Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse  
Areal 1373.94 kvm  
Feltnavn R3  
Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse  
Areal 1324.18 kvm  
Feltnavn R6  
Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse  
Areal 1499.98 kvm  
Feltnavn Blokk 4  
Regform 113 - Blokkbebyggelse  
Areal 319.23 kvm  
Feltnavn  
Regform 730 - Felles parkeringsplass  
Areal 188.72 kvm  
Feltnavn  
Regform 710 - Felles avkjørsel  
Areal 1728.87 kvm  
Feltnavn R4  
Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse  
Areal 942.96 kvm  
Feltnavn R1

Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse

Areal 177.3 kvm

Feltnavn

Regform 780 - Felles grøntareal

Areal 1202.39 kvm

Feltnavn R2

Regform 112 - Konsentrert småhusbebyggelse

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 264.64 kvm

Feltnavn

Regform 780 - Felles grøntareal

Areal 47.02 kvm

Feltnavn

Regform 399 - Annet trafikkområde

Areal 85.95 kvm

Feltnavn

Regform 780 - Felles grøntareal

Areal 384.08 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

Areal 232.86 kvm

Feltnavn

Regform 780 - Felles grøntareal

Areal 187.28 kvm

Feltnavn

Regform 780 - Felles grøntareal

Areal 1520.94 kvm

Feltnavn

Regform 113 - Blokkbebyggelse

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Areal 1783.37 kvm

Feltnavn

Regform 780 - Felles grøntareal

Areal 58.84 kvm

Feltnavn

Regform 720 - Felles gangareal

Areal 118.78 kvm

Feltnavn

Regform 710 - Felles avkjørsel

Areal 201.61 kvm

Feltnavn  
Regform 780 - Felles grøntareal  
Areal 422.68 kvm  
Feltnavn  
Regform 780 - Felles grøntareal  
Areal 832.43 kvm  
Feltnavn  
Regform 780 - Felles grøntareal  
Areal 85.95 kvm  
Feltnavn  
Regform 710 - Felles avkjørsel  
Areal 129.79 kvm  
Feltnavn  
Regform 710 - Felles avkjørsel  
Areal 2679.87 kvm  
Feltnavn  
Regform 780 - Felles grøntareal  
Areal 0.15 kvm  
Feltnavn  
Regform 320 - Gang-/sykkelvei  
Areal 1806.46 kvm  
Feltnavn  
Regform 780 - Felles grøntareal  
Areal 0 kvm  
Feltnavn  
Regform 310 - Kjørevei  
Areal 73.46 kvm  
Feltnavn  
Regform 720 - Felles gangareal  
Areal 64.24 kvm  
Feltnavn  
Regform 720 - Felles gangareal  
Areal 0 kvm  
Feltnavn  
Regform 320 - Gang-/sykkelvei  
Areal 338.59 kvm  
Feltnavn  
Regform 780 - Felles grøntareal  
Areal 843.12 kvm  
Feltnavn  
Regform 780 - Felles grøntareal  
Areal 759.63 kvm  
Feltnavn  
Regform 780 - Felles grøntareal

Areal 223.69 kvm

Feltnavn

Regform 710 - Felles avkjørsel

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 120 - Forretning

Areal 0.15 kvm

Feltnavn

Regform 320 - Gang-/sykkelvei

Areal 153.72 kvm

Feltnavn

Regform 720 - Felles gangareal

Areal 2614.07 kvm

Feltnavn

Regform 720 - Felles gangareal

Areal 2.03 kvm

Feltnavn

Regform 310 - Kjørevei

### **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

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med 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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. 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.

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som

boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere 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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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**

04.03.2026



Leiligheten fremstår som lys og koselig med gode romløsninger som utnytter arealet på en praktisk måte.

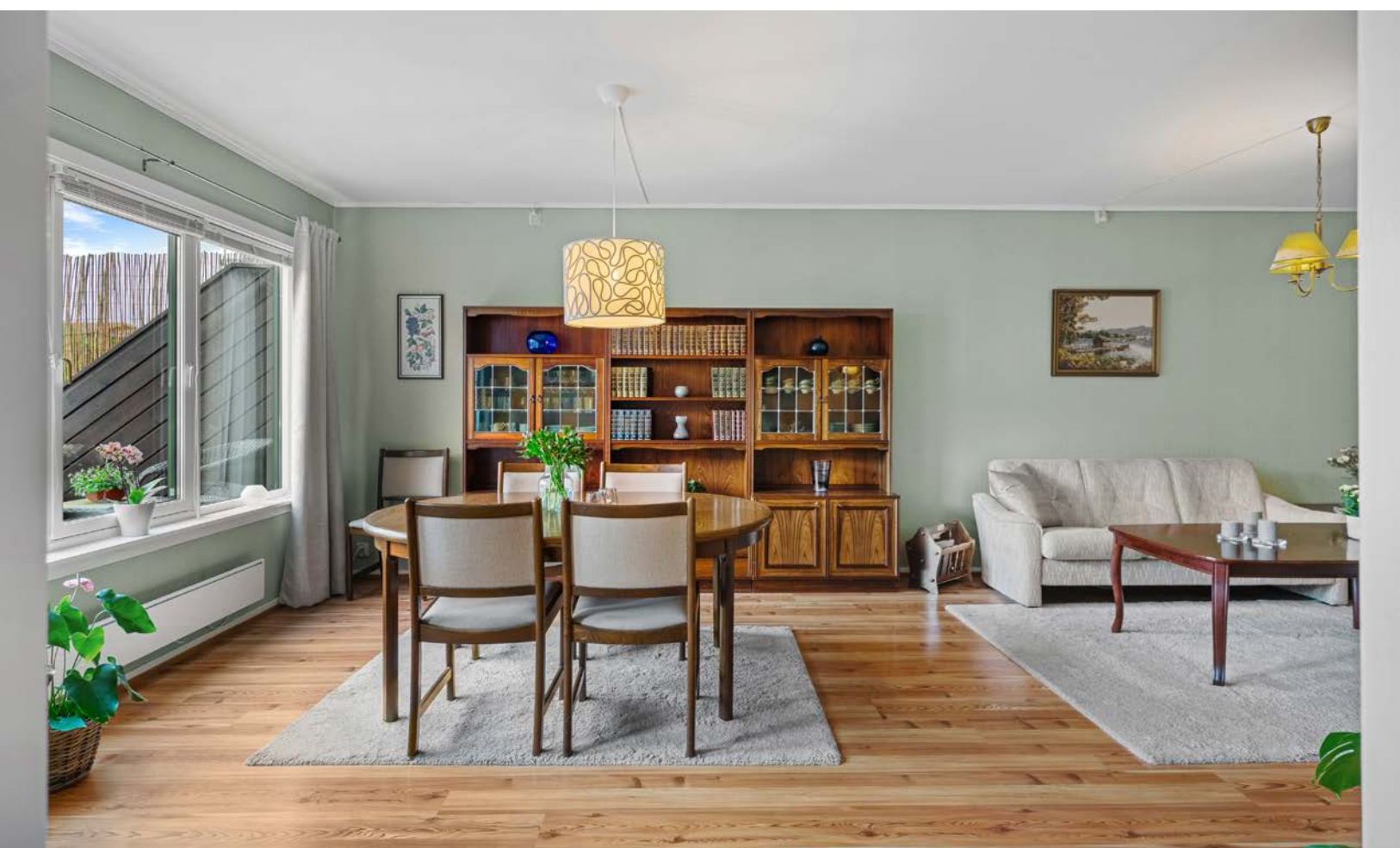




Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og skaper en lun og behagelig atmosfære.









God skap- og benkeplass, og legger godt til rette for både hverdagsmat og hyggelige sammenkomster.







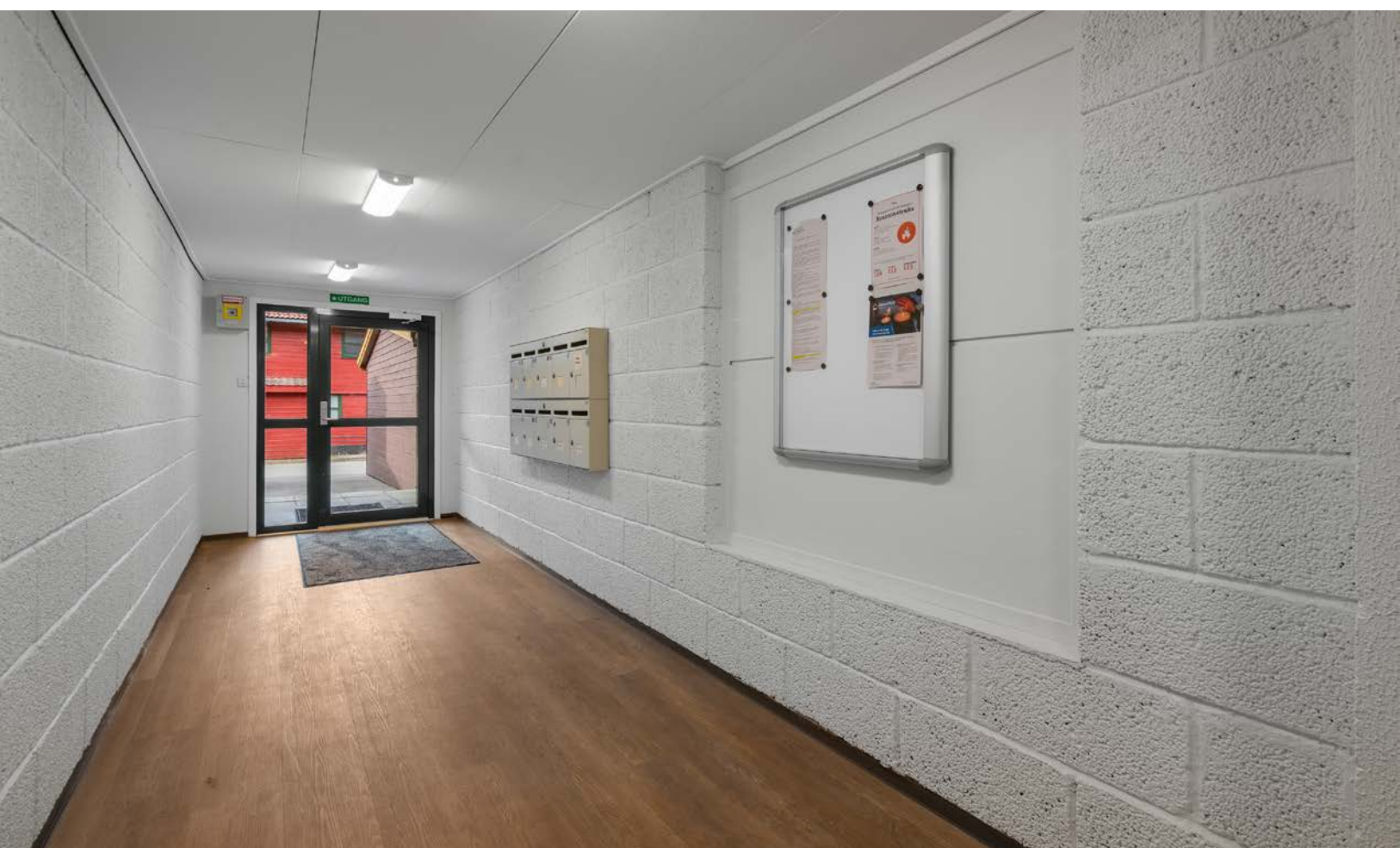


To romslige soverom, hvorav det ene har eget walk-in closet.



Romslig bad med fliser på gulv innredet med dusjkabinett og vask i servantskap. Eget Gjestetoalett innredet med wc og vask.

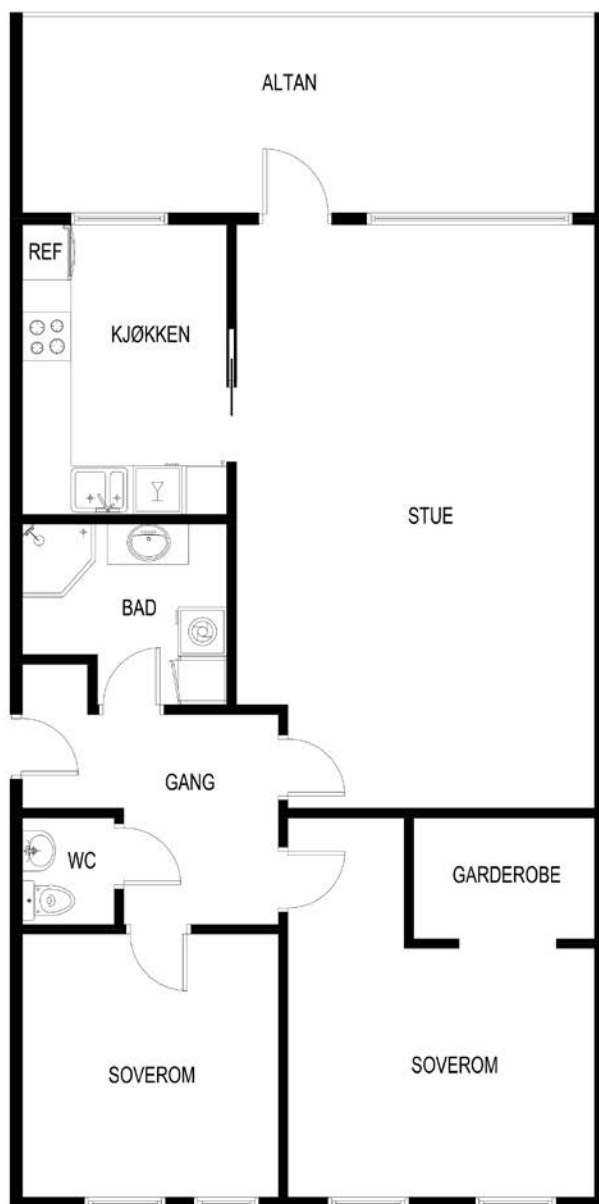




Her får to romslige boder; en innvendig bod i felles gang i 1. etasje og en utvendig bod.

Parkering i lukket garasjeanlegg med mulighet for el-lader, samt gjesteparkering på baksiden av bygget.





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

**aktiv.**

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Leilighet



Asperholen 73 , 4329 SANDNES



SANDNES kommune



gnr. 38, bnr. 1178



Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m<sup>2</sup> BRA-i: 83 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 03.03.2026

Oppdragsnr.: 11795-1060

Referansennummer: VW1279

Autorisert foretak: Borg Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Walther Schoenmaker



**BORG TAKST AS**

**NITO**

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



## Borg Takst AS

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift med kontor i Arendal, Agder og i Bryne på Jæren i Rogaland fylke.

Vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor.

BORG TAKST AS leverer rådgivingstjenester innen taksering ved omsetning av eiendommer både bolig og næring.

Tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK\_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom, energirådgivning med dokumentert tiltaksplan, vurdering av feil og mangler ved eierskifte.

Verdi taksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig.

Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning.

Som autorisert medlem av NITO gjennomfører vi jevnlig kurs og tar i bruk aktuelle resurser iht. dagens regelverk for å opprettholde kunnskap.



Rapportansvarlig



Walther Schoenmaker

ws@borg-takst.no

480 55 432



BORG TAKST AS

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag: leilighet er i normal stand iht. alder, påregnelig med enkelte tilstandsmerknader som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

## Leilighet - Byggeår: 1977

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Leilighet i 2.etasje boligblokk oppført i betong. Yttervegger i betongelement og bindingsverk av tre som utvendig er kledd med trepaneler/fasade plater. Etasjes skiller i betongdekke. Saltak er tilsynelatende tekket med takstein/stål takplater(Decra). Vinduer og dører med isolerglass. Balkong medfølger

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, kork, belegg. Fliser på badroms gulv. Innvendige vegger tapetsert/malt, himling i ferdig malte overflater.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom oppgradert i 2012. Flis på gulv med sokkel, veggene og taket er malt. Utstyr: dusj, servant i innredning, og uttak for vaskemaskin. Varme i gulv. Vann sikkerhet er i varetatt ca. 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 35 mm. Normale bruks-alderingsslitastjer. Dusjkabinett er skiftet i senere tid. Servant i innredning av eldre dato. Naturlig avtrekk på bad, avtrekk er testet med papir og det registreres ikke avsug i anlegg. Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra byggeår, noe oppgradert i overflater i senere tid, normale bruks- og aldringsslitastjer. Benkeplate er skiftet ut i senere tid. Mekanisk avtrekk fungerer ved enkel test.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalett rom er i normal stand, toalett er skiftet i senere tid ifølge eier. Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avtrekk.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ingen direkte synlige merknader. Stoppekran plassert bak luke i gang ved garderobe. Synlige avløpsrør er av plast, ingen spesielle merknader. Toalett og kjøkken har mekanisk avtrekk. Bad/vaskerom har kun naturlig avtrekk i våtrom. Elektrisk varme ved panelovner. EL- anlegg med automatsikringer, plassert i (felles) gang.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Drenering fra byggeåret. Bygningen er oppført med grunnmur i betong.. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

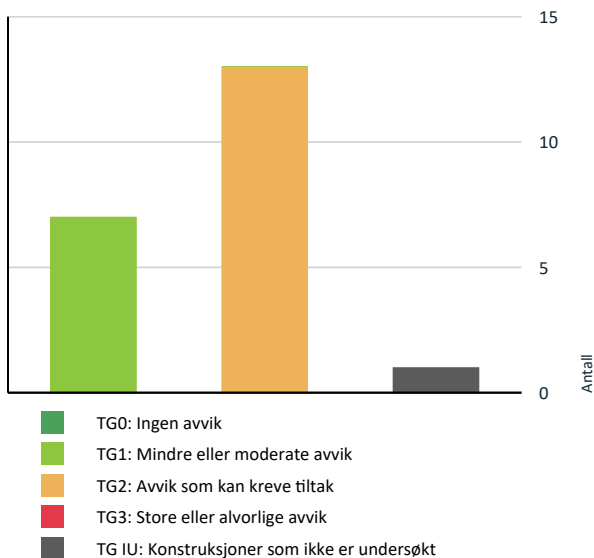
[Gå til side](#)

### Leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Bod i soverom har tidligere vært brukt som alkove, ifølge eier.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningsakkyndige 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, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. 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. Det er ikke foretatt Radonmålinger eller geoteknisk grunnundersøkelser av takstmann

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1977

### Kommentar

Eiendomsverdi på nett

### Anvendelse

Helårsbolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2004	Skiftet vinduer	Vinduer skiftet i periode 2004-2006, balkong dør fra 2018.
------	-----------------	--

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer (Nordan) med isolerglass, normale bruks-alderingsslitasje i overflater, pakninger og beslag.

Aluminium beslag på utsiden. Normal overflatebehandlinger må påregnes.

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

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

**Årstill:** 2004      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Ytterdør ukjent alder, balkong dør fra 2018 med glass, normale bruks-alderingsslitasje.

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

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

Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong, behandlet med Proxy maling.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:

Balkongen ble rehabilitert i 2003 med isolasjon og membran under betongdekket, ifølge representant eier.

Merknad: riss/sprekk i betongdekke ved siden av sluk.

Riss/sprekk anbefales behandlet og tettet igjen, for å unngå fukt inntrenging, utettheter og at tilstand forverrer seg.

Rekkverk balkong er for lavt målt til 86 cm. Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne. Rekkverk/blomster kasse på balkong er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale rekkverk maks åpning skal være 2 cm.

#### Konsekvens/tiltak

- Ny tekking må legges.
- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:

Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

Riss/sprekk må behandles, tilstand sluk/avløp anbefales kontrollert. Det bemerkes at evt. kostnader med utvendig vedlikehold er borettslaget sitt ansvar.



### TG 2 Andre utvendige forhold

# Tilstandsrapport

## Yttervegger

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Yttervegger, utvendig kledning ved balkong (utvendig vedlikeholdt sameiet).

Det er registrert noe nedbrytning/grønske i utvendig kledning yttervegg ved balkong som er mye utsatt for sol og fuktighet.

Det er noe liten avstand mellom kledning og balkong dekke, dette kan øker fuktbelastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Vedlikehold av fasader anbefales. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, vinylbelegg og kork gulv på et soverom.

Malte vegger.

Malte innvendige tak.

### Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Misfarging nedslitt kork gulvet på soverom.

Luftlommer i tapetsert vegg ved siden av hoved dør i entre/gang innvendig hjørne.

### Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Andre tiltak:

Stedvis noe ujent gulv, noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Påregnelig med enkelte lokale oppgraderinger i overflater.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist andre avvik:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i betong gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

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

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

### TG 2 Innvendige dører

Boligen har slette innerdører, malt over i senere tid.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Påregnelig med noe justering.

Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i overflater og låskasser.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Innerdøre, normal bruks-alderingsslitasje i overflater.

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Enkelte innvendige dører tar i karm og må påregnes justert.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell



# Tilstandsrapport

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

Årstall: 2012      Kilde: Eier

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene og taket er malt.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Overflater Gulv

Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk, terskel på ca. 35 mm.

Årstall: 2012      Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.

Begrenset tilkomst for besiktelse av overflater bak dusj kabinett

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å beholde dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er sannsynlig fra byggeåret, membran antatt fra 2012 er ikke synlig ført under klemming i sluk men er synlig i oppbrett mot terskel i dør.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Ukjent gjennomføring av overgang membran og sluk, membran er ikke direkte synlig ført under klemming men er tilsynelatende påsmurt (utpå).

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Alder på membran/ tettesjikt.

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.



## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Normale bruks-alderingsslitaser. Dusjkabinett er skiftet i senere tid. Servant i innredning av eldre dato (TG.1-2 pga. alder) påregnes oppgradert i nær fremtid. Påregnelig med noe justering av frondørene.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke avsug i anlegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Avtrekksystemet må utbedres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt.8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter fra byggeår, normale bruks- og aldringsslitasjer. Det er ikke montert oppvaskmaskin. Benkeplate er skiftet ut i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygningens kjøkkeninnredning er i hovedsak fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder. Tilstandsgrad gitt pga. alder. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt underliggende etasje/nærliggende gulv. Det er ikke montert vannstopper i underskap under vask. Det er ikke registrert komfyrvakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kjøkken fra byggeåret malt over i senere tid, påregnelig normalt med noe justering av enkelte dører/skuffer.



### ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fungerer ved enkel test.

## SPECIALROM

### ETASJE > TOALETROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett rom er i normal stand, toalett er skiftet i senere tid ifølge eier.

### ETASJE > TOALETROM

#### TG 1 Teknisk anlegg

Mekanisk avtrekk er testet med papir og det registreres avtrekk.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Ingen direkte synlige merknader. Stoppekran plassert bak luke i gang ved garderobe.

#### Vurdering av avvik:

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

Vannrør med varierende alder, vann rør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Noe iring på vannrør i kobber.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

#### Konsekvens/tiltak

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

- Andre tiltak:

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Hoved stoppekran i gang er ikke vann sikret evt. vann stopper kan vurderes etablert, ved en lekkasje vil fukt kunne spredes utover til side liggende rom.



#### TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast, ingen direkte synlige merknader. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

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.

## Konsekvens/tiltak

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

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

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## ! TG 2 Ventilasjon

Bad/vaskerom har kun naturlig avtrekk og noe lite kapasitet på utluftning.

Mekanisk avtrekk på toalett og kjøkken.

**Årstall:** 1977      **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Bad/vaskerom er renoveret i 2012 ifølge eier, ventilasjonsanlegget fra byggeåret og er ikke oppgradert, bad har redusert kapasitet på avtrekk. Dagens krav til utskiftning av inneluft kan vanskelig oppnås. Avtrekk er testet og det registreres noe lite avsug fra ventil på bad.

Det er ikke tilfredsstillende avtrekk, glippe rundt innfestning av ventil i himling.

Avtrekk på bad er tilknyttet felles anlegg ifølge eier, dermed borettslaget sitt ansvar.

## Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Anlegg anbefales oppgradert, det anbefales etablert mekanisk fuktstyrt avtrekk på våtrom.

Det er like viktig å beregne til luft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften, mangelfull avtrekk kan føre til økt innvendige luftfuktighet og dermed økt kondensfare.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



## ! TG 2 Varmesentral

Elektrisk varme ved panelovner.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon av brannsikring av anlegget.
- Det foreligger ikke service på anlegget siste to år.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Panelovn frakoblet på det minste soverommet, ukjent tilstand. Eldre tørkeskap bad, går på ved strømtilførsel, mangler rør til avtrekks ventilen.

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

## Konsekvens/tiltak

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

Påpekte forhold anbefales kontrollert/utbedret.

Eldre tørkeskap er ikke funksjonstestet av takstmann, service av tørkeskap kan anbefales.

For effektiv uttørring anbefales det at mekanisk fra skap og avtrekk i baderommet etableres.

Med bakgrunn i alder (varmekabler bad) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.



## ! TO IU Varmtvannstank

Felles anlegg, felles varmeanlegg plassert i kjeller, ikke nærmere kontrollert

## Elektrisk anlegg

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

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

# Tilstandsrapport

Anlegg fra byggeåret, oppdatert i 2006 med jordfeil brytere/automatsikringer ifølge representant eier. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring) fra byggeåret. Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings-sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1977 Ukjent**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**  
**Sikringsskapet er oppdatert i 2006 med jordfeil brytere/automatsikringer ifølge representant eier.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ukjent**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja TG 2. Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig. EL kontroll anbefales.**

## Generell kommentar

Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Det er ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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



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

# Tilstandsrapport

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.*



## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

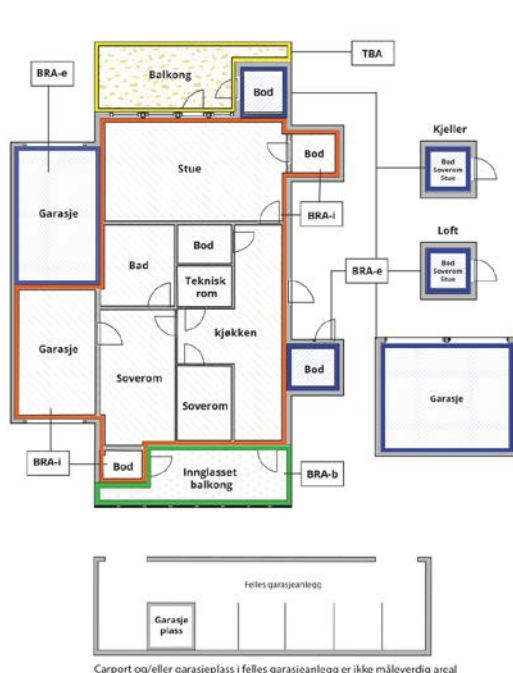
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

### Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	83	8		91	12
<b>SUM</b>	<b>83</b>	<b>8</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>91</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, bad/vaskerom, bod (alkove), toalettrom, soverom, soverom 2, stue, kjøkken	Bod (1.etasje bygg), utvendig bod (1.etasje)	

#### Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Balkong på ca. 12 m<sup>2</sup>.

Bod i 1.etasje (bygning) på ca.3 m<sup>2</sup>, og utvendig bod (nr.2) i 1.etasje på ca.5 m<sup>2</sup> utenfor bygningen inngår BRA-e.

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

Det medfølger bil oppstilling til en bil i felles garasjeanlegg i underetasjen ifølge eier.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Bod i soverom har tidligere vært brukt som alkove, ifølge eier.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	80	3

#### Kommentar

Leilighet

Leilighet 2.etasje

P-rom: Entre/gang, toalett, bad/vaskerom, 2 soverom, stue og kjøkken.

S-rom: bod (alkove).

## Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.2.2026	Walther Schoenmaker Sidsel Bærheim	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	1178		0	27135.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Asperholen 73

### Hjemmelshaver

Aspervik Borettslag

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947005065			Bærheim Aud Marie

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

66

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Asperholen i Sandnes.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeåret.

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og offentlig avløpsnett.

### Tinglyste/andre forhold

Utvendig bod 2 stk. og biloppstillingsplass i felles lukket parkering i underetasje medfølger ifølge eier.

Da leiligheten er en del av ett borettslag/sameie, anses at kostnadene med utvendig vedlikeholdet i stor grad vill tilfalle borettslaget.

Tilstandsrapporten gjelder kun hovedbygget, utvendige boder er ikke nærmere vurdert.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.02.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

---

## Selgere

Aud Marie Bærheim

---

## Boligen

Asperholen 73  
4329 SANDNES

1108-38/1178/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 1992
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Firmanavn:** Haukali bygg

**Beskrivelse av arbeidet:** Renovering av bad. Varmekabler ble lagt, ny sluk, fliser gulv, nytt dusjkabinett og våtroms maling på vegger.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Ny sluk, membran, tettesjikt gulv, varmekabler ble lagt og gulvet ble fliselagt. Kontakt Haukalid bygg for informasjon.

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

## Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Eldre skap på det minste soverommet. En dør går ikke helt igjen og en hylle har falt ned, feste er ødelagt. Hyllen finnes.

Panelovn frakoblet på det minste soverommet, usikker på om den virker.

Eldre tørkeskap bad, går på ved strømtilførsel, mangler rør til avtrekks ventilen. Usikker på om det virker som det skal da det ikke har vært i bruk på flere år.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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



---

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

♦ **Ja**

Ovnen på det minste soverommet er frakoblet og jeg vet ikke om den fungerer.  
Tørkeskapet som står på badet og følger med leiligheten har ikke vært i bruk på flere år. Har sjekket at det går på når strømmen er satt i uttaket. Tilkoblings røret til avtrekk er tatt bort.

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

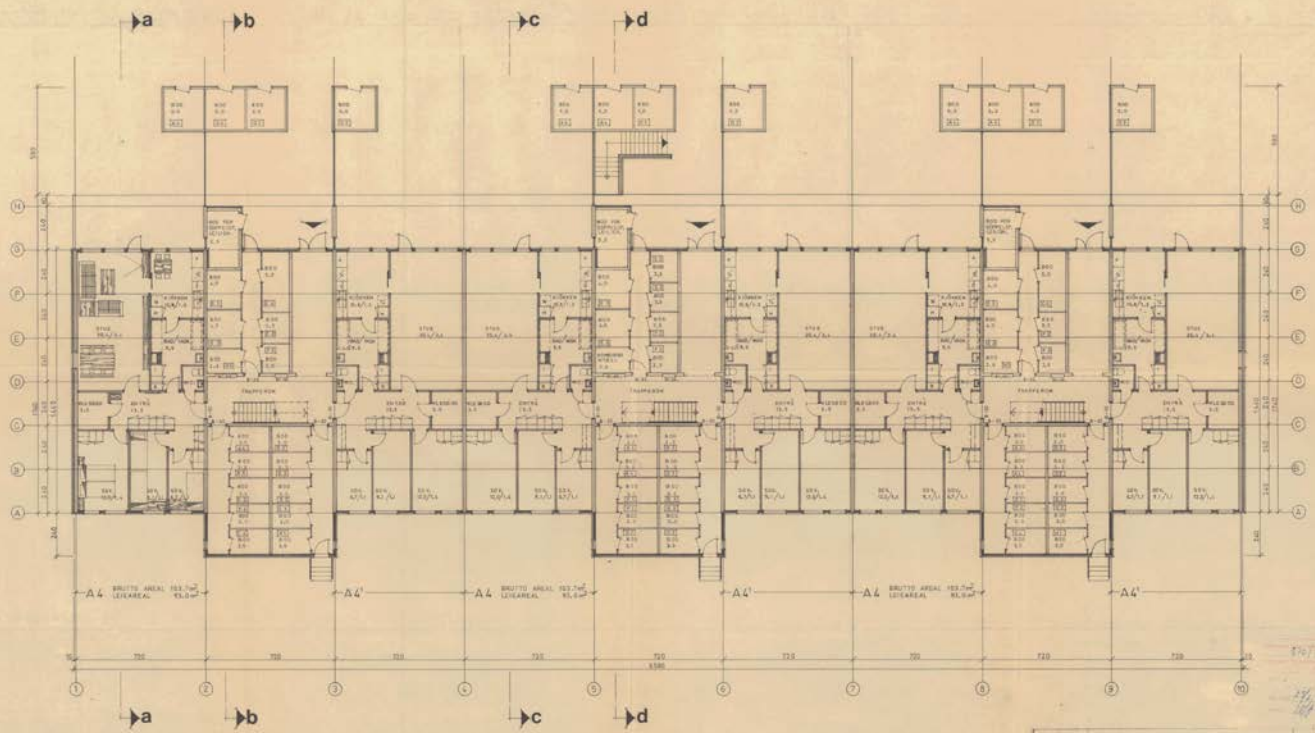
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

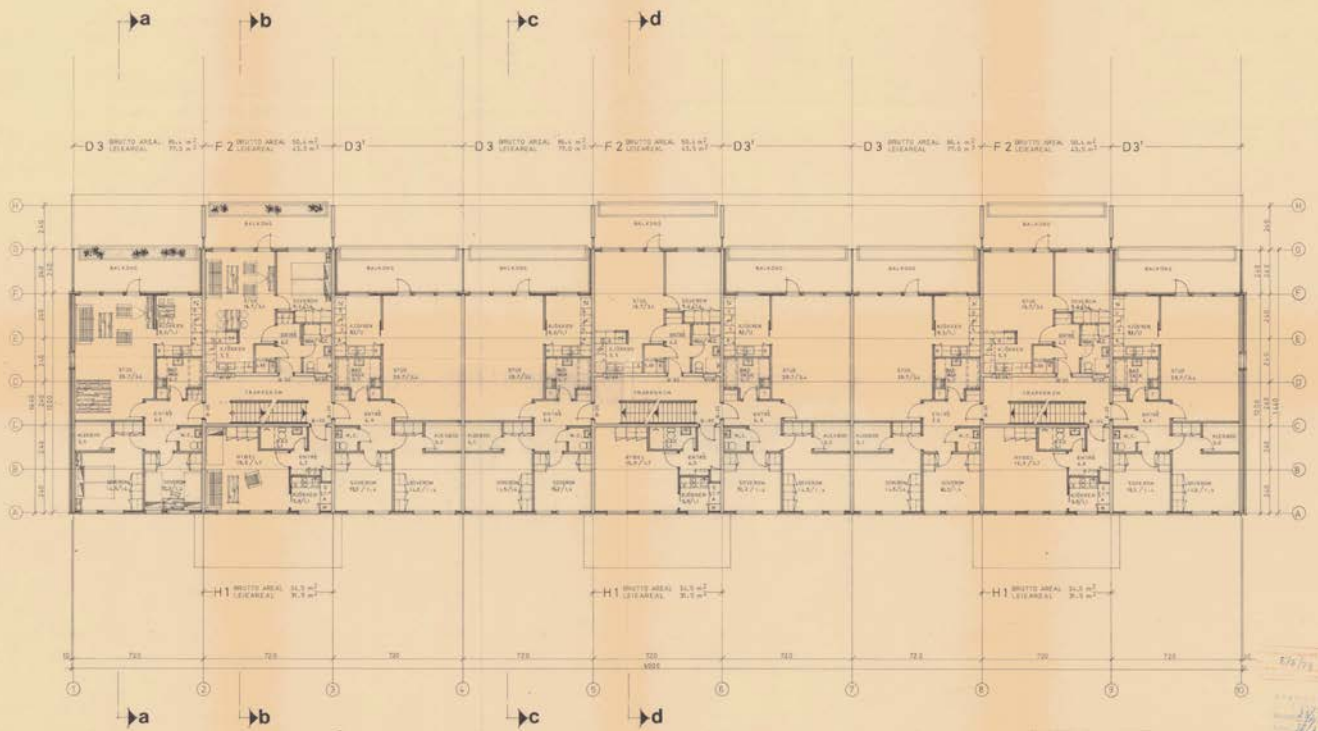
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

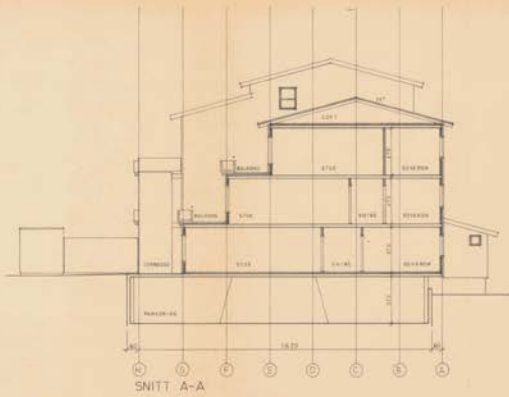




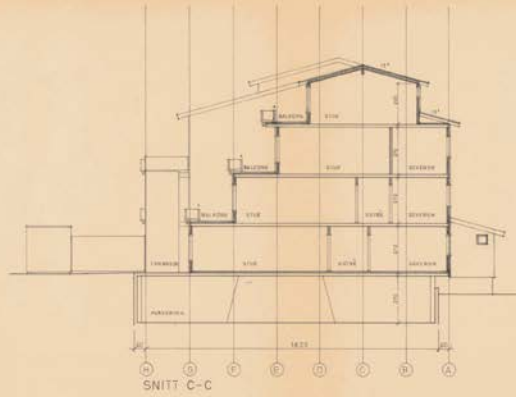
SANDNES BBL - ØVRE HANA - ROVIK FELTEI			
BLOKK 3 - A.			
MALETTORAK	1:100	BAK NR	3006
TILNEM	1:100	TEGN NR	
KONTROLL			
BYGG			
REVISJ			
aall arkitekt og rådgivning a/s			
KAPPELLETTING: SANDNES BERGEN TELEFON 080 27 04 21			
BYGGMESTER: SANDNES TELEFON 080 27 04 21			



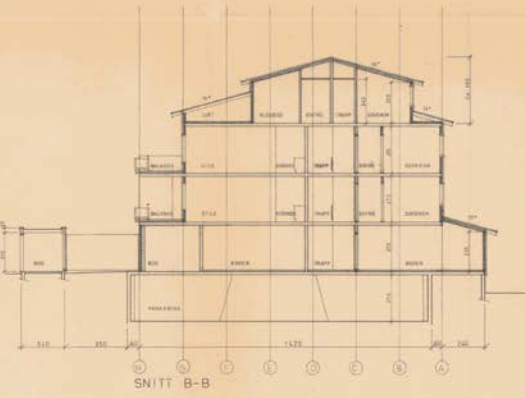
SANDNES BBL. ØVRE HANA-RØVIK FELIET		BLDKK 4 DG 4	
PLAN AV 3. ETASJE	411	TEK. NR	3008
<b>aalløkland-ragde a.s.</b> ARKITEKTBYGG RINGVEIEN 11 • 4015 SANDNES TELEFON 48 11 11 • TELEKS 48 11 11			



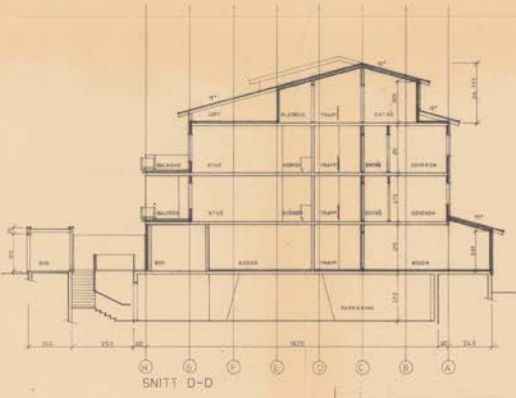
SNITT A-A



SNITT C-C

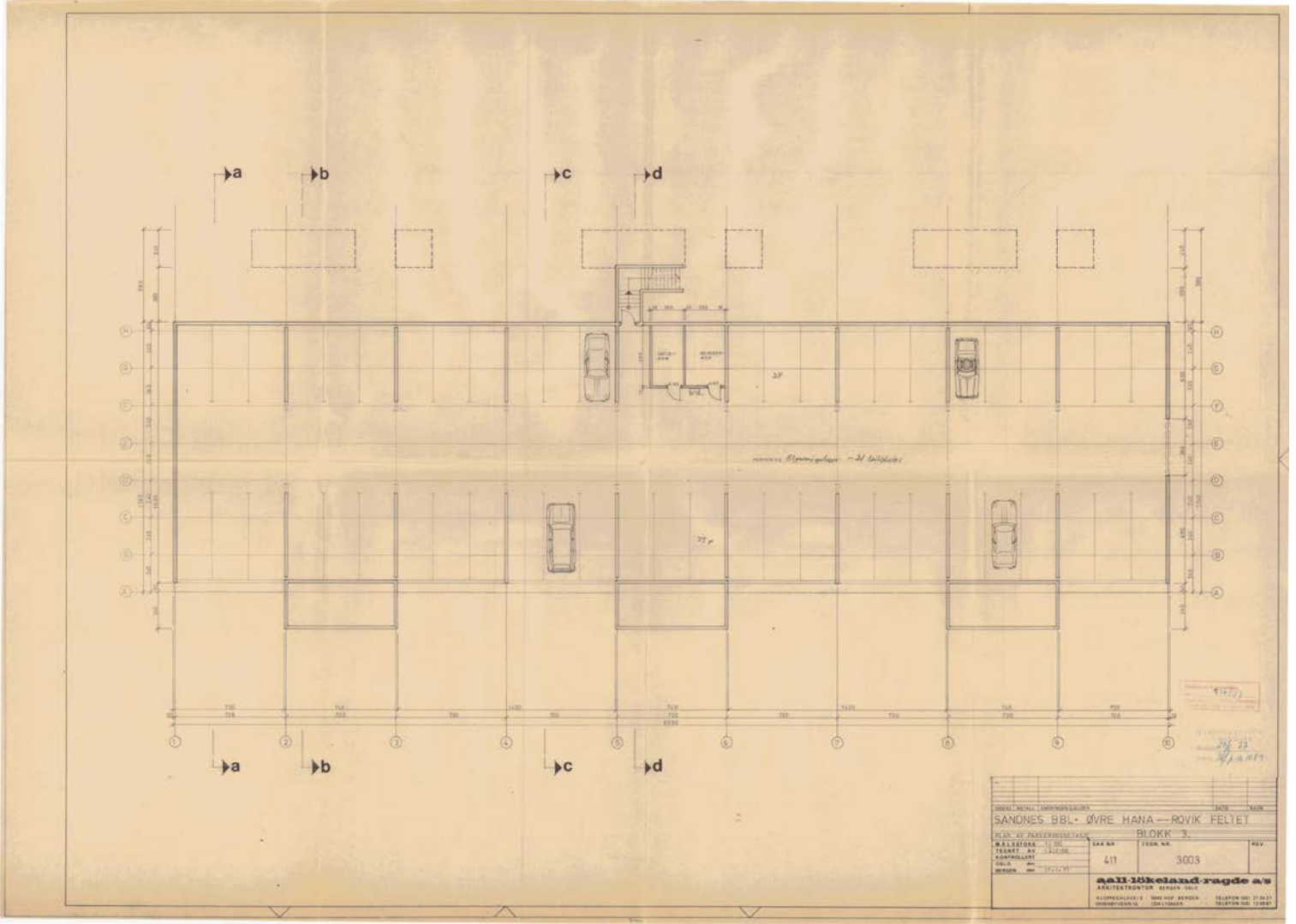


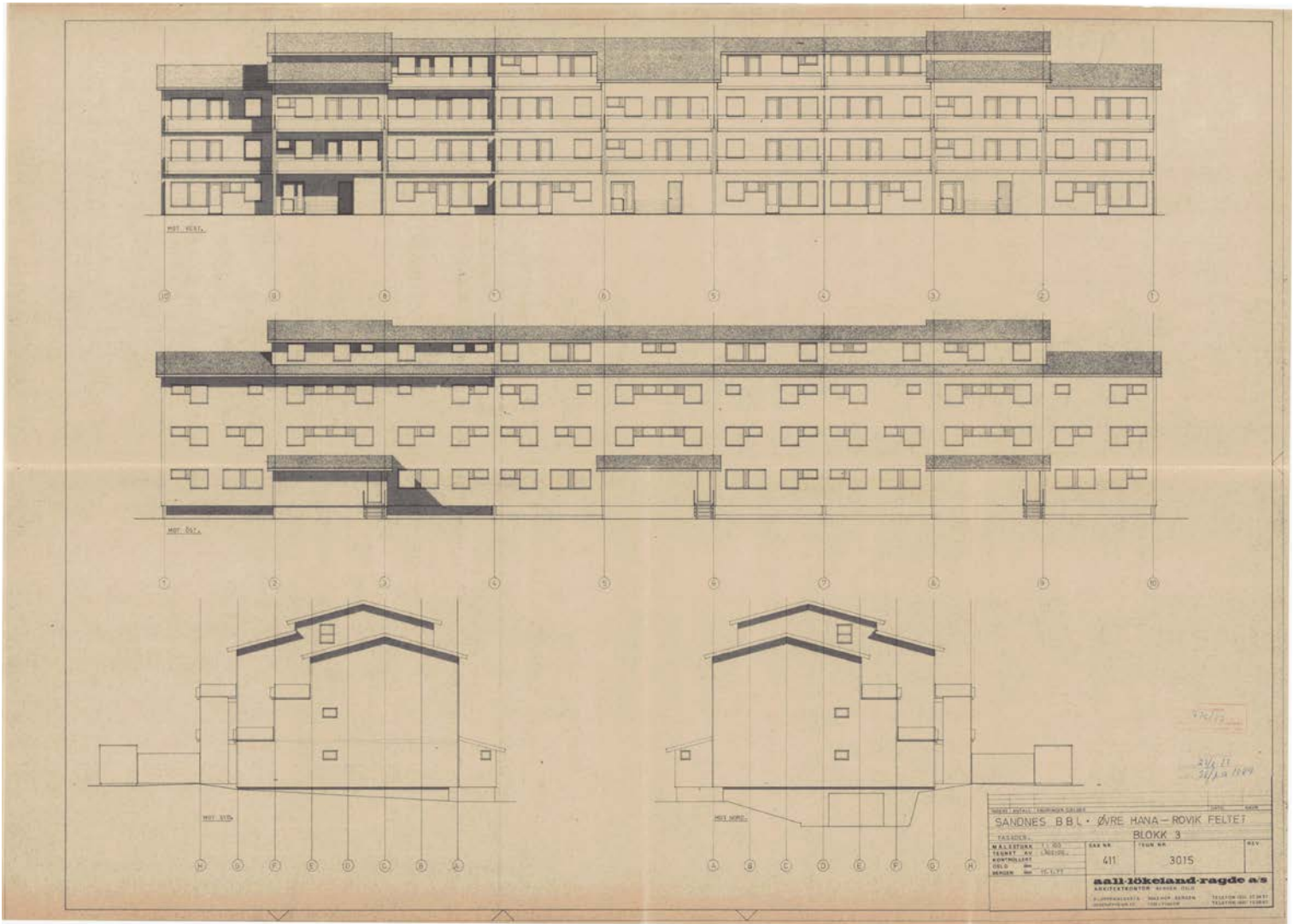
SNITT B-B



SNITT D-D

SANDNES BBL. ØVRE HANA - RØVIK FELTET		BLOKK 1 06	REV
SNITT A-A, B-B, C-C, D-D	411	3011	
<b>aaaløkeland-ragde a/s</b> <small>ARKITEKTONISKE TEGNINGER</small> <small>BYGGERISBYGGERE</small>			





Sandnes kommune  
Bygningssjefen  
HW/bh.  
ark.38/1089.

Sandnes Boligbyggelag,  
Vågsøgt.  
4300 Sandnes.

BRUKSTILLATELSE


Ansvarshavende:		Gnr. 38
Byggemelder:		Bnr. 1089
Bygningens art:	Aall-Løkeland-Ragde A/S	Matr.nr.
Brutto-areal:	Boligblokk 3. 3000 m <sup>2</sup> .	
Konstruksjon:	Betong og tre	Sak nr. 876/77
Oljetank:		

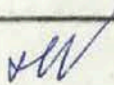
I henhold til besiktigelse den 6.11.79 meddeles brukstillatelse for Deres boligblokk

Følgende arbeider gjenstår:

Rakkverk ende-altan 3. og 4. etasje vest.  
Alle branndører må justeres så de lukker.

Sandnes, den 6. november 1979.

  
Kaare Christiansen  
bygningssjef

  
Harry Winnskjel  
avd.ing.

# Vedtekter

for  
Aspervik Borettslag org nr. 947005065

tilknyttet  
Sandnes Boligbyggelag  
Vedtatt på generalforsamling den 15.04.2004

Endret på generalforsamling den 31.03.2025

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

(1) Aspervik 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) Borettslaget ligger i Sandnes kommune og har forretningskontor i Stavanger kommune.

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

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

(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.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### 2-2 Sameie i andel

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

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

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

(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) 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.

(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.

(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.

(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**

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

(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) 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**

(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**

(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.

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

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

(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. Boret og bruksoverlating**

#### **4-1 Boretten**

(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.

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

(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) 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.



(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.

#### **4-2 Bruksoverlating**

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
  - 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 husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også boder og tilbygg som er oppført som tilleggsareal.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(8) 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.

(9) Det skal søkes skriftlig på eget skjema til styret om montering av varmepumpe. Det er andelseier som har ansvar for vedlikeholdet av pumpen. Borettslaget vil ikke være ansvarlig for skader på pumpen.

Ved salg av leilighet overtar ny andelseier ansvaret for pumpen som er montert av tidligere andelseier, herunder vedlikeholdsansvar og ansvar for å fjerne pumpe som ikke er i bruk.

(10) Det skal søkes skriftlig til styret om montering av markise. Farge, mønster og størrelse på markisen skal være i henhold til borettslagets standard (mal).

Det er andelseier som har ansvaret for vedlikehold av markisen. Borettslaget vil ikke være ansvarlig for skader på markisen. Ved salg av leiligheten er det ny andelseier som tar over vedlikeholdsansvaret for markisen.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(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.

(2) 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, 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.

(4) 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.

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

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

(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.

### **6-2 Pålegg om salg**

(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.

### **6-3 Fravikelse**

(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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

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

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

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Styret i Aspervik borettslag skal være representert av 8 personer, der driftsleder er fast medlem uten stemmerett. Styret skal videre bestå av styreleder, 3 styrerepresentanter og 3 varamedlemmer. Kvinneandelen i styret skal ikke være under 3/7, så sant dette er praktisk gjennomførbart. Styret skal være representert med minimum 3 beboere fra hver botype (blokk/rekkehus).

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. 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.

(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.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

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

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

(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.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

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

(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.

(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 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- (1)
- Godkjenning av årsberetning fra styret
  - Godkjenning av årsregnskap
  - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
  - Eventuelt valg av revisor
  - Fastsetting av godtgjørelse til styret
  - Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

(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.

### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(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.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(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.

### **10-2 Taushetsplikt**

(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.

### **10-3 Mindretallsvern**

(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.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

(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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

(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.

## **12 Forsikring**

### **12-1 Dekning og egenandel**

Borettslagets forsikring dekker bygningene, fellesareal og leilighetene. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i leilighetene bekostet av andelseier. Borettslagets forsikring dekker ikke skade på markiser og varmepumper.

Andelseier betaler egenandelen ved skade på alt det innvendige i boligen som andelseier i henhold til borettslov og vedtekter har utskiftningsplikt og vedlikeholdsplikt for.

### **12-2 Avkortning**

Avkortning i forsikringsutbetaling ved skade som skyldes uaktsomhet, mangelfullt vedlikehold eller arbeid som ikke er fagmessig utført, vil borettslaget kreve at andelseier dekker de faktiske kostnader som ikke dekkes av forsikringen.

### **12-3 Når skade oppstår**

Når skade eller lekkasje oppstår, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig, prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden og ta straks kontakt med driftsleder. Andelseier kan melde inn skade selv til forsikringsselskap, men driftsleder/styreleder skal kontaktes i alle skadesaker.

Vedtektene gjelder fra ikrafttreding av nytt lovverk 1/1 2005.

# HUSORDENSREGLER FOR ASPERVIK BORETTSLAG

Endret på generalforsamlingen 25.03.2010

## **1. Ro og orden.**

Alle plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes. Boring og banking er ikke tillatt etter **kl. 20.00**.

Mellom **kl. 23.00** og **kl 07.00**, bør all mulig støy unngås.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy kan kun foregå på hverdager mellom **kl. 08.00** og **kl. 20.00** og på lørdager frem til **kl. 17.00**.

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander i felles ganger og trapper.  
Det er ikke tillatt å montere knagger eller skostativ i felles ganger.

## **2. Tepper eller lignende.**

Tepper eller lignende må ikke rostes over rekkverk eller ut av vinduet slik at naboen kan sjeneres av det.

## **3. Avfall.**

Andelshaver må til enhver tid følge reglene for sortering av søppel som er fastsatt av Sandnes kommune.

### **Følgende regler gjelder:**

Matavfall skal pakkes i bioposer og legges i brun dunk.

Restavfall skal legges i grå eller sort dunk.

Tørt rent papir eller papp skal legges i blå dunk.

Plast og metall/glassavfall legges i søppeldunker som er plassert i garasjehallene.

Avfall i forbindelse med oppussing av leilighet skal ikke legges i borettslagets avfallsdunker.

## **4. Lek**

Inngangspartiet, ganger, trapper og garasjer er ikke lekeplass eller oppholdssted. Foreldre/foresatte oppfordres til å påse at barns lek holdes innenfor en forsvarlig ramme, slik at andre beboere ikke sjeneres.

## **5. Terrasser.**

Rengjøring av terrasse og sluk er den enkelte andelshavers ansvar. Andelshaver kan bli stilt økonomisk ansvarlig dersom sluket går tett, og lekkasje oppstår.

Det er ikke tillatt å endre opprinnelig terrassegulv uten styrets godkjenning.

## **6. Blomsterkasser.**

Store vekster kan være til stor belastning på blomsterkassene, spesielt ved kraftig vind. Det er andelshavers ansvar å sørge for at ikke vekstene blir så store at blomsterkassene går i stykker, eller er til sjenanse for naboer.

Leiligheter som er tildelt grøntareal dvs. andelshavere som bor i 1. etasje blokk eller rekkehusleilighet, er ansvarlig for at dette holdes velstelt. Ved mislighold vil styret rydde arealet på andelshavers regning.

## **7. Hund og Kattehold.**

### **Kattehold:**

Andelshavere som i dag har katt(er) kan beholde den / disse til katten(e) dør. Det er ikke tillatt å gå til anskaffelse av ny katt, bortsett fra **innekatt.** Har man katt(er) ved innflytting kan den / de beholdes på samme vilkår.

### **Hundehold:**

Andelshavere som vil gå til anskaffelse av hund(er) må søke styret om tillatelse. Har man hund(er) ved innflytting skal den / disse registreres hos styret. Alle andelshavere som har hund(er) eller går til anskaffelse av hund (er) må skrive under på erklæring om hundehold.

## **8. Bilkjøring og parkering.**

Bilkjøring på området er regulert av offentlige oppsatte skal. Disse viser at det er tillatt med syke transport og nødvendig varekjøring.

**All parkering inne på området er forbudt.**

**Parkeringsplasser merket med ”gjesteparkering” er forbeholdt gjester.**

**Borettslagets vaskeplass for biler er ved Asperholen 9a, (møterommet).**



### **9. Garasjeplass.**

Bruk av egen garasjeplass skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Oppsamling av unødvendig skrot på parkeringsplassen er ikke tillatt. Lagring av brennbart materiale er strengt forbudt. Beboere som benytter reserveplass kan kun benytte plassen til egen bil som er i bruk. Det skal gis beskjed til styret så snart en reserveplass ikke lenger er i bruk.

### **10. Klager.**

Når det gjelder klager, skal alle henvendelser til styret skje skriftlig.

### **11. Parabol.**

Det skal ikke monteres parabol før det foreligger en godkjenning fra styret. Ved godkjenning skal styret legge til grunn om det er kulturelle, utdannings eller jobbrelaterte behov. Parabolen skal settes opp slik at den ikke er synlig for naboene.

### **12. Inngangsdører blokkleiligheter.**

Det er ikke tillatt å bore, spikre eller skru i døren da dette ødelegger dørens brannhemmende egenskaper. Det er heller ikke tillatt å male eller lime fast gjenstander (gjelder begge sider). Mislighold fører til at døren blir byttet på andelshavers regning.

# Regler for husdyrhold.

## ERKLÆRING

Undertegnede, som har tillatelse til å holde hund i borettslaget, forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

- 1.** Hunder skal føres i bånd innenfor området. Det forutsettes av enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående husdyrhold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr.
- 2.** Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund måtte påføre person eller borettslagets eiendom. For eksempel skraper på dører og karmen, skade på blomster, planter og grøntanlegg m.v.
- 3.** Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på borettslagets eiendom.
- 4.** Innekatt skal konsekvent være inne.
- 5.** Dersom det kommer berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg å fjerne husdyret., hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvisttilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæring betraktes som en del av husleiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av husleiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene som styret fatter og til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Andelseier: \_\_\_\_\_

Andels nr.: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_



## GENERALFORSAMLING 2025

Styret innkaller til ordinær generalforsamling 2025

**Mandag 31 mars kl. 18.00 i fellesrommet (blokk 1)**

### Saksliste:

#### 1. Konstituering

- 1.1. Valg av møteleder
- 1.2. Valg av sekretær
- 1.3. Valg av 1 person til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.4. Registrering av frammøtte
- 1.5. Godkjenning av innkalling og saksliste

#### 2. Årsregnskap for 2024

#### 3. Informasjon fra styret

#### 4. Endring av vedtekter

#### 5. Godtgjørelse til styret

#### 6. Valg

- 6.1. Valg av 1 styreleder for 2 år
- 6.2. Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 6.3. Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 6.4. Valg av delegater til Bate sin generalforsamling
- 6.5. Valg av 2 personer til valgkomite der styret representerer den ene.

Stemmerett har andelseiere eller personer med fullmakt. Ingen kan ha mer enn én fullmakt.

Aspervik Borettslag

Tom Haugstad  
Styreleder

## 335 Aspervik Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
<b><u>Inntekter</u></b>				
Innbetalt felleskostnader		8 902 920	8 601 024	9 348 045
Leieinntekt garasje		48 505	51 051	51 600
Leieinntekt lokaler		10 000	9 202	7 500
Lading el-bil		145 066	124 808	140 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>9 106 491</b>	<b>8 786 085</b>	<b>9 547 145</b>
<b><u>Kostnader</u></b>				
Styrehonorar, lønn etc.	1	1 260 070	1 197 225	1 251 592
Avskrivninger	5	7 210	7 210	0
Forretningsførerhonorar		247 944	240 948	260 800
Tilleggstjenester forretningsfører		26 685	23 248	26 500
Revisjonshonorar	2	19 250	17 783	20 300
Drift og vedlikehold	3	1 408 220	1 704 034	1 522 000
TV og/eller internett		555 654	524 928	770 000
Forsikringer		642 947	592 556	728 500
Kommunale avgifter		1 740 978	1 441 340	1 995 000
Energi/strøm		718 694	757 401	700 000
Kontingent Boligbyggelag		48 000	48 000	56 000
Administrasjonskostnader		133 330	106 507	109 000
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 808 983</b>	<b>6 661 180</b>	<b>7 439 692</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 297 509</b>	<b>2 124 905</b>	<b>2 107 453</b>
<b><u>Finansielle poster</u></b>				
Renteinntekter		147 495	114 405	120 000
Kundeutbytte		63 444	58 219	63 000
Rentekostnader		1 041 027	932 556	912 000
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>830 088</b>	<b>759 931</b>	<b>729 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>4</b>	<b>1 467 421</b>	<b>1 364 973</b>	<b>1 378 453</b>

## 335 Aspervik Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Tomter	5	4 121 315	4 121 315
Bygninger	5	40 217 946	40 217 946
Andre driftsmidler	5	11 273	18 483
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>44 350 534</b>	<b>44 357 744</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		10 763	20 178
Forskuddsbetalte kostnader		770 286	655 044
Andre fordringer		807	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		4 045 207	3 947 059
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 827 063</b>	<b>4 622 281</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>49 177 598</b>	<b>48 980 025</b>

## 335 Aspervik Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Innskutt andelskapital		16 000	16 000
Opptjent egenkapital		15 659 697	14 192 276
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6</b>	<b>15 675 697</b>	<b>14 208 276</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	7	17 308 807	18 853 365
Borettssinskudd		14 772 000	14 772 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>32 080 807</b>	<b>33 625 365</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		36 312	16 308
Leverandørgjeld		1 127 792	862 158
Skyldig off. avgifter		69 291	69 120
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		111 433	107 345
Påløpne renter		5 288	5 775
Annen kortsiktig gjeld		70 979	85 678
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 421 094</b>	<b>1 146 384</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>33 501 901</b>	<b>34 771 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>49 177 598</b>	<b>48 980 025</b>

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

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

\_\_\_\_\_  
Tom Haugstad  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Helge Hegrestad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Wenche Korneliussen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Wenche Tronstad  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Terje Unhjem  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk 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 forpliktelse.

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	893 121	861 090
Styrehonorar	150 000	125 000
Arbeidsgiveravgift	161 009	152 769
Pensjonskostnader	51 186	58 346
Andre ytelser	4 755	0
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>1 260 070</b>	<b>1 197 225</b>

Borettslaget har en vaktmester i 100% stilling og en renholder i 16 % stilling.

Det utbetales også lønn til ferievikarer.

Styret har avholdt en styremiddag.

## Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	43 191	36 025
6390 Møterom	8 153	35 510
6430 Leie andre kontormaskiner	20 094	17 566
6500 Verktøy	11 311	17 951
6570 Arbeidsklær og verneutstyr	0	2 458
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	620 630	800 448
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	59 070	224 302
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	107 429	72 354
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	503 466	473 486
6900 Elektronisk kommunikasjon	10 851	6 922
7000 Drivstoff	24 025	17 012
<b>Sum</b>	<b>1 408 220</b>	<b>1 704 034</b>

## Note 4 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b><u>DISPONIBLE MIDLER</u></b>		
<b>Resultat</b>	<b>1 467 421</b>	<b>1 364 973</b>
Avdrag på lån	-1 544 558	-1 562 419
Tilbakeføring av avskrivning	7 210	7 210
<b>Endring disponible midler</b>	<b>-69 928</b>	<b>-190 236</b>
<b>Omløpsmidler</b>	<b>4 827 063</b>	<b>4 622 281</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>	<b>1 421 094</b>	<b>1 146 384</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>3 405 969</b>	<b>3 475 897</b>



### Note 5 - Anleggsmidler

	Stiga Park Plenklipper	GSM-key garasjeport	Høytrykkspyler	Feiemaskin	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	125 000	55 916		18 562	44 339 261
Årets tilgang :	0	0	17 488	0	0
Årets avgang :	0	0		0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	125 000	55 916	17 488	18 562	44 339 261
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	125 000	55 916	6 120	11 446	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	11 368	7 116	44 339 261
Årets avskrivninger :	0	0	3 498	3 712	0
Anskaffelsesår :	2017	2006	2022	2020	1978
Antatt levetid i år :	5	10	5	5	

### Note 6 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	Årets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	16 000	0	16 000
Egenkapital	15 659 697	1 467 421	14 192 276
<b>Sum Egenkapital</b>	<b>15 675 697</b>	<b>1 467 421</b>	<b>14 208 276</b>

### Note 7 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken Sandnes</b>
<b>Lånenummer:</b>	<b>96887201258</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.06.2033
Opprinnelig lånebeløp:	27 955 000
Lånesaldo 01.01:	18 853 365
Avdrag i perioden:	1 544 558
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>17 308 807</b>
Saldo 5 år frem i tid:	8 125 499

**Pantstillelse**

Av anleggets bokførte gjeld er kr 32 080 807- sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 44 350 534

## Resultat og balanse med noter for Aspervik Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Aspervik Borettslag**

Styreleder	Tom Haugstad (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Wenche Tronstad (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Terje Unhjem (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Helge Hegrestad (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Wenche Korneliussen (sign.)	28.02.2025



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 Aspervik Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Aspervik 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 avvirket.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Pennco Dokumentnøkkel: 2K12U-5TU5U-OCTKE-1DJ74-VZDEG-3316G



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG

AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-04 15:59:40 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2K12U-5TU5U-0CTKE-1DJ74-VZDEG-3316G

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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

## Informasjon fra styret

### Beliggenhet og virksomhet

Aspervik Borettslag ligger i Sandnes kommune og er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret). Borettslaget er et eget rettssubjekt på samme måte som et aksjeselskap og det har mange likhetstrekk med aksjeselskap. I borettslag er det laget som har eiendomsretten til den faste eiendommen, andelseierne eier bare indirekte sin egen bolig ved at de eier en andel i borettslaget og har rett og plikt til å bruke den bolig som andelen er knyttet til.

### Arbeidsmiljø

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Styret har et særskilt ansvar for at det innføres og utøves internkontroll og etableres et HMS-system.

Dersom borettslaget har egne ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

#### Påvirkning av ytre miljø

Miljøpåvirkningen av borettslagets aktiviteter kommer i hovedsak fra energiforbruk og avfall, og vurderes som normalt for boligselskap.

#### Ansatte og tillitsvalgte

Borettslaget har en driftsleder i 100 % stilling og en renholder i 16 % stilling. Det brukes også vikar ved ferieavvikling. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte. Arbeidsmiljøet i borettslaget er særdeles godt og det har ikke vært sykefravær i perioden. Det har ikke vært skader eller ulykker blant borettslagets ansatte eller vikarer.

#### Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Leder, Tom Haugstad

Styremedlem, Wenche Korneliussen

Styremedlem, Wenche Trønstad

Styremedlem, Helge Hegrestad

Styremedlem, Terje Unhjem

Varamedlem, Malena Strusshamn Sutherland

Varamedlem, Elin Roaldsøy

Varamedlem, Jan Erik Vangdal

## **Generelt**

Det har vært avholdt 10 ordinære styremøter hvor 54 saker har blitt behandlet og protokollført. Styreleder og driftsleder har avholdt 50 kontormøter i fellesrommet for beboerne. Det er i tillegg avholdt 2 dugnader. Utenom normal drift har borettslaget inngått ny avtale om leveranse av internett og tv, nytt belegg i trapper og inngangsparti i blokk 4, ny lampe på sti og skiftet ut masse og reasfaltert parkering bak blokk 3. Borettslaget har ikke større rehabiliteringsplaner for 2025/26, men arbeidet med utskifting av belegg i oppganger vil fortsette i 2025.

Det foretas kontinuerlig oppfølging av aktiviteter innenfor helse miljø og sikkerhet, sånn at internkontrollforskriftens krav ivaretas. Dette har gitt gode utslag ved kontroller, som da har resultert i få avvik.

## **Borettslagets drift og økonomi**

### **Forretningsførsel og revisjon**

Bate boligbyggelag utfører forretningsførselen i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er KPMG AS.

### **Borettslagets eiendom og forsikring**

Borettslaget består av i alt 160 leiligheter.

Bygningene er forsikret med totalforsikring for boligselskaper i Gjensidige. Egenandel ved skader utgjør kr 12 000,-. Forsikringen inkluderer en avtale om bekjempelse av skadedyr. Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker. Andelseier skal betale egenandelen ved skade som er relatert til alt andelseier i henhold til borettslagsloven og vedtekter har vedlikeholdsplikt på.

### **Økonomi**

Borettslagets økonomi er tilfredsstillende (ref. regnskap)

#### **Avtaler**

Altibox: Tv og internett

Bate: Forretnings førsel

BevarHMS: Helse, miljø og sikkerhet

Smartly: Ladetjeneste Elbil

Rackit: Brann direkte

Certego: Systemnøkler

Lyse: Strøm

Gjensidige: Forsikring

Storebrand: Pensjon

NOHA: Kontroll brannslanger

Tangen RVA: Kontroll røykventilasjon

Romis: Nettbestilling av fellesrom



#### **Sak 4. Endring av vedtekter**

Gammel tekst

##### **12-3 Når skade oppstår**

Når skade eller lekkasje oppstår, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig, prøv å kartlegg hva som er årsak til skaden og ta straks kontakt med driftsleder. På borettslagets hjemmeside finner du et egenmeldingskjema som alltid skal fylles ut ved forsikringskader.

Denne saken må ha 2/3-dels flertall for å bli vedtatt.

Styret foreslår følgende ny tekst:

##### **12-3 Når skade oppstår**

Når skade eller lekkasje oppstår, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig, prøv å kartlegg hva som er årsak til skaden og ta straks kontakt med driftsleder. Andelseier kan melde inn skade selv til forsikringsselskap, men driftsleder/styreleder skal kontaktes i alle skadesaker.

#### **Sak 5. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår følgende vedtak for sak 5 på årets generalforsamling:

**Vedtak:** Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 150.000.  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

## SAK 6. Valg

Valgkomiteens innstilling er lagt til grunn etter tett dialog med det nåværende styret, kontinuitet, stabilitet for ansatte, historisk drift og fremtidig planlagt drift. Vi har pr. i dag ett godt arbeidsmiljø i styret og er positive til at flere medlemmer velger å forlenge sitt tillitsverv, og at nye slipper til.

Styret i Aspervik 2024/25

	Navn	Valgt
Leder	Tom Haugstad	2 år i 2023
Styremedlem	Terje Unghjem	2 år i 2023
Styremedlem	Wenche Korneliussen	2 år i 2024
Styremedlem	Wenche Tronstad	2 år i 2024
Styremedlem	Helge Hegrestad	Fast iht. vedtekter
Varamedlem	Elin Roaldkvam	1 år i 2024
Varamedlem	Malena Strusshamn Sutherland	1 år i 2024
Varamedlem	Jan Erik Vangdal	1 år i 2024

### INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN

#### 6.1 - Valg av Styreleder

Valgkomiteen fremmer forslag på gjenvalg av Tom Haugstad for 2 år.

#### 6.2 - Valg av 1 styremedlem

Valgkomiteen fremmer forslag til gjenvalg av Terje Unghjem for 2 år.

#### 6.3 - Valg av 3 varamedlemmer

Valgkomiteen fremmer forslag på gjenvalg av

Jan Erik Vangdal som varamedlem for 1 år  
Elin Roaldkvam som varamedlem for 1 år  
Malena Strusshamn Sutherland som varamedlem for 1 år

#### 6.4 - Valg av delegater til Bate sin generalforsamling 2025

#### 6.5 - Valg av valgkomite

Det velges 2 personer der styret representerer den ene..

Valgkomiteen Aspervik Brl. 24.02.2025

Wenche Tronstad

Eirik Borg Vatne

# Fullmakt

Er du som andelseier forhindret i å møte, kan du la deg representere ved fullmektig, som skal navngis. Dette trenger ikke være en andelseier i borettslaget. Ektefelle/samboer som ikke er medeier i andelen, må ha fullmakt fra andelseier for å stemme

En fullmektig kan kun ha med seg en fullmakt.

En andelseier kan maksimalt avgi to stemmer.  
Dette gjelder også styremedlemmer.

Fullmakter som angir stemmeresultat forkastes

Jeg gir herved .....fullmakt til å representere meg på ordinær generalforsamling i Aspervik Borettslag 2025.

Sted og dato: Fellesrom Aspervik Brl. Sandnes, mandag 31 mars 2025

Andelsnr.....

-----

Underskrift andelseier

## PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Aspervik Borettslag mandag 31.03.2025 Kl. 18.00  
i fellesrommet.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Tom Haugstad ble valgt til møteleder

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Jan Erik Vangdal ble valgt til sekretær

#### 1.3 Valg av en eier til å signere protokollen

**Vedtak:**

Wenche Tronstad ble valgt til å underskrive protokollen

#### 1.4 Registrering av fremmøtte.

**Vedtak:**

Det var 21 andelseiere til stede. Det ble innlevert to godkjente fullmakter, til sammen 23 stemmeberettigede. I tillegg møtte driftsleder og styremedlem Helge Hegrestad

#### 1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste.

Det fremkom ingen merknader til innkalling og saksliste.

**Vedtak:**

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

### 2. Årsregnskapet for 2024

Møteleder gjennomgikk alle sider i regnskapet.

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2024.  
De disponible midler overføres til neste år.

### 3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Møteleder leste informasjonen fra styret.

#### 4. Endring av vedtekter

##### 12-3 Når skade oppstår

Når skade eller lekkasje oppstår, sørg for å begrense skadeomfanget mest mulig, prøv å kartlegg hva som er årsak til skaden og ta straks kontakt med driftsleder. Andelseier kan melde inn skade selv til forsikringsselskap, men driftsleder/styreleder skal kontaktes i alle skadesaker.

**Vedtak:** Styrets forslag til endring av vedtekter ble enstemmig vedtatt.

#### 5. Godtgjørelse til styret

##### Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 150 000.-  
Styret foretar selv den interne fordelingen.

#### 6. Valg

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

##### Vedtak:

Tom Haugstad ble valgt til leder for 2 år, ved akklamasjon.

##### 6.2 Valg av styremedlem for 2 år:

##### Vedtak:

Terje Unhjem ble valgt til styremedlem for 2 år, ved akklamasjon.

##### 6.3 Valg av 3 varamedlemmer for 1 år:

##### Vedtak:

Jan Erik Vangdal, Malena Strusshamn Sutherland og Elin Bjerkan ble valgt til varamedlemmer for 1 år, ved akklamasjon.

Etter dette består styret av:

Rolle	Navn	Valgt
Leder	Tom Haugstad	2 år i 2025
Styremedlem	Terje Unhjem	2 år i 2025
Styremedlem	Wenche Tronstad	2 år i 2024
Styremedlem	Wenche Korneliussen	2 år i 2024
Styremedlem	Helge Hegrestad	Fast i henhold til vedtekter
Varamedlem	Jan Erik Vangdal	1 år i 2025
Varamedlem	Elin Bjerkan	1 år i 2025
Varamedlem	Malena Strusshamn Sutherland	1 år i 2025

##### 6.3 Valg av delegater til Bate sin generalforsamling 2025.

**Vedtak:** Tom Haugstad og Wenche Tronstad ble enstemmig valgt.

Som varadelegater ble Helge Hegrestad som 1. vara, og Terje Unhjem som 2. vara valgt.

#### **6.4 Valg av valgkomité**

Terje Unhjem og Anita Jensen ble foreslått til valgkomite.

**Vedtak:** Terje Unhjem og Anita Jensen ble valgt til valgkomite ved akklamasjon.

Sandnes, 31 mars 2025

-----  
Eier valgt til signering

-----  
Møteleder  
Tom Haugstad

# Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Asperholen 73, 4329 SANDNES  
Gnr/Bnr: 38/1178/0/0  
Dato: 2026-02-25  
Målestokk: 1:2,000

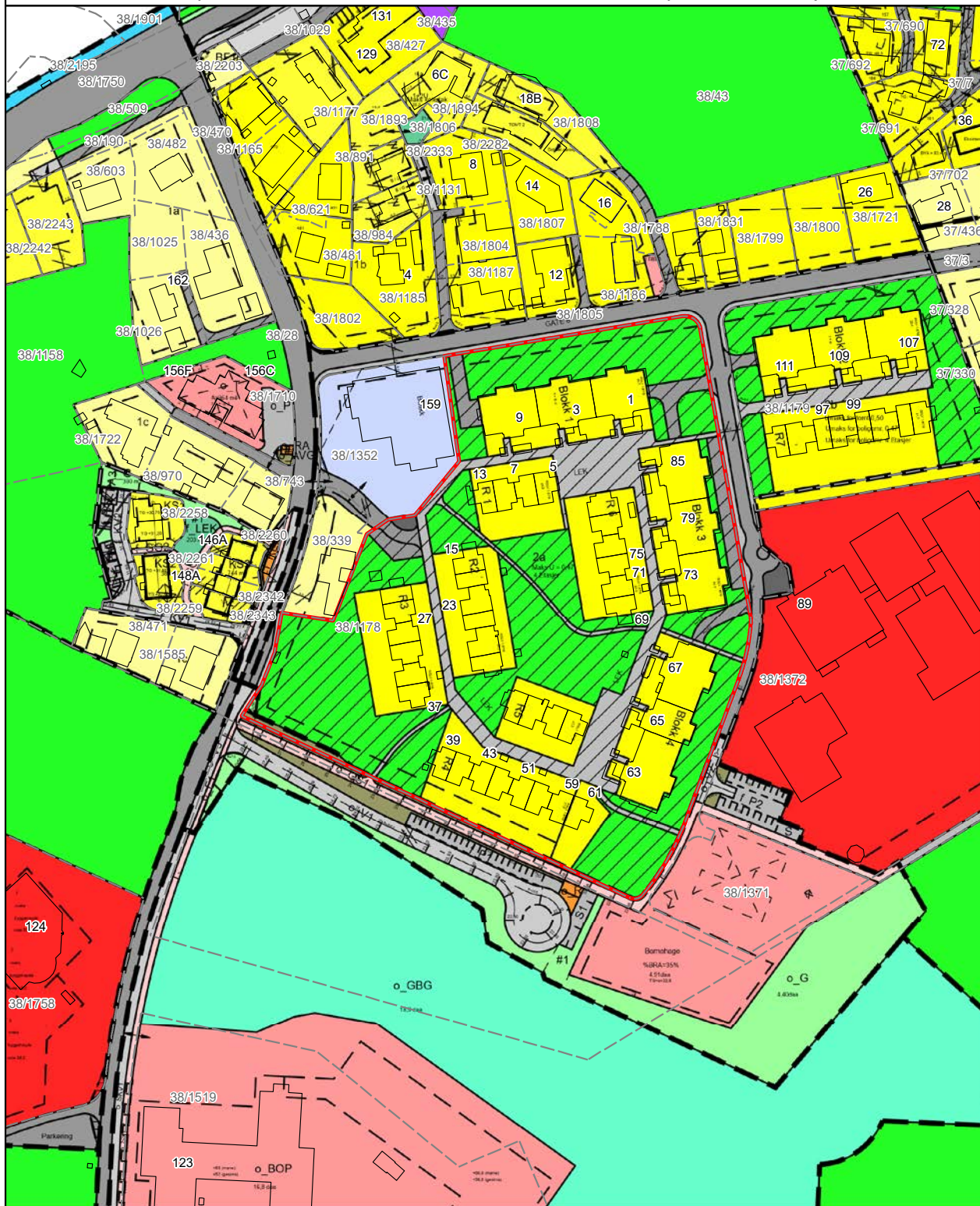
Planident: 7606,2013117  
Ikrafttredelsesdato: 14.2.1978,16.6.2015



SANDNES  
KOMMUNE



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



# Kommuneplan

Adresse: Asperholen 73, 4329 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/1178/0/0

Dato: 2026-02-25

Målestokk: 1:2,000

Planident: 202005

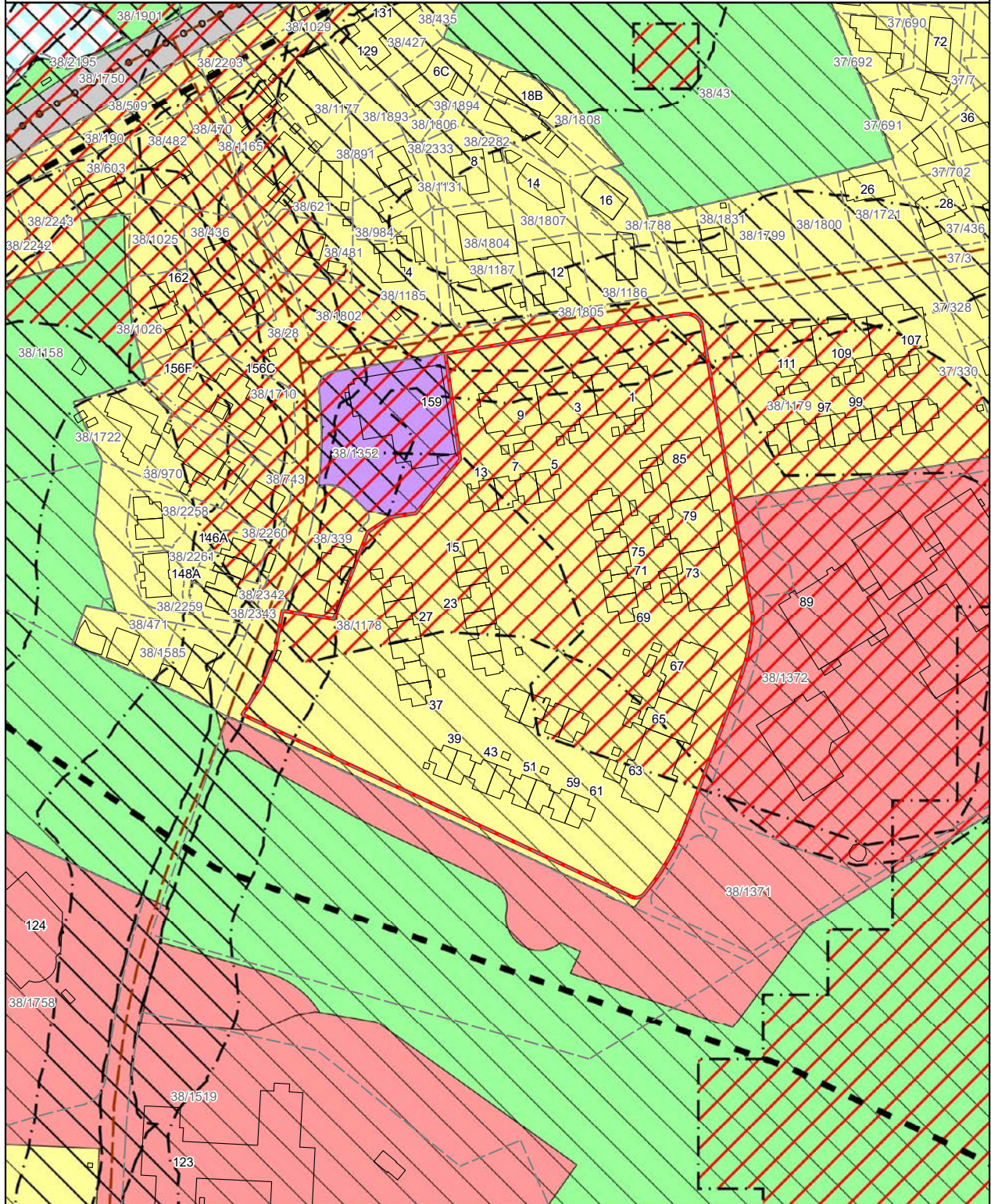
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES  
KOMMUNE



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





# Nabolagsprofil

Asperholen 73 - Nabolaget Aspermyra - vurdert av 79 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Asperholen Linje 26, 29	2 min	0.2 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	8 min	3.7 km
Stavanger Sola	23 min	
Stavanger stasjon Linje F5, L5	23 min	21.6 km

## Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 225 elever, 15 klasser	1 min	0.1 km
Hana skole (1-7 kl.) 297 elever, 21 klasser	5 min	2.4 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	4 min	2.1 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	7 min	3.9 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	5 min	3.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min	3.4 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

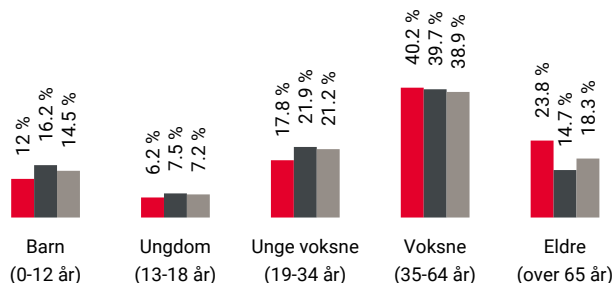
Veldig bra 76/100



## 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 (0-5 år) 66 barn	11 min	0.9 km
Espira Sandtoppen naturbarnehage (0-5 ...) 56 barn	12 min	1 km
Øygard barnehage (0-5 år) 111 barn	23 min	1.9 km

## Dagligvare

Rema 1000 Aspervik PostNord	2 min	0.2 km
Coop Extra Hana Skut	21 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



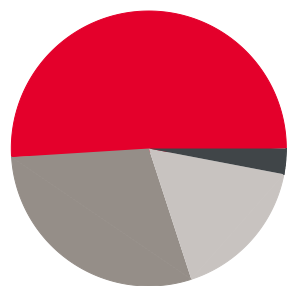
### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

## Sport

	Asperholen ballløkke Ballspill	3 min	0.2 km
	Aspervika skole Aktivitetshall, ballspill, friidrett	3 min	0.2 km
	City Gym Sandnes	4 min	
	EVO Sandnes	7 min	

## Boligmasse



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

«Flott utsikt. Nær skogen.  
Koselig gate»

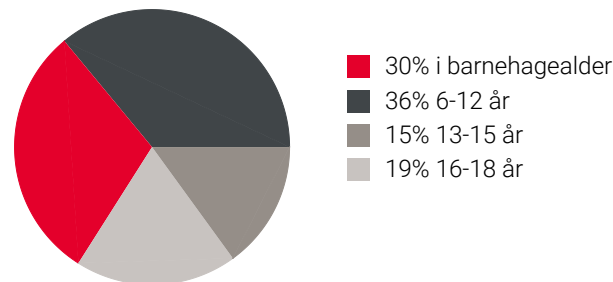
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	AMFI Vågen	5 min
	Apotek 1 Hana	4 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

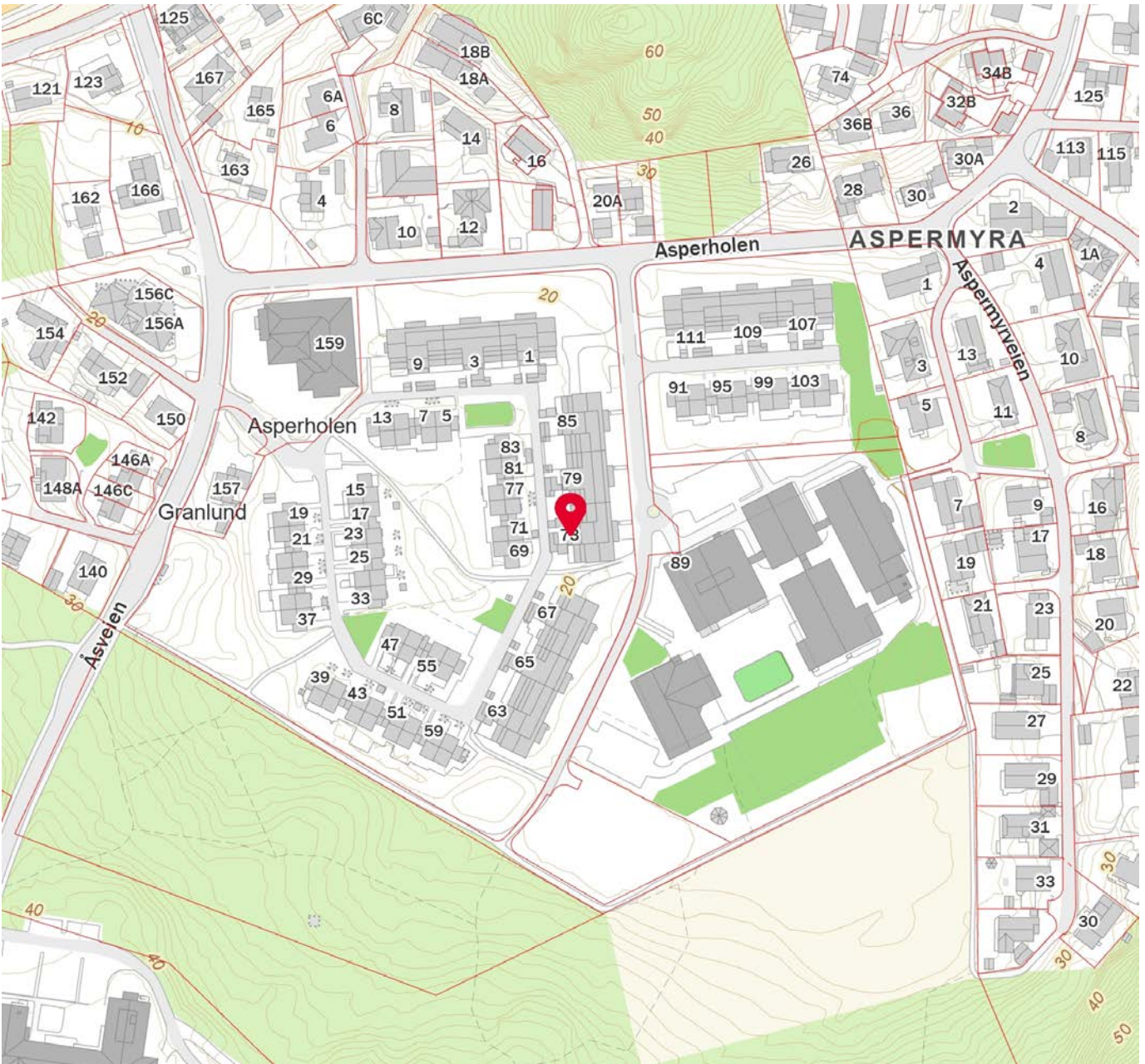
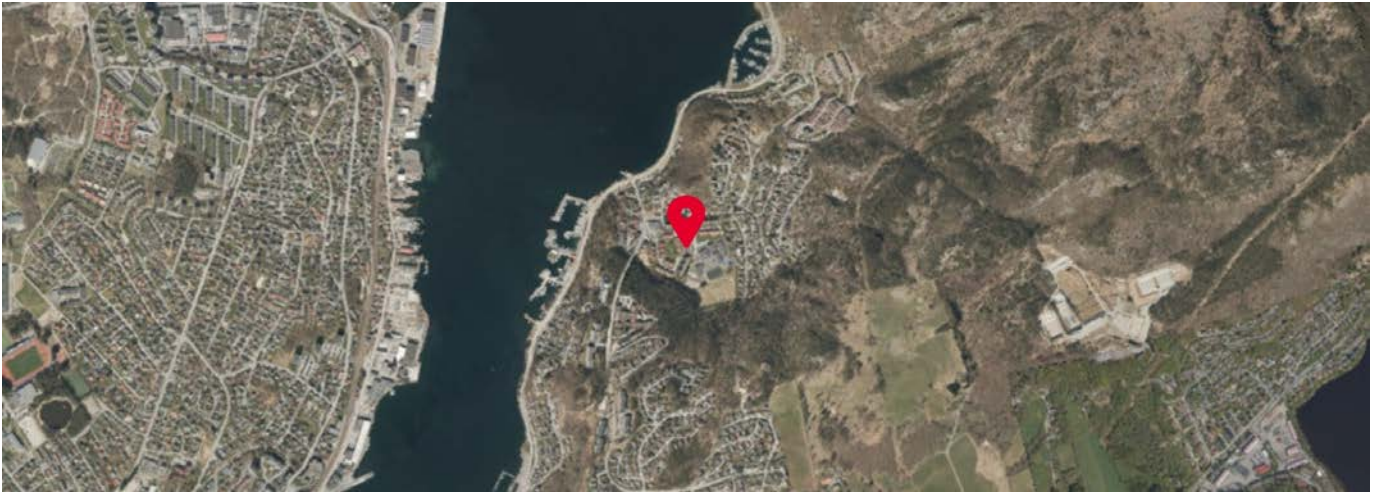


0% 46%

- Aspermyra
- Stavanger/Sandnes
- Norge

## Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# 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:** Asperholen 73  
4329 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 viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre