

The image shows a modern, multi-story apartment building with a white facade and large glass windows. A red arrow points to a specific unit on the second floor from the top. The building is surrounded by greenery, including trees and a large bush of pink flowers in the foreground. The sky is blue with some clouds.

aktiv.

Åsveien 118, 4328 SANDNES

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



Eiendomsmegler MNEF

Mona Mork

Mobil 958 96 103

E-post mona.mork@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 247 699,-
Omkostn.: Kr 9 331,-
Total ink omk.: Kr 3 247 030,-
Felleskostn.: Kr 6 273,-
Selger: Kristin Assersen Næsse

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 92/118 kvm
Tomtstr.: 12960 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 1382
Andelsnr.: 15
Oppdragsnr.: 1412250111

Kjekk brl. leilighet med 3 soverom. Gode solforhold og nydelig utsikt. Parkering i garasje. Heis.

Vi har fått for salg en attraktiv og pen borettslagsleilighet med 3 soverom.

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

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

Leiligheten har en rolig og ettertraktet beliggenhet i Aspervika.

Matbutikk, skole og barnehage er innen gåavstand. Sandnes sentrum med fasiliteter som kaféer, restauranter, gode shoppingmuligheter og treningssenter er ca. 5 minutter unna med bil.

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

God offentlig kommunikasjon. Busstopp like ved.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	58
Energiattest	63
Nabolagsprofil	116
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 92 m²

BRA - e: 6 m²

BRA - b: 20 m²

BRA totalt: 118 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m² Bod i underetasje

2. etasje

BRA-i: 92 m² Entre/gang, 3 soverom, kjøkken m/spiseplass, stue, bad/vaskerom, wc og innvendig bod

BRA-b: 20 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

12960 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Tomten er pent opparbeidet og beplantet.

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig og ettertraktet beliggenhet i Aspervika.

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

Matbutikk er innen gangavstand.

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

Flotte turområder i nærmiljøet. Kort vei til Gramstad og du ønsker en tur opp til

Dalsnuten eller badestrand i Holmavigå.

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum. Busstopp like ved.

Adkomst

Se kartskisse.

Bebyggelsen

Det er primært leiligheter, tomannsboliger og eneboliger.

Skolekrets

Konf. skolekontoret Sandnes kommune.

Offentlig kommunikasjon

Gode bussforbindelser til Sandnes sentrum. Stopp like ved.

Bygningssakkyndig

Walther Schoenmaker

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Bebyggelsen:

Leilighet i 2.etasje boligblokk som er oppført i betong.

Etasjeskiller i betong.

Flatt tak som antas er tekket med takbelegg.

Vinduer og dører med isolerglass.

Inne glasset balkong

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Normale bruksslitasje i overflater, balkongdekke har påmontert fliser, med innlagte varmekabler fra ca. 2012 ifølge eier.

- Inne glasset balkong er ikke helt vanntett det er påregnelig med mindre glipper ved skyve felt mellom vinduer som kan føre til inndrev, men det er etablert drenerings hull i bunn vinduskarmer. Mindre utettheter kan føre til økt fuktbelastning i berørte områder (skillevegg balkong)

- Det registreres stedvis mindre "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Ytterdør ved hovedinngang og glass felt ved inne glasset balkong er montert i senere tid. Påregnelig normalt med noe slitasje i pakninger og beslag. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte vinduer dører over tid.

Anbefalte tiltak

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue på mellom 10 og 15 mm. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Bygningens kjøkkeninnredninger er i hovedsak fra byggeåret, normal bruksslitasje men påregnelig med noe slitasje i overflate benkeplate, hengsler, dører og de mest utsatte steder. Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

V.v bereder er innebygget i kjøkkeninnredningen. Dersom bereder må skiftet ut må deler av kjøkkeninnredningen demonteres.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer ved enkel test, TG.2 begrunnes med at det registreres noe ulyd ved

bruk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Jevnlig regnkjøring av anlegg til kjøkken vifta anbefales, for å opprettholde kapasitet på avtrekk.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Tg.2_ Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder der skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Varierende alder, vannrør 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.

Stoppekran er plassert på rom til wc. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

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

Varmesentral

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert under kjøkkenbenk i rom uten sluk, berederen er innebygd,

begrenset tilkomst for inspeksjon.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Noe ulyd ved bruk.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften. Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, silikon mot dørterskel på ca. 0,7 mm, det er ikke synlig oppbrett av membran synlig mot terskel, bak terskel list. Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg utenfor dusj. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp

sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

Forhold som har fått TG3:

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Lyse fiber

Parkering

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

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

SP562462

Diverse

Hvitevarer som ikke er integrert følger ikke salget.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Borettslaget/Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter

Betales via månedlige felleskostnader

Formuesverdi primær

Kr 780 438

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 121 753

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 273

Andel Fellesgjeld

Kr 247 699

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

12.06.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 12139548483, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 12.06.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 12.06.2025: 44 038 265

Andel av saldo: 247 699

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

Pt-rente

Borettslaget

Borettslagsnavn

Åsveien Borettslag

Organisasjonsnummer

946495085

Andelsnummer

15

Om borettslaget

Borettslaget består av 6 blokker med totalt 194 leiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 12139548483, DNB Boligkreditt AS

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 11.11.2024: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 62

Saldo per 11.11.2024: 44 989 072

Andel av saldo: 262 859

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

Sikringsordning fellesgjeld

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

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

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling. Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 1382 i Sandnes kommune. Andelsnr. 15 i Åsveien
Borettslag med orgnr. 946495085

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1108/38/1382:

19.04.2023 - Dokumentnr: 398953 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Lnett AS

Org.nr: 980 038 408

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

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

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

05.02.1981 - Dokumentnr: 977 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:38 Bnr:28

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger datert 23.11.1983

Ferdigattest for innglasset balkong foreligger datert 02.07.2012

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.11.1983.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings- og arealplaner

PlanId 202005

Navn Kommuneplan for Sandnes 2023-2038

Plantype 20 - Kommuneplanens arealdel

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 05/15/2023 00:00:00

Bestemmelser Bestemmelser og retningslinjer etter korreksjon KS 21.10.24.pdf

Delarealer

Areal 12963.27 kvm

Bestemmelseomravn Parkeringssone 3

Kpbestemmelsehjemmel 12 - Fysisk utforming av anlegg

Areal 12963.27 kvm

Hensynsonenavn H190_1

Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Areal 347.0 kvm

Hensynsonenavn H210

Kpstoy 210 - Rød sone T-1442

Areal 3825.89 kvm

Hensynsonenavn H220

Kpstoy 220 - Gul sone T-1442

Areal 12945.21 kvm

Omravn

Kparealformal 1110 - Boligbebyggelse

Areal 18.06 kvm

Omravn

Kparealformal 3001 - Grønnstruktur (UTGÅTT)

PlanId 82104

Navn Reguleringsendring for et areal langs gnr. 38, bnr. 597

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 03/15/1982 00:00:00
Bestemmelser
Gjeldende_bestemmelser_82104.pdf,Gjeldende_bestemmelser_6705.pdf
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger

PlanId 6705
Navn Reguleringsplan for Rovikfeltet
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 04/06/1972 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_6705.pdf
Delarealer
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 110 - Boliger
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 300 - Offentlig trafikkområde
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal 0 kvm
Feltnavn
Regform 400 - Offentlig friområde

PlanId 79127
Navn Reguleringsplan for Rovik, feltene 6b, 6c, 6d
Plantype 30 - Eldre reguleringsplan
Status 3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse 07/31/1980 00:00:00
Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_79127.pdf
Delarealer
Areal 12963.17 kvm
Feltnavn 6b
Regform 113 - Blokkbebyggelse
Areal 0.08 kvm

Feltnavn

Regform 310 - Kjørevei

PlanId 6705

Navn Reguleringsplan for Rovikfeltet

Plantype 30 - Eldre reguleringsplan

Status 3 - Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 04/06/1972 00:00:00

Bestemmelser Gjeldende_bestemmelser_6705.pdf

Delarealer

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 110 - Boliger

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 400 - Offentlig friområde

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 300 - Offentlig trafikkområde

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 111 - Frittliggende småhusbebyggelse

Areal 0 kvm

Feltnavn

Regform 400 - Offentlig friområde

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 990 000 (Prisantydning)

247 699 (Andel av fellesgjeld)

3 237 699 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

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

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

9 331 (Omkostninger totalt)

17 231 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

3 247 030 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 254 930 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 257 730 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 331

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14.900,- Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Oppdragsansvarlig

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

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, Rådhusgata 3
4306 SANDNES
Tlf: 517 45 500

Salgsoppgavedato

19.06.2025



Velkommen inn.
Entre har skyvedørgarderobe for oppbevaring av klær og sko.

Romslig stue som er lys og trivelig.

Parkett på gulv og lyse malte flater på vegger.

Store vindusflater gir godt med dagslys inn.

Her har du også utgang til koselig innglasset balkong.





Kjøkkenet er smakfullt og praktisk med åpen løsning mot inngangsparti.

Dette gir en god romfølelse og derfor god plass til stort spisebord.

Kjøkkenet har integrerte hvitevarer og har godt med skap og benkeplass.





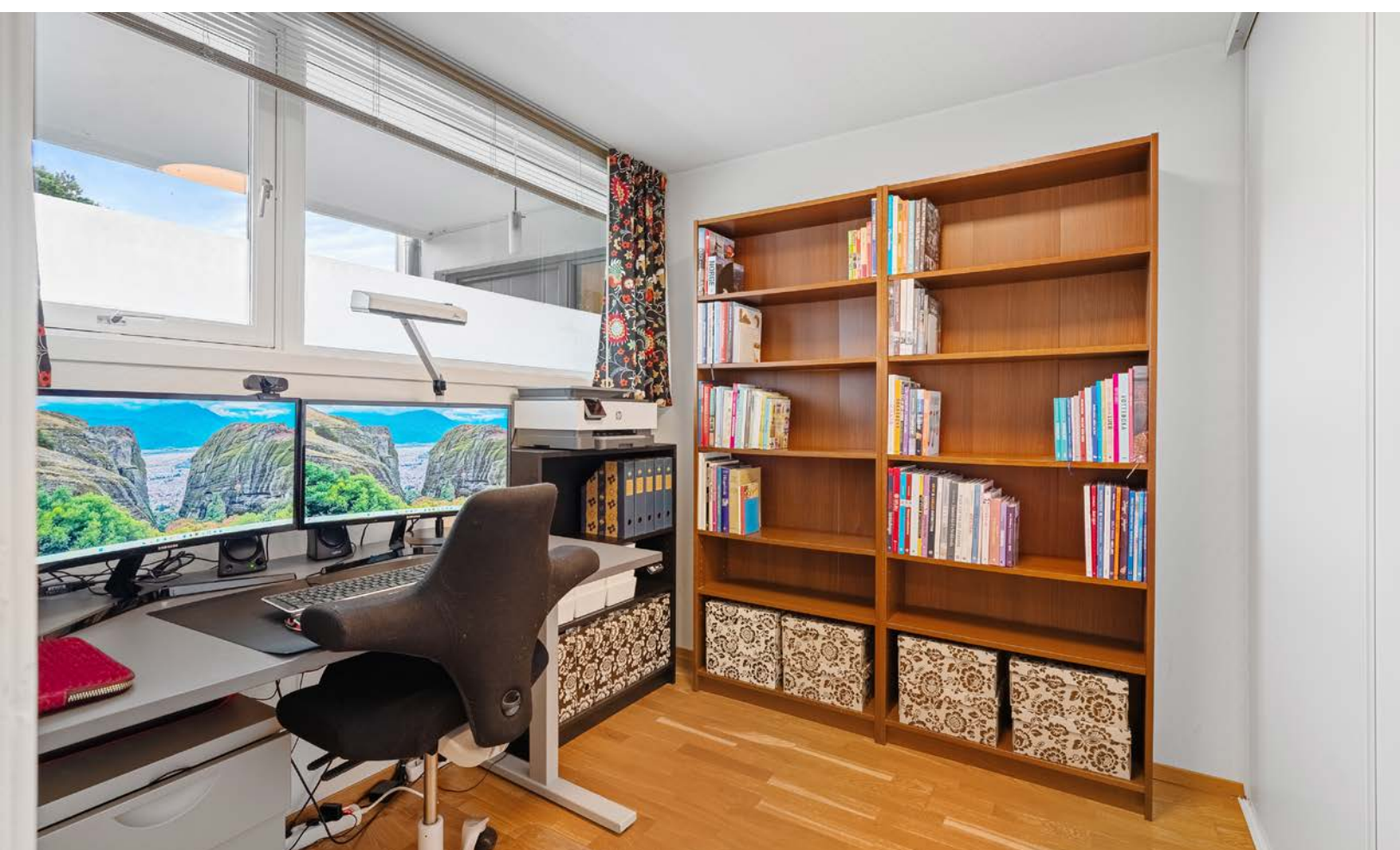
Leiligheten inneholder 3 soverom.

Hovedsoverom har plass til stor seng med tilhørende nattbord. Her er også romslig garderobeløsning.

De to andre soverommene har også god størrelse og har begge god plass til senger og ulike skap og hylleløsninger.

Lyse fargevalg gjør det enkelt å tilpasse dine egne møbler.







Flisebelagt toalett innredet med vask i seksjon



Flott flisebelagt bad med gulvvarme. Rommet er innredet med vask i seksjon og dusjkabinett. Spotter i tak og god oppbevaringsplass i skap under vask.



Bad har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Vegghengt skap for oppbevaring.



Innglasset balkong blir benyttet som en stue nr 2. Her er fliser med varmekabler på gulv og store vindusflater som kan åpnes helt opp om du ønsker en åpen løsning.

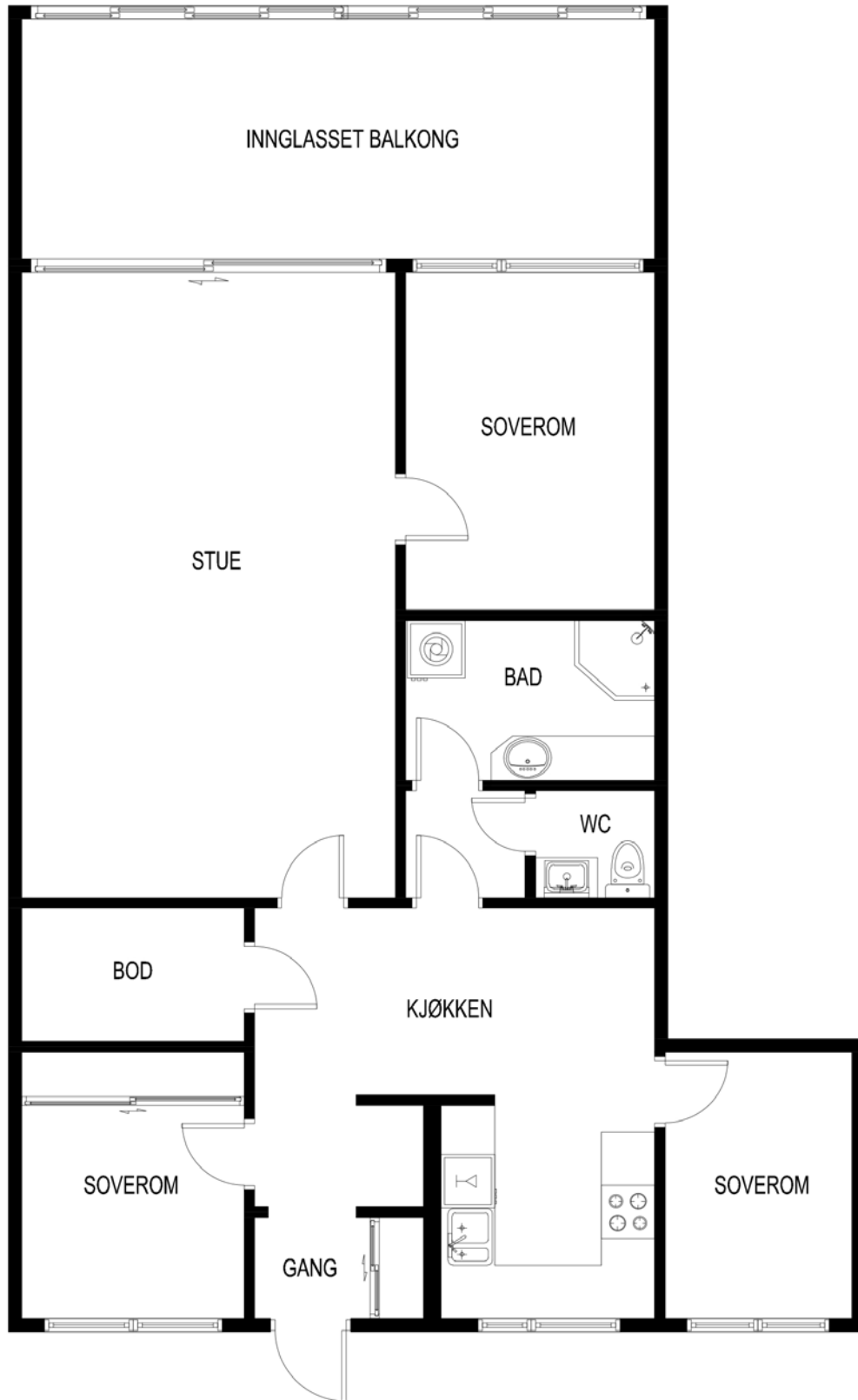


Nyt måltidene har ute samtidig som du kikker ut mot Gandsfjorden og sentrum.





Praktisk romslig innvendig bod innredet med hyller og skap.











Flott utsikt fra balkong.

Vedlegg

Åsveien 118 4328 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1981

BRA: 118 m²

BRA-i: 92 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/32836>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Normale bruksslitasje i overflater, balkongdekke har påmontert fliser, med innlagte varmekabler fra ca. 2012 ifølge eier.

- Inne glasset balkong er ikke helt vanntett det er påregnelig med mindre glipper ved skyve felt mellom vinduer som kan føre til inndrev, men det er etablert drens hull i bunn vinduskarmer.

Mindre utettheter kan føre til økt fuktbelastning i berørte områder (skillevegg balkong)

- Det registreres stedvis mindre "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn.

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

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Ytterdør ved hovedinngang og glass felt ved inne glasset balkong er montert i senere tid.

Påregnelig normalt med noe slitasje i pakninger og beslag.

Påregnelig normalt med noe justering av enkelte vinduer dører over tid.

Anbefalte tiltak

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

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

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

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue på mellom 10 og 15 mm.

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

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Bygningens kjøkkeninnredninger er i hovedsak fra byggeåret, normal bruksslitasje men påregnelig med noe slitasje i overflate benkeplate, hengsler, dører og de mest utsatte steder.

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

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

V.v bereder er innebygget i kjøkkeninnredningen. Dersom bereder må skiftet ut må deler av kjøkkeninnredningen demonteres.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer ved enkel test, TG.2 begrunnes med at det registreres noe lyd ved bruk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Jevnlig regnkjøring av anlegg til kjøkken vifta anbefales, for å opprettholde kapasitet på avtrekk.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

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

Tg.2_ Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder der skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Varierende alder, vannrør 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.

Stoppekran er plassert på rom til wc.

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

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

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

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert under kjøkkenbenk i rom uten sluk, berederen er innebygd, begrenset tilkomst for inspeksjon.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Noe ulyd ved bruk.

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

Det er like viktig å beregne tilluft som avtrekk for å få god utskiftning av inneluften.

Anbefalte tiltak

Jevnlig rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg anbefales.

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, silikon mot dørterskel på ca. 0,7 mm, det er ikke synlig oppbrett av membran synlig mot terskel, bak terskel list.

Mindre riss/sprekke i silikonfuge i overgang gulv og vegg utenfor dusj.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

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.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig.

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

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

Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2025

Rapportdato
18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kristin Assersen Næsse**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringen er ikke fremlagt dermed ikke gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Walther Schoenmaker**
Schoenmaker

Telefon: **48055432**

Firma: **BORG TAKST AS**

Epost: **ws@borg-takst.no**

Adresse: **Vardheivegen 11, 4344 Bryne**

BORG TAKST AS 

Om bygningssakkyndig:

Walther Schoenmaker

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

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

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

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

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

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

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.borg-takst.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygningssakkyndig/ Energirådgiver

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygningssakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/

megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, 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. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

Tilstandsrapporten gjelder kun for leilighet, tilleggsenheter som for eksempel utvendig bod er ikke nærmere vurdert.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Informasjon om boligen

Adresse: **Åsveien 118, 4328 Sandnes**

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	1382	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	15	Leilighetsnr:	H0208	
Byggeår:	1981 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

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

Bebyggelsen:

Leilighet i 2.etasje boligblokk som er oppført i betong.

Etasjeskiller i betong.

Flatt tak som antas er tekket med takbelegg.

Vinduer og dører med isolerglass.

Inne glasset balkong.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett, og fliser på gulvet i entre, bad, bod og inne glasset balkong.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming:

Elektrisk, varmekabler på bad.

Bod på ca 6 m² i 1.etasje og biloppstillingsplass til en bil i felles lukket parkeringsanlegg i underetasje medfølger leiligheten.

Sammendrag.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	118	92	6	20	0
Totalt m²	118	92	6	20	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	92	88	4	Entre/gang, 3 soverom, bad/vaskerom, kjøkken m/spisestue, wc, stue.	Bod, inne glasset balkong.
Totalt m²	92	88	4		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Utvendig bod i underetasje inngår BRA-e.

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

Balkong arealet må betraktes som ca.

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

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er innkledd i 2012 (Balco) ifølge eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Normale bruksslitasje i overflater, balkongdekke har påmontert fliser, med innlagte varmekabler fra ca. 2012 ifølge eier. - Inne glasset balkong er ikke helt vanntett det er påregnelig med mindre glipper ved skyve felt mellom vinduer som kan føre til inndrev, men det er etablert drenerings hull i bunn vinduskarmer. Mindre utettheter kan føre til økt fuktbelastning i berørte områder (skillevegg balkong) - Det registreres stedvis mindre "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn. Balkong må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør skiftet i 2020, inne glasset balkong fra ca. 2012.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmner/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet. Ytterdør ved hovedinngang og glass felt ved inne glasset balkong er montert i senere tid. Påregnelig normalt med noe slitasje i pakninger og beslag. Påregnelig normalt med noe justering av enkelte vinduer dører over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Noe knirk/svikt/spenninger i parketten kan forekomme som følge av dette. Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert lokalt avvik i stue på mellom 10 og 15 mm. Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Bygningens kjøkkeninnredninger er i hovedsak fra byggeåret, normal bruksslitasje men påregnelig med noe slitasje i overflate benkeplate, hengsler, dører og de mest utsatte steder. Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. V.v bereder er innebygget i kjøkkeninnredningen. Dersom bereder må skiftet ut må deler av kjøkkeninnredningen demonteres. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det kan vurderes å montere en vannstopper under vask, for å begrense fuktskader ved en evt. vannlekkasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerer ved enkel test, TG.2 begrunnes med at det registreres noe lyd ved bruk.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Jevnlig regnkjøring av anlegg til kjøkken vifta anbefales, for å opprettholde kapasitet på avtrekk.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse 18.04.1980. Ferdigattest datert 02.07.201, terrassehus.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat, alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Rommet har etablert mekanisk avtrekk, og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Normale bruksslitasje iht.alder. Påregnelig med noe slitasje benkeplate tre, og justering av dører (glippe) ved underskap servant.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn. Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Tg.2_ Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en alder der skader / lekkasjer kan oppstå. Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Varierende alder, vannrør 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. Stoppekran er plassert på rom til wc. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn/vedlikehold. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Diverse tiltak 2018, utført av Carlsens Elektro Installasjon AS, deriblant varmekabler i gulv ved balkong ifølge eier.

Tilsyn 13.06.2024 Lnett AS, uten anmerkninger, dokumentasjon fremvist.

For mer info konferer eier.

TG:1 begrunnes med at det er gjennomført en el kontroll datert 13.06.2024 av Lnett AS uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

Det er av takstmann ikke kontrollert om kursfortegnelse er i samsvar med antall sikringer.

Av generell grunnlag anbefales det at de gjennomføres en el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person ved eierskifte.

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.10 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert under kjøkkenbenk i rom uten sluk, berederen er innebygd, begrenset tilkomst for inspeksjon. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk. Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.12 Ventilasjon

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

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate

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

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Ca 20 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist, silikon mot dørterskel på ca. 0,7 mm, det er ikke synlig oppbrett av membran synlig mot terskel, bak terskel list.
Mindre riss/sprekke i silikofuge i overgang gulv og vegg utenfor dusj.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det er ikke synlig oppbrett av membran mot dørterskel/karm i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke direkte synlig ført under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksom på at tetsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke. 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.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Dusjkabinett kan anbefales for å redusere bruksbelastning av overflatevann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusjkabinett, uttak til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitassjer iht.alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, villa vent avtrekk styres fra kjøkken.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1412250111	

Selger 1 navn
Kristin Assersen Næsse

Gateadresse	
Åsveien 118	

Poststed	Postnr
SANDNES	4328

Er det dødsbo?
☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?
År

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år
Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalnr.

Document reference: 1412250111

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Var liten lekkasje i tak på terrasse i perioden etter innglassingen ble montert. Det ble utbedret, og det har ikke vært lekkasje etterpå.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ble lagt opp ny kurs og varmekabler i gulv på terrassen. Det ble også skriftet ut de fleste stikkontakter ved gulv. Ventilator ble jordnet.

Arbeid utført av

Carlsen elektriske

Filer

[2NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign.pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegg

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Innglassing av terrasse
Arbeid utført av	Balco

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1412250111

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250111

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Assersen Næsse	2319b5c77086b7af58ca2f 931cfa8b14f54f0741	12.06.2025 12:53:09 UTC	Signer authenticated by One time code

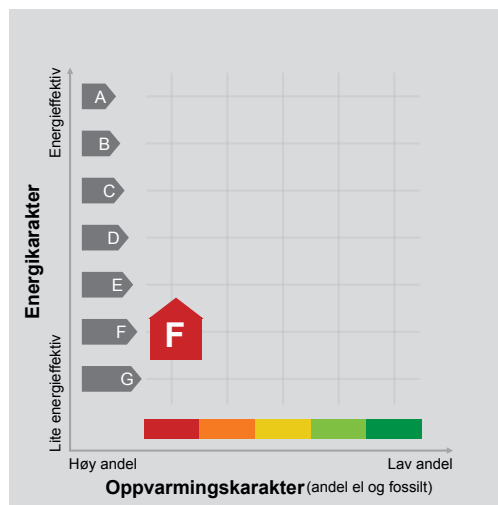
Document reference: 1412250111

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

ENERGIATTEST



Adresse	Asveien 118
Postnummer	4328
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	1382
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	170112563
Bruksenhetsnummer	H0208
Merkenummer	Energiattest-2025-136102
Dato	17.06.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

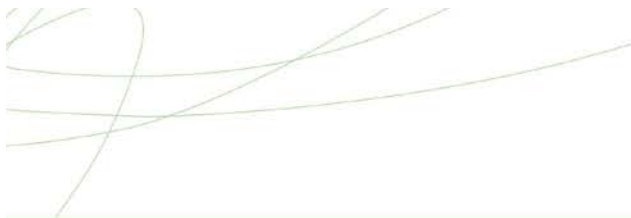
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Redusér innnetemperaturen

- Montering tetningslister

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1981
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 88
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Vedtekter

for
Åsveien Borettslag org nr. 946495085

tilknyttet
Bate boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Parkering

5-1 Organisering av parkering

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

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

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

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

5-2 Ladepunkt for el-bil

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

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

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader

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

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

8-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret

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

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

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

(9-1-4) Valgkandidater til styreverv.

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

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

9-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

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

9-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9-4 Representasjon og fullmakt

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

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet

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

10-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

10-3 Generalforsamlingens form

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

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

10-4 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

10-6 Møteledelse og protokoll

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

10-7 Stemmerett og fullmakt

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

10-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

11. Elektronisk kommunikasjon

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

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

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

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

12. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

12-1 Inhabilitet

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

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

12-2 Taushetsplikt

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

12-3 Mindretallsvern

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

13. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

13-1 Vedtektsendringer

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

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

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

13-2 Forholdet til borettslovene

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

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Åsveien Borettslag.

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

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Torsdag 20.03.2025, kl. 18:00

Aktivitetsrommet i Åsveien 118

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

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder og sekretær
- 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- 1.3 Registrering av møtedeltakere
- 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

2 Årsregnskapet for 2024

- 3 Orienteringssak: Informasjon fra styret
- 4 Godtgjørelse til styret og valgkomitèen
- 5 Innmeldt sak angående skyvedører. Orientering fra styret.
- 6 Innmeldt sak. Problemer med skyvedør terrasse.
- 7 Vedtektsendring. Skjema for søknad om dispensasjon for dyrehold tas bort.

8 Valg

- 8.1 Valg av to styremedlemmer for 2 år
- 8.2 Valg av ett varamedlem for 1 år
- 8.3 Valg av valgkomité
- 8.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling
- 8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret
Åsveien Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og valgkomitèen

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

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

5. Innmeldt sak angående skyvedører. Orientering fra styret.

Sak innmeldt av Heidi og Ole Kristian Watland.

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

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

Dørene bør byttes ut i nær fremtid.

Forslag til vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

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

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

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

6. Innmeldt sak. Problemer med skyvedør terrasse.

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

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

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

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

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

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

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

8. Valg

Følgende medlemmer er på valg:

Styremedlem (Nestleder), Heidi Molland, valgt i 2023 for 2 år. Styremedlem, Inge Syvertsen, valgt i 2023 for 2 år. Varamedlem, Christoffer Rasmussen Liland, valgt i 2024 for 1 år.

Valgkomitèens innstilling følger vedlagt.

8.1 Valg av to styremedlemmer for 2 år

Valgkomitèens innstilling:

Styremedlem (Nestleder), Heidi Molland, foreslås gjenvalgt.

Styremedlem, Inge Syvertsen, foreslås gjenvalgt.

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

8.2 Valg av ett varamedlem for 1 år

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

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

8.3 Valg av valgkomité

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

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

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

8.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

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

338 Åsveien Borettslag

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

338 Åsveien Borettslag

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

338 Åsveien Borettslag

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

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Anne Mette Moland
Styreleder

Heidi H. Molland
Nestleder

Inge Syvertsen
Styremedlem

Espen Stangeland
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

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

Bygninger

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

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i særskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

- A. Disponible midler fra foregående årsregnskap.
- B. Endring i disponible midler
- C. Disponible midler årets regnskap.

Note 1 - Styrehonorar , lønn etc.

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

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

Note 2 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Drift og vedlikehold

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

Note 4 - Renovering/V edlikehold

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

Note 5 - Disponible midler

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

Note 6 - V arige driftsmidler

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

Note 7 - Egenkapital

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

Note 8 - Langsiktig gjeld

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

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

Resultat og balanse med noter for Åsveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Åsveien Borettslag

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



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Åsveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

Penneo Dokumentnøkkel: SA5TX-L1VKY-A1B15-FA6MD-H2EK-K3PHG



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SA5TX-L1VKY-A1B15-FA6MD-H2EK-K3PHG

PENNEO

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-02-12 20:05:40 UTC



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

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Åsveien Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Anne Mette Moland (Tillitsvalgt i nr. 97)

Nestleder, Heidi H. Moland (Tillitsvalgt i nr. 116)

Styremedlem, Espen Stangeland (Tillitsvalgt i nr. 92 og 94)

Styremedlem, Inge Syvertsen (Tillitsvalgt i nr. 95)

Varamedlem, Christoffer Rasmussen Liland (Tillitsvalgt i nr. 118)

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

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

Arrangementer:

Styret gjennomførte dugnad i alle blokkene i mai måned 2024.

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

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

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

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

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

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

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

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

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

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

Trappehuset i blokk 94 ble fullført våren 2024.

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

HMS-arbeid:

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

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

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

Alle blokkene har vegg-hengte brannslukningsapparater i garasjene.

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets planer fremover

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

Disse skal ferdigstilles i styreåret 2025/2026.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsavtale og leverandøravtaler

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

LØPENDE AVTALER MED LEVERANDØRER:

Ny reforhandla avtale om forretningsførsel hos Bate boligbyggelag.

Avtale om styresekretær med Bate boligbyggelag.

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

Avtale om Vedlikeholdsplan og HMS-plan med Bate.

Tilleggskontrakt med Bate: Avregning av strømforbruk for elbil.

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

Serviceavtale for heisene med Heis 1.

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

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

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

Avtale med NOHA Norway, brannslanger i alle blokker.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2025

Ordensregler for Åsveien Borettslag

1. Formål og omfang

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

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

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

2. Aktiviteter og støynivå

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

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

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

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

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

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

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

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboer skal sørge for:

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

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

4. Fellesarealer

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

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

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

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere.

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

Fellesdører skal alltid være låst.

5. Kjøring og parkering

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

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

6. Dyrehold

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

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

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

7. Brannvern

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

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

8. Brudd på ordensreglene

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

9. All henvendelse til styret

Skal skje skriftlig på epost - asveien.borettslag@styretmitt.no eller i postkasse hos vaktmester.

Ordensregler oppdatert/vedtatt av styret september 2024

Søknad om dyrehold

(Dispensasjonssøknad for dyrehold i Åsveien borettslag)

Borettslagets navn: Åsveien borettslag

Andelseiers navn: _____

Adresse: _____

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

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

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

Mine særlige grunner for dyrehold er som følger:

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

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

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

Sted:

Dato:

Eiers underskrift:

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

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

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

Vedtak:

Jan Erik Haugland ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

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

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

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og valgkomitèen

Vedtak:

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

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

5. Innmeldt sak angående skyvedører. Orientering fra styret.

Sak innmeldt av Heidi og Ole Kristian Watland.

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

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

Dørene bør byttes ut i nær fremtid.

Vedtak:

Styrets innstilling:

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

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

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

Vedtak: Styrets informasjon tas til orientering.

Enstemmig vedtatt

6. Innmeldt sak. Problemer med skyvedør terrasse.

Saken er innmeldt av Eva og Trygve Lende.

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

Vedtak:

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

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

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

Vedtak:

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

8. Valg

8.1 Valg av to styremedlemmer for 2 år

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

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

Valgkomitéens korrigerte innstilling:

Styreleder (Nestleder), Heidi Molland, foreslås valgt til styreleder for 1 år.

Styremedlem, Inge Syvertsen, foreslås gjenvalgt som styremedlem for 2 år.

Styremedlem, Christoffer Rasmussen Liland, foreslås valgt til styremedlem for 2 år

Vedtak:

Heidi Molland ble valgt til styreleder for 1 år.

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

8.2 Valg av ett varamedlem for 1 år

Valgkomitèens korrigerende innstilling:

Tuva Torsteinbø (nr. 97) innstilles til varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Tuva Torsteinbø ble valgt til varamedlem for 1 år.

8.3 Valg av valgkomité

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

Det er ikke satt opp forslag til ny valgkomité.

Styret foreslår gjenvalg dersom komitèen ønsker det.

Vedtak:

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

8.4 Valg av delegerte til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Heidi Molland og Inge Syvertsen

ble valgt som borettslagets delegerte til Bate sin Generalforsamling.

8.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Heidi Molland, valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Inge Syvertsen valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Christoffer Rasmussen Liland, valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Espen Stangeland valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Tuva Torsteinbø valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Protokoll for Åsveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

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



Sandnes kommune

Sandnes Rådhus, tlf. (04) 66 50 80 Postboks 583 Krossen, 4301 Sandnes

Bygningssjefen

Sandnes Boligbyggelag'
Eidsvollsgt.

4300 SANDNES

Wø/dj- 38/

, 23.november 1983

FERDIGATTEST

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

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

Bygningssjefen i Sandnes

Kaare Christiansen

William Øen
William Øen
avd.ing.

Kopi: Hana og Haugland
Kruse Smith Stavanger A/L



Ikrafttredelsesdato: 31.7.1980

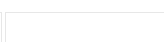
Arealformål	Symbol
1. Bebyggelse og anlegg	
Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse	
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	
Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse-frittliggende	
Fritidsbebyggelse-konsentrert	
Fritidsbebyggelse-blokk	
Kolonihege	
Sentrumsformål	
Kjøpesenter	
Forretninger	
Offentlig eller privat tjenesteyting	
Barnehage	
Undervisning	
Helse-/omsorgsinstitusjon	
Kulturinstitusjon	
Forsamlingslokale for religionsutøvelse	
Administrasjon	
Annen offentlig eller privat tjenesteyting	
Fritids- og turistformål	
Utleiehytter	
Fornøyelsespark eller temapark	
Campingplass	
Leirplass	
Råstoffutvinning	
Steinbrudd og masseuttak	
Næringsbebyggelse	
Kontor	
Hotell/overnatting	
Bevertning	
Industri	
Lager	
Bensinstasjon/vegserviceanlegg	
Annen næring	
Idrettsanlegg	
Skianlegg	

Skiløypetrasé	
Idrettsstadion	
Nærmiljøanlegg	
Golfbane	
Motorsportanlegg	
Skytebane	
Andre idrettsanlegg	
Andre typer bebyggelse og anlegg	
Godsterminal	
Godslager	
Energianlegg	
Fjernvarmeanlegg	
Vindkraftanlegg	
Vann- og avløpsanlegg	
Vannforsyningsanlegg	
Avløpsanlegg	
Renovasjonsanlegg	
Øvrige kommunaltekniske anlegg	
Telekommunikasjonsanlegg	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Uthus/naust/badehus	
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	
Uteoppholdsareal	
Lekeplass	
Gårdsplass	
Parsellhage	
Annet uteoppholdsareal	
Grav- og urnelund	
Krematorium	
Nødvendige bygg og anlegg for grav- og urnelund	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bolig/forretning	B/F
Bolig/forretning/kontor	B/F/K
Bolig/tjenesteyting	B/T
Bolig/kontor	B/K
Forretning/kontor	F/K
Forretning/kontor/Industri	F/K/I
Forretning/industri	F/I
Forretning/kontor/tjenesteyting	F/K/T
Forretning/tjenesteyting	F/T
Næring/tjenesteyting	N/T

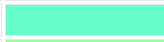
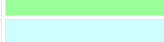
Kontor/lager	
Industri/lager	
Kontor/industri	
Kontor/tjenesteyting	
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	
Veg	
Kjøreveg	
Fortau	
Torg	
Gatetun	
Gang-/sykkelveg	
Gangveg/gangareal/gågate	
Sykkelanlegg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Bane (nærmere angitt baneformål)	
Trasé for jernbane	
Trase for sporveg/forstadsbane	
Trase for taubane	
Stasjons-/terminalbygg	
Holdeplass/plattform	
Leskur/plattformtak	
Tekniske bygg/konstruksjoner	
Annen banegrunn - tekniske anlegg	
Annen banegrunn - grøntareal	
Lufthavn	
Lufthavn - landings-/taxebane	
Lufthavn - terminalbygg	
Lufthavn - hangarer/administrasjonsbygg	
Landingsplass for helikopter o.a.	
Havn	
Kai	
Havneterminaler	
Havnelager	
Molo	
Navigasjonsinstallasjon	
Hovednett for sykkel	
Kollektivnett	

Trase for nærmere angitt kollektivtransport	
Kollektivknutepunkt	
Kollektivanlegg	
Kollektivterminal	
Kollektivholdeplass	
Pendler- /innfartsparkering	
Parkering	
Rasteplass	
Parkeringsplasser	
Parkeringshus/ -anlegg	
Teknisk infrastruktur	
Energinett	
Fjernvarmenett	
Vann- og avløpsnett	
Vannforsyningsnett	
Avløpsnett	
Overvannsnett	
Avfallssug	
Telekommunikasjonsnett	
Sikringsanlegg	
Andre teknisk infrastrukturtraseer	
Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	
Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraser	
Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre gitte hovedformål	

3. Grønnstruktur

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

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

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

6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Ferdsel	
Ankringsområde	
Opplagsområde	
Riggområde	
Farled	
Hoved- og biled	
Havneområde i sjø	

Småbåthavn	
Bøyehavn	
Fiske	
Fiskeområde	
Låsettingsplasser	
Gytefelt eller oppvekstområde for yngel	
Akvakultur	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag	
Akvakulturanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende landanlegg	
Fangstbasert levendelagring	
Drikkevann	
Naturområde	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Friluftsområde	
Friluftsområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
Idrett og vannsport	
Badeområde	
Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone	
Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål	

Hensynssoner

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



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

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

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

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



BYGGEOMRÅDER (PBL §25, 1. ledd nr. 1)

BYGGEOMRÅDER	Gatetun
Områder for boliger m/tilhørende anlegg	Torg
Frittliggende småhusbebyggelse	Rasteplass
Konsentrert småhusbebyggelse	Parkeringsplass
Blokkbebyggelse	Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Garasjer i boligområder	Bussterminal
Områder for forretning	Bussholdeplass
Områder for kontor	Drosjeholdeplass
Områder for industri / lager	Jernbane
Områder for fritidsbebyggelse	Sporvei / forstadsbane
Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)	Flyplass med administrasjonsbygninger
Offentlig barnehage	Flyplass / taxebane
Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)	Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Havneområde (landdelen)
Offentlig kirke	Kai
Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)	Småbåtanlegg (landdelen)
Offentlig administrativt bygg	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Område for særskilt angitt allmennnyttig formål	Skipsteid
Allmennnyttig barnehage	Havneområde i sjø
Allmennnyttig undervisning (skole, universitet mv.)	Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Allmennnyttig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)	Annet trafikkområde
Allmennnyttig kirke	
Allmennnyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)	
Allmennnyttig administrasjon	
Områder for herberger og bevertningssteder	
Hotell med tilhørende anlegg	
Beverting	
Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner	
Garasjeanlegg	
Bensinstasjoner	
Annet byggeområde	

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

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

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

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
Kjørevei
Gate med fortau
Annen veggrunn
Gang- / sykkelveg
Sykkelveg
Gangveg

Gatetun
Torg
Rasteplass
Parkeringsplass
Kollektivanlegg (for buss og drosje)
Bussterminal
Bussholdeplass
Drosjeholdeplass
Jernbane
Sporvei / forstadsbane
Flyplass med administrasjonsbygninger
Flyplass / taxebane
Hangar, verksted, administrasjonsbygg
Havneområde (landdelen)
Kai
Småbåtanlegg (landdelen)
Trafikkområde i sjø og vassdrag
Skipsteid
Havneområde i sjø
Annet trafikkområde i sjø/vassdrag
Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

SPESIALOMRÅDER
Privat vei
Parkbelte i industristrek

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

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

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

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



KOMBINERTE FORMÅL

KOMBINERTE FORMÅL
Bolig / Forretning
Bolig / Forretning / Kontor
Bolig / Kontor
Bolig / Offentlig
Forretning / Kontor
Forretning / Kontor / Industri
Forretning / Industri
Forretning / Kontor / Offentlig
Forretning / Offentlig
Kontor / Industri
Kontor / Offentlig
Kontor/Bensinstasjon
Offentlig / Allmennnyttig
Veiserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
Annet kombinert formål
Rekkefølgebestemmelser
Midlertidig trafikkområde
Unyansert formål

Begrensninger grense

Reguleringsplan fargegrense
Reguleringsplan restriksjonsgrense
Reguleringsplan bevaringsgrense
Reguleringsplan fornyelsesgrense
Reguleringsplan rekkefølgegrense

Reguleringsformål

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

Informasjonsskriv til beboere med varmtvannsberedere
eldre enn 20 år



Styret i Åsveien borettslag har hatt en kartlegging av alder på varmtvannsberedere.

Av borettslagets 194 leiligheter er det 47 stk som har beredere som er 20 år eller eldre.

Borettslaget kan ikke pålegge noen av dere til å kjøpe ny, men vi ber dere vurdere dette sterkt.

Vi viser til Åsveien Borettslag sine vedtekter – paragraf 6 om vedlikehold. Her står det blant annet:

Andelseieren skal holde boligen og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

1. Inventar, varmekabler, utstyr inkl. vannklosett, *varmtvannsbereder*, sluk, vask og apparater.

Ut ifra dette vedlikeholds kravet vil vi ikke lenger dekke egenandel på eventuelle vannskader som vil kunne oppstå pga alder på varmtvannsbereder. (eldre enn 20 år) Egenandelen er i 2025 på kr. 15.000,-

Skader som vi må bruke forsikring på, går også ut over premien vi må betale til forsikringsselskapet. Her jobber vi aktivt hele tiden for å forebygge skader.

Bytter du bereder, ber vi deg om å melde dette inn til Styret snarest.

Minner også på at det må brukes autorisert rørlegger på jobben.

Husk at som Bate medlem har vi god rabatt hos rørlegger Sig. Halvorsen AS på Vibemyr

Sandnes 14. januar 2025 – Styret

Nabolagsprofil

Åsveien 118 - Nabolaget Aspermyra - vurdert av 78 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

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

Skoler

Aspervika skole (1-7 kl.) 247 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Vatneli skole (1-10 kl.) 62 elever, 7 klasser	24 min 1.6 km
Hana skole (1-7 kl.) 313 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	20 min 1.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	5 min 3.1 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	6 min 3.5 km

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

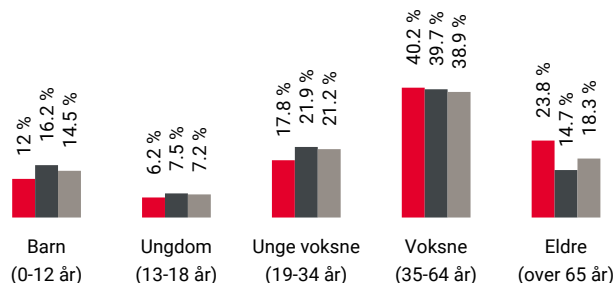
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Taremareby barnehage (1-5 år) 66 barn	15 min 1.4 km
Espira Sandtoppen naturbarnehage (1-5 ... 54 barn	16 min 1.4 km
Øygard barnehage (1-5 år) 109 barn	18 min 1.5 km

Dagligvare

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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

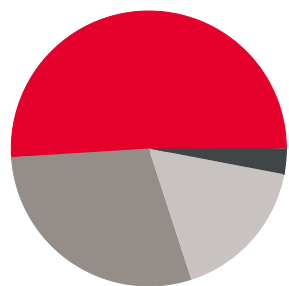
⚽ Åsveien balløkke 5 min 🚶
Ballspill 0.3 km

⚽ Toppmeisveien balløkke 10 min 🚶
Ballspill 0.7 km

🚴 City Gym Sandnes 4 min 🚗

🚴 Robust Trening Sandnes 6 min 🚗

Boligmasse



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

«Flott utsikt. Nær skogen.
Koselig gate»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Maxi Sandnes

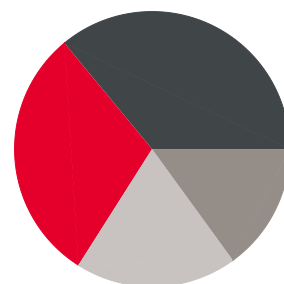
6 min 🚗



Apotek 1 Hana

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



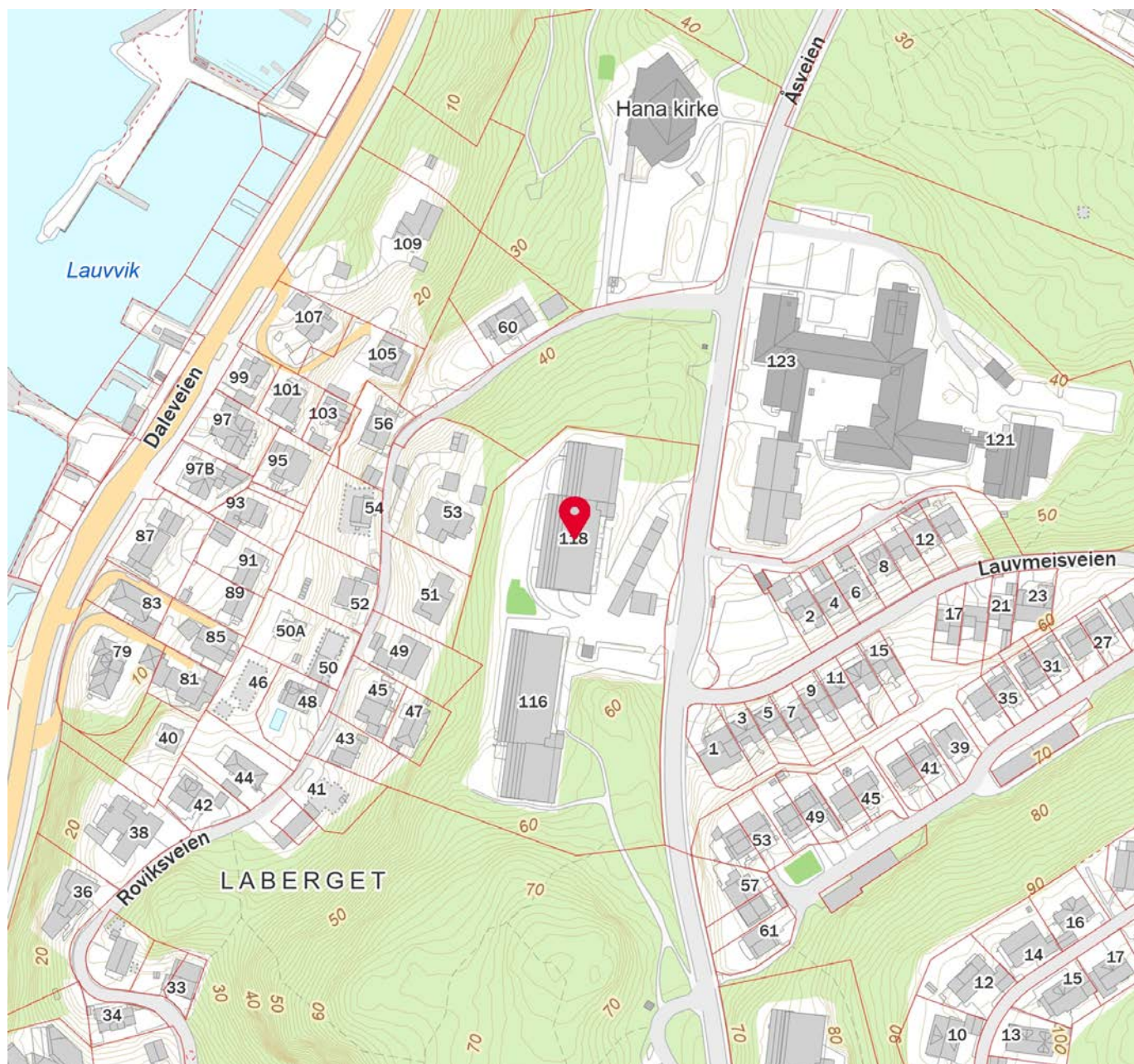
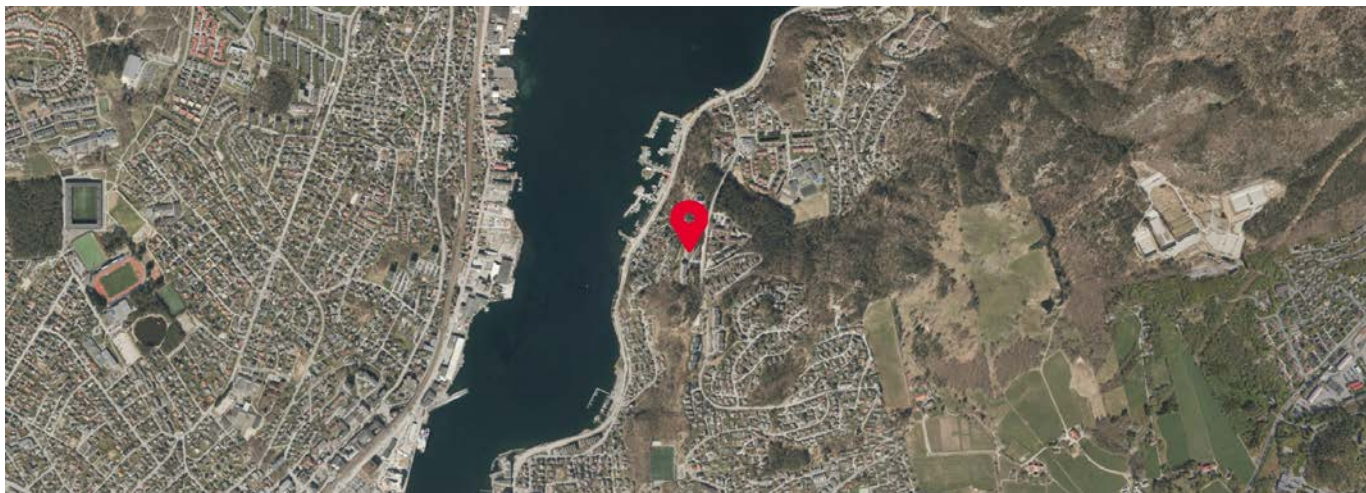
0%

46%

Aspermyra
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Åsveien 118
4328 SANDNES**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Mona Mork**Telefon:** 958 96 103
E-post: mona.mork@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

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