

The image shows a three-story brick building with a central section featuring grey panels and a glass entrance canopy. The building has multiple windows and a set of stairs leading to the entrance. The sky is blue with some clouds, and there are green trees and bushes in the background.

aktiv.

Nøtteveien 14A, H0302, 4327 SANDNES

**Flott andelsleilighet med sentral
beliggenhet - 2 soverom -
Innglasset balkong - Barnevennlig**



Eiendomsmegler MNEF

Jonas Le

Mobil 941 66 646

E-post jonas.le@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Jæren

Jernbanegata 5, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 158 694,-
Omkostn.: Kr 9 563,-
Total ink omk.: Kr 3 018 257,-
Felleskostn.: Kr 5 903,-
Selger: Radoslaw Krolicki
Agnieszka Krolicka

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 81/96 kvm
Tomtstr.: 13342 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 1149
Andelsnr.: 40
Oppdragsnr.: 1403250180

Perfekt for barnefamilier – attraktiv og fredelig beliggenhet i populære omgivelser på Austrått

Vi i Aktiv eiendom har gleden av å presentere en flott andelsleilighet i Nøtteveien 14A leil. H0302, beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde på Austrått i Sandnes.

Leiligheten inneholder:

3. Etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, gjesterom, bad, vaskerom, og toalettrom. Bod (utenfor boenhet)
Parkering på utvendig felles oppstillingsplass og gjesteparkering.

Leiligheten har en rolig og fin beliggenhet på Austrått kun en spasertur unna Sandnes sentrum. Kombinasjonen av å bo like utenfor sentrumskjernen, samtidig som boligblokken ligger godt tilbaketrukket, gjør denne beliggenheten populær og etterspurt.

Verdt å nevne:

- Lyse/Altibox
- Gode solforhold og flott utsikt
- Sørvestvendt innglasset balkong

Husk påmelding!

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	31
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	39
Andre vedlegg	126
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 10 m²

BRA totalt: 96 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Bod (utenfor boenhet)

3. etasje

BRA-i: 81 m² Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, gjesterom, bad, vaskerom, og toalettrom.

BRA-b: 10 m² Innglasset balkong

Tomtetype

Felles eiet tomt

Tomtestørrelse

13342 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, bed, busker, terrasser, diverse beplantning og asfalterte internveier og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Perfekt for barnefamilier – attraktiv og fredelig beliggenhet i populære omgivelser på Austrått

Nøtteveien 14A har en ettertraktet beliggenhet i et etablert, rolig og barnevennlig nabolag på Austrått – i høyden og på solsiden av Sandnes sentrum. Boligen ligger i en blindgate uten gjennomgangstrafikk, noe som gir trygge og fredelige omgivelser for både store og små. Nabolaget er spesielt anbefalt av lokalkjente som ideelt for familier med barn, etablerere og eldre.

Området er preget av lite støy og høy opplevd trygghet. Nærområdet byr på flere lekeplasser og balløkker, som Høgevollsveien og Gravarslia, bare noen minutters gange unna. I tillegg ligger Austråthallen med idrettstilbud rett i nærheten.

Boligen har kort vei til flere barnehager og skoler med god kvalitet. Igangavstand finner du Austrått og Gravarslia barnehage, samt Iglemyr skole (0,7 km), Austrått skole (1,4 km), og Høyland ungdomsskole (1,2 km). Vågen og Gand videregående skoler ligger også i nærheten, og har til sammen over 1800 elever og et bredt fagtilbud.

For dagligvarehandel ligger Coop Extra både på Austrått og Hana ca. 10 minutters gange fra boligen. Det er også kort vei til shopping på Maxi Sandnes, og andre servicetilbud i sentrum. Ønsker du å ta deg en tur til Sandnes sentrum, er det gangavstand på ca. 10 minutter, eller kort bussreise med hyppige avganger fra Austråtttryggen (ca. 6 minutter unna til fots).

Naturen er aldri langt unna, og området har høy score for nærhet til skog og mark. Det er kort vei til populære turmål som Hanatrappene og fine nærliggende grøntområder. Området kombinerer det beste av sentral beliggenhet og naturnære omgivelser – her får du både det praktiske og det rolige i hverdagen.

Nøtteveien 14A ligger i et område hvor over 40 % av boligene er eneboliger, og 28 % er rekkehus – noe som gjenspeiler et etablert og familieorientert bomiljø. Her bor du i et nabolag preget av god nabokontakt og et aktivt, men fredelig lokalmiljø.

Velkommen til en trygg, barnevennlig og veldrevet del av Austrått!

For ytterligere informasjon se nabolagsprofil vedlagt salgoppgave.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Ved felles visninger vil det bli skiltet med visningsskilt fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Rune Sivertsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 1976.

Bygning er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.
Etasjeskiller av betong.
Flat takkonstruksjon i betong, tekket med asfaltbelegg.
Leilighet er i god stand og uten påvist direkte skader.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk

Innhold

Vi i Aktiv eiendom har gleden av å presentere en flott andelsleilighet i Nøtteveien 14A leil. H0302, beliggende i et etablert og barnevennlig boligområde på Austrått i Sandnes.

Leiligheten inneholder:

3. Etasje: Entré/gang, stue, kjøkken, 2 soverom, gjesterom, bad, vaskerom, og toalettrom. Bod (utenfor boenhet)
Parkering på utvendig felles oppstillingsplass og gjesteparkering.

Leiligheten har en rolig og fin beliggenhet på Austrått kun en spasertur unna Sandnes sentrum. Kombinasjonen av å bo like utenfor sentrumskjernen, samtidig som boligblokken ligger godt tilbaketrunket, gjør denne beliggenheten populær og etterspurt.

Verdt å nevne:

- Lyse/Altibox
- Gode solforhold og flott utsikt
- Sørvestvendt innglasset balkong

Husk påmelding!

Velkommen til visning!

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. Ingen TG 3 registrert i følge takstmannens tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer i leilighet er fra ca. 1994, og er dermed 31 år gamle. Dette nærmer seg eller overskrider normal teknisk levetid for vinduer, som er anslått til ca. 20–30 år for vinduer med isolerglass og trerammer uten utvendig beskyttelse.

Vurdering av avvik:

Det ble ikke registrert punkterte glass eller funksjonssvikt ved befaring, men det må forventes at pakninger, beslag og overflatebehandling er svekket av alder og slitasje. Vinduene isolasjonsevne (U-verdi) er trolig betydelig svakere enn dagens krav, og vinduene gir dermed høyere varmetap og redusert energieffektivitet sammenlignet med nye vinduer.

Konsekvens/tiltak: Vinduene vurderes å ha begrenset restlevetid, og det anbefales å planlegge for utskifting eller rehabilitering på sikt.

TG2 – ut ifra alder og forventet levetid, til tross for funksjon i behold.

Dører

Ytterdørene i boligen er fra 1994 og er dermed 30 år gamle.

Dette tilsvarer eller overstiger normal teknisk levetid for ytterdører, som vanligvis er anslått til ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering.

Vurdering av avvik:

Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt, men det må forventes at tetningslister, karm og beslag er svekket av alder, og dørene har trolig redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens energikrav. Overflatebehandling kan være slitt, spesielt på sol- og værutsatte flater.

Konsekvens/tiltak:

Dørene vurderes å ha begrenset restlevetid, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering ved behov for bedre tetthet, sikkerhet eller energieffektivitet. TG2, basert på alder og forventet restlevetid – selv om døren fortsatt er funksjonell.

VÅTROM

BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

Det ble registrert svakt lokalt fall i dusjsone og gulvet ellers har begrenset evne til å lede vann mot sluk. Dette er et avvik fra dagens anbefalinger og gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet.

Konsekvens/tiltak:

TG2, grunnet manglende dokumentasjon og svak utforming i våtsone.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

VASKEROM

Gulvet har vinylbelegg.

Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak:

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca120 liter.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB.

Imidlertid er alder på en VVB en god indikator.

Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid.

Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

For ytterligere informasjon se tilstandsrapport vedlagt salgsoppgave.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

TV/Internett/Bredbånd

Altibox.

Parkering

Det medfølger ikke fast parkeringsplass til leiligheten, men beboer har bruksrett til én plass på borettslagets felles parkeringsområde. I tillegg finnes det flere gjeste-parkeringsplasser tilgjengelig. Borettslaget har også tilrettelagt for elbillading på fellesområdet.

Forsikringsselskap / Polisenummer

Fremtind Forsikring AS / 3425098

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Definisjon av ulike rom i boligen er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Se i vedtekter under punkt 5 for borettslagets og andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Styret planlegger rehabilitering av Borettslaget i 2025. Kostnadsrammen på dette foreligger ikke per nå, men dette vil medføre låneopptak, økt fellesgjeld og økte felleskostnader.

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

NB:

Alt løsøre i som har med: tv/parabolanlegg/radio/musikkanlegg, utvendig markise, samt løse hvitevarer medfølger ikke handelen, med mindre det står tydelig beskrevet i salgsoppgaven at det medfølger. Se for øvrig vedlagte løsøreliste.

Definisjon på fastmontert/integrert hvitevarer på kjøkkenet er når frontene på kjøkkeninnredningen er like, og en løs hvitevare defineres av når fronten ikke er lik med resten av innredningen.

Selger og kjøper kan eventuelt gjøre egne avtaler.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare og kan avvike fra faktiske forhold.

Kjøper er ansvarlig for å sette seg inn i salgsoppgaven, reguleringsplaner, beskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang på. Dersom noe er uklart, ta kontakt med megler slik at saker kan bli avklart før en bindende avtale finner sted.

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.

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gulv på bad, ellers elektrisk.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- /fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter / Energifarge

E / Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 850 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær 2023

Kr 710 754

Formuesverdi sekundær 2023

Kr 2 843 017

Andre utgifter

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

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

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Renter og avdrag på fellesgjeld
- Honorar til styret, forretningsfører og revisor
- Vaktmestertjenester

- Drift og vedlikehold
- Altibox fiberaksess
- Brannalarm
- Forsikringer
- Kommunale avgifter
- Strøm fellesareal
- Kontingent boligbyggelag
- Administrasjonskostnader

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 903

Andel Fellesgjeld pr. 14.04.2025

Kr 158 694

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nøtteveien Borettslag

Organisasjonsnummer / Andelsnummer

946495441 / 40

Om borettslaget

- Borettslaget består av lavblokk og terrasseblokk - 75 andeler totalt.
- Innvendige boder.
- Brannalarm fra Verisure i alle leilighetene.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Vaktmestertjenester.
- Borettslaget har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd. Kontakt selger for mer informasjon.
- Elbillading. Kontakt styret for nærmere informasjon.
- Søknad til styret om dyrehold.
- Parkering: Det medfølger en garasje eller en biloppstillingsplass per andel.
- Bruksretten til garasje kan omsettes internt i borettslaget til markedspris. En andelseier kan bare besitte bruksrett til en garasje. Dersom bruksretten til garasje ikke omsettes senest samtidig med leiligheten følger bruksretten salget av leiligheten. Se vedtektene pkt.4-1(6).
- Styret planlegger rehabilitering av Borettslaget i 2025. Kostnadsrammen på dette foreligger ikke per nå, men dette vil medføre låneopptak, økt fellesgjeld og økte felleskostnader.

- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og kjøper ved eierskifter. Kjøper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Styreleder: Torunn Bødtker
Telefon: Mob.: 95200913
E-post: notteveien_borettslag@styretmitt.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 96887229330, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 03.10.2024: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 03.10.2024: kr 11 955 705,-

Andel av saldo: kr 133 993,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2043)

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.

Styret planlegger rehabilitering i Borettslageti 2024/2025. Kostnadsrammen på dette foreligger ikke per nå, men dette vil medføre låneopptak, økt fellesgjeld og evt. økte felleskostnader.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent

av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte. Behandlingstid 14 dager.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Søkes styret. Se ellers vedlagte husordensregler, punkt 5,8.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 1149 i Sandnes kommune. Andelsnr. 40 i Nøtteveien
Borettslag med orgnr. 946495441

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

946495441/40:

22.05.2025 - Dokumentnr: 576365 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS

Org.nr: 834 001 942

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på BLOKK B, Hegevoll, gnr.38, bnr.1103

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av boligen avviker fra opprinnelig godkjente byggetegninger.

Innredet soverom ved kjøkkenet er på tegninger godkjent som tørkebalkong og bod. Bruksendring er ikke omsøkt og godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg relatert til forannevnte punkter, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnadene forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.10.1976.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål:

Reguleringsplan PlanID 7106 Reguleringsplan for et område ved Høgevoll og Krampadalen Vedtatt dato: 01.09.1972

Reguleringsplan PlanID 7106-02 Endret regulering av et areal for boligblokker i reg.plan for et omr ved Høgevollen og Krampadalen Vedtatt dato: 04.03.1974

Kommuneplan Plan ID 202005 Kommuneplan for Sandnes 2023-2038 Vedtatt 15.05.2023 Korrigert i kommunestyret 21.10.24 (sak 139/24)

Hensynsonenavn H190_1 - Kpsikring 190 - Andre sikringssoner

Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Megler har innhentet reguleringskart med bestemmelser til arealdelen. Kopi av kart og reguleringsplaner m/ bestemmelser kan fås ved henvendelse til eiendomsmegler.

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.

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

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

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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

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

2 850 000 (Prisantydning)

158 694 (Andel av fellesgjeld)

3 008 694 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 213 (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))

9 563 (Omkostninger totalt)

17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 018 257 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 026 157 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 028 957 (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 9 563

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 60 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- og oppgjørshonorar kr 6 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 7 900,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

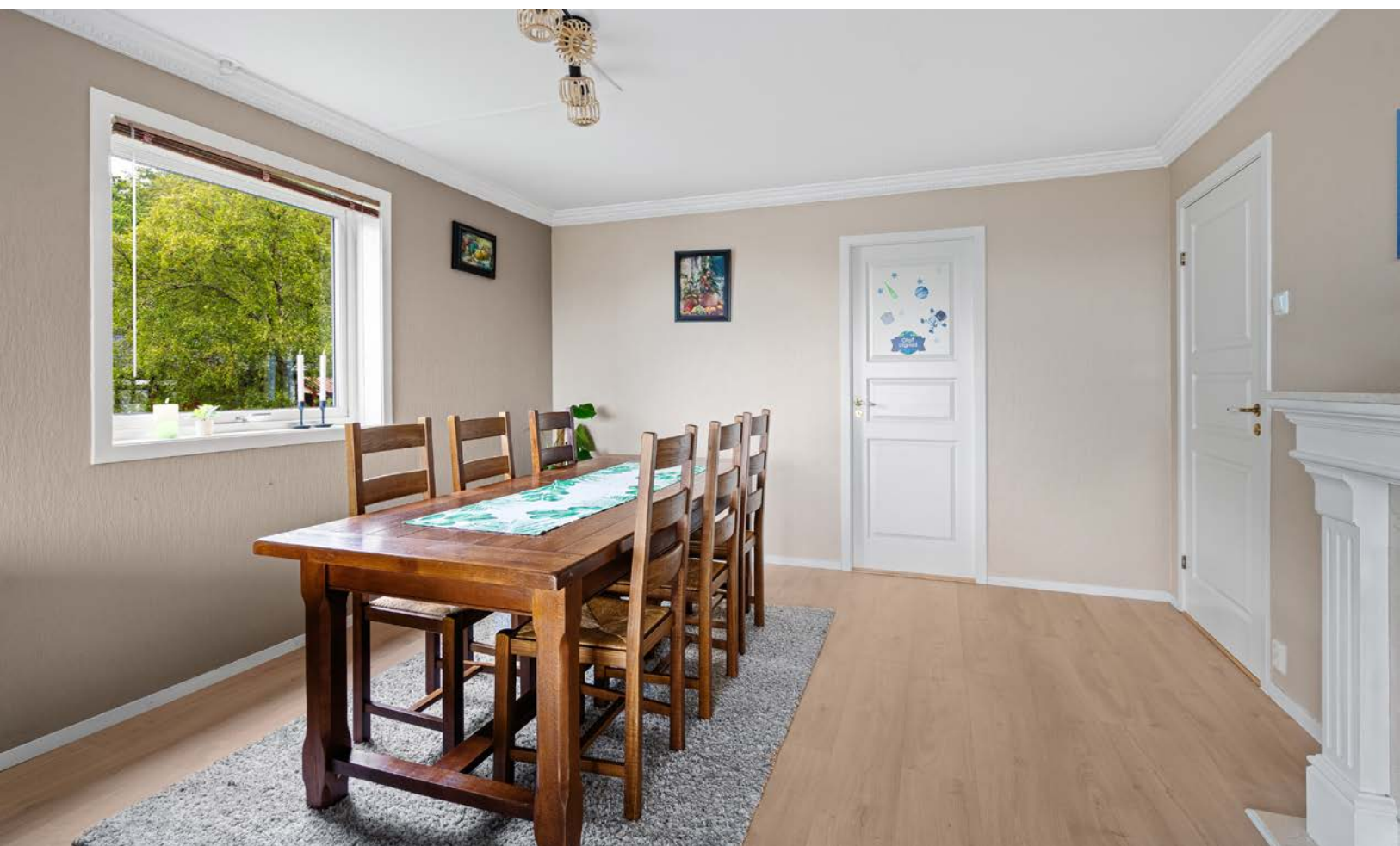
Jonas Le
Eiendomsmegler MNEF
jonas.le@aktiv.no, Tlf: 941 66 646

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS, Jernbanegata 5
4340 Bryne, Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

17.06.2025











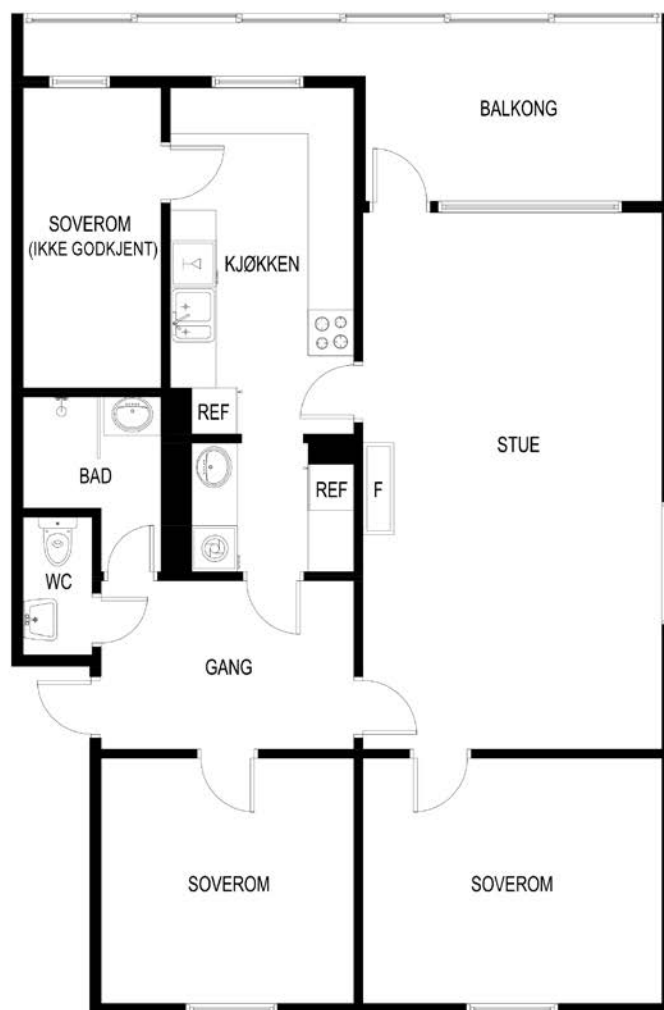












Plantegningen er ikke målbar. Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle feil.

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan
forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Nabolagsprofil

Nøtteveien 14A - Nabolaget Austråthallen/Gamle Austråttvei - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Austråtttryggen Linje 28	6 min 0.5 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	18 min 1.5 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 19.1 km

Skoler

Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Trones skole (1-7 kl.) 432 elever, 26 klasser	25 min 2 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	14 min 1.2 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	18 min 1.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	14 min 1.2 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 1.5 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

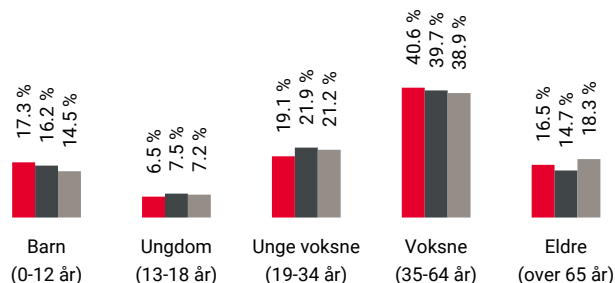
Veldig trygt 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Austråthallen/Gamle Aust...	1 170	481
Stavanger/Sandnes	229 178	103 563
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	11 min 0.9 km
Austrått barnehage (1-5 år) 68 barn	12 min 1 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Coop Extra Austrått	10 min
Coop Extra Hana Sanz Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100



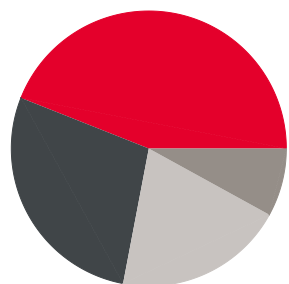
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽	Høgevollsveien minde balløkke	6 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Gravarslia balløkke	7 min	🚶
	Ballspill	0.6 km	
🚴	City Gym Sandnes	11 min	🚶
🚴	Robust Trening Sandnes	17 min	🚶

Boligmasse



44% enebolig
28% rekkehus
8% blokk
20% annet

«Perfekt for barnefamilier og ikke mye fest og bråk»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Maxi Sandnes

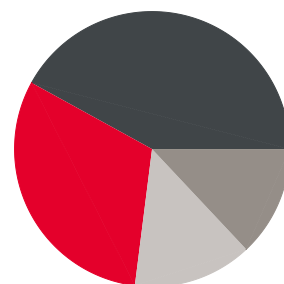
14 min 🚶



Apotek 1 Maxi

14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



31% i barnehagealder
42% 6-12 år
13% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



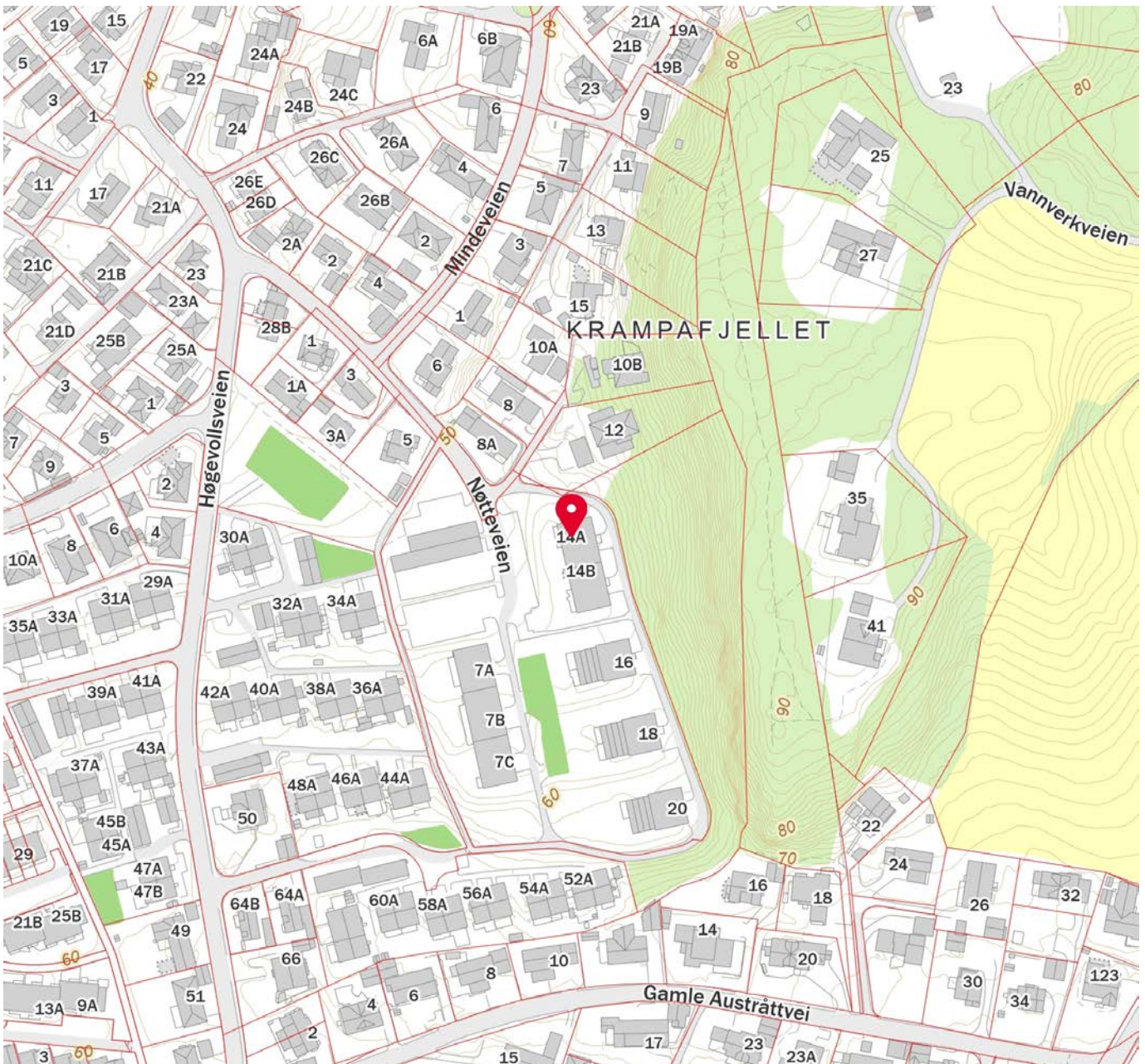
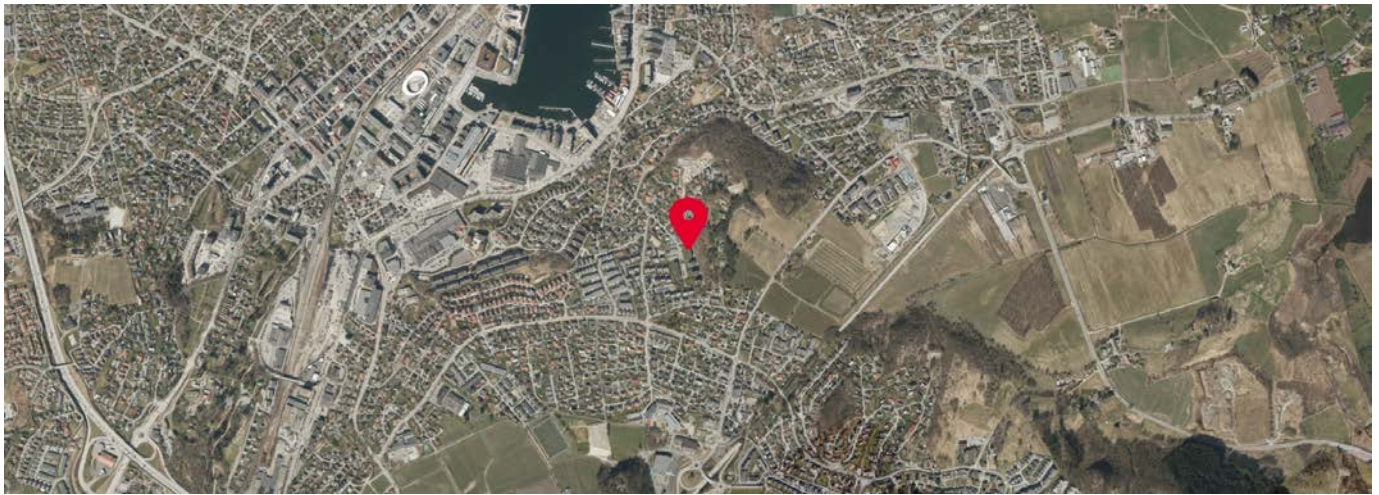
0%

43%

Austråttshallen/Gamle Austråttvei
Stavanger/Sandnes
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Jæren	
Oppdragsnr.	
1403250180	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Agnieszka Krolicka	Radoslaw Krolicki
Gateadresse	
Nøtteveien 14A	
Poststed	Postnr
SANDNES	4327
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	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1403250180

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Badekaret er demontert, og det er montert dusjpanel.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Sprøyting av kloakkrør med epoksyharpiks.

Arbeid utført av

RørHab

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

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

Det er utført utskifting av sikringsskapet.

Arbeid utført av

Energio AS

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

Borettslaget har bestilt el-kontroll fra Lyse.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På borettslagets parkeringsplass finnes det ladeplasser for elektriske biler.

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

Nei

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

Beskrivelse

Borettslaget har planer om utskifting av vinduer og balkongdører på terrassesiden, tetting av skjøter og overganger, samt maling av trefasaden på terrasser og balkonger.

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

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: 1403250180

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Nøtteveien 14 A, 4327 SANDNES
 SANDNES kommune
 gnr. 38, bnr. 1149
 Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 13.06.2025

Rapportdato: 13.06.2025

Oppdragsnr.: 19998-2461

Referansenummer: JZ5529

Autorisert foretak: Rogaland Byggtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Sivertsen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Rogaland ByggTakst AS

Rogaland ByggTakst AS tilbyr profesjonell og uavhengig taksering av boliger, med solid fagkompetanse og høy kvalitet i alle ledd. Vår takstmann er autorisasjonsmedlem i NORSK TAKST, og godkjent for utførelse av tilstandsrapporter etter gjeldende forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel).

Med over 35 års erfaring som bygmester, har vår fagperson inngående kunnskap om prosjektering, kalkulasjon, prosjektledelse, kontraktsforståelse, plan- og bygningsloven (PBL), samt kvalitetssikring og HMS-arbeid.

Alle rapporter utarbeides i henhold til NORSK TAKSTs metodikk og standarder, og vi legger stor vekt på presisjon, etterprøvnbarhet og tillitsskapende kommunikasjon.

Hos oss møter du fagfolk som forstår både håndverket og regelverket – og som leverer dokumentasjon du kan stole på.

Rapportansvarlig

Rune Sivertsen

Uavhengig Takstingeniør

rune@rbtakst.no

930 56 841



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Sammendrag.
Bygning/leilighet oppført/ferdigstilt i 1976.
Bygning er oppført med grunnmur av betong.
Trekonstruksjoner i yttervegger, som utvendig er kledd med tre kledning.
Etasjeskiller av betong.
Flat takkonstruksjon i betong, teknet med asfaltbelegg.
Leilighet er i god stand og uten påvist direkte skader.
Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.
Enkelte tilstandsgrader er gitt kun utfra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne del av landet.

Leiligheten er en del av et borettslag. Det orienteres at det normalt er borettslaget v/styre som innestår for utvendig vedlikehold etter egne vedtak i det enkelte borettslag.
Som oftest holder borettslaget maling. etc.
Utskifting/rehabilitering av fasader eller andre mangler utvendig, er borettslaget v/styre normalt ansvarlig for.
Videre står borettslaget normalt ansvarlig for grunnmur, tak, bygningskonstruksjonen, drenering, vann, avløp, El. anlegg, beredere, vinduer og dører etc.
Vedlikeholds avtale på egen andel i borettslaget er ikke kontrollert med tanke på ansvar og begrensninger for vedlikehold som nevnt ovenfor.
Omfanget kan variere fra borettslag til borettslag.
Det er av den grunn ikke kontrollert fellesområder som:
Grunn/fundamenter, drenering, grunnmur, rom under terreng, yttervegger, takkonstruksjon, takteking m/renner.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

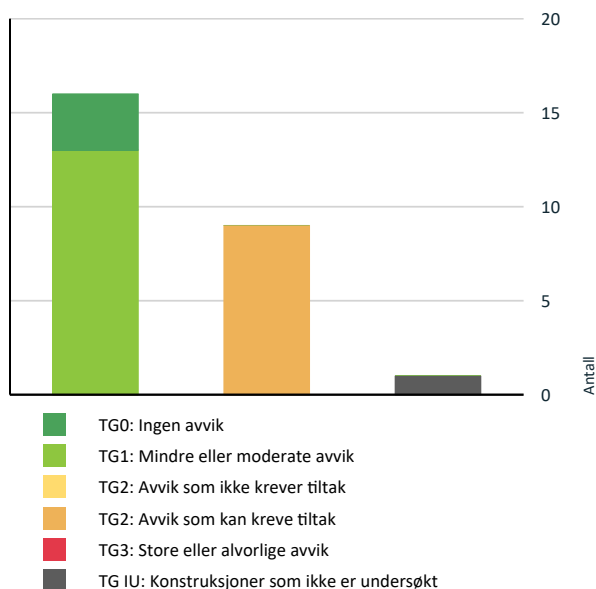
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen/bygningsdelen ble tatt i bruk (1976). Forskriftens referanse er gjeldene plan og bygningslov m/teknisk forskrift gjeldende ved søknadstidspunkt.

Denne bygning/leilighet skal normalt være bygget etter byggeforskriften av 1969.

Referanse forskrift, Avviksforhold ift. dagens forskrift (TEK-17) kan kommenteres jmf. veiledningen i NS-3600.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Areal oppmåles slik de fremkommer på befaringstidspunkt, uavhengig av byggegodkjenninger.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier, samt registrerte forhold på befaringen.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrumenter brukt ved besiktigelsen: Fuktindikator:

Tramex ME5. Laser avstandsmåler: Hilti PD-E. Laser for nivellering

Hilti PMC 46. Mms protimeter.

Denne rapport er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelse, økonomisk eller familiær tilknytning til oppdragsgiver.

Eksterne bygninger/boder som er frittstående eller ligger mot/i bolig som ikke har direkte adkomst fra bolig er ikke kontrollert. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600, Tabell A.1 og tillegg B, B2, C og C2, og forskrift av 1.1.2022.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble ikke registrert punkterte glass eller funksjonssvikt ved befarings, men det må forventes at pakninger, beslag og overflatebehandling er svekket av alder og slitasje. Vinduene isolasjonsevne (U-verdi) er trolig betydelig svakere enn dagens krav, og vinduene gir dermed høyere varmetap og redusert energieffektivitet sammenlignet med nye vinduer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Ved befarings ble det ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt, men det må forventes at tetningslister, karm og beslag er svekket av alder, og dørene har trolig redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens energikrav. Overflatebehandling kan være slitt, spesielt på sol- og værutsatte flater.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert svakt lokalt fall i dusjsone og gulvet ellers har begrenset evne til å lede vann mot sluk. Dette er et avvik fra dagens anbefalinger og gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet.



Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

Standard

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

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Vinduer i leilighet er fra ca. 1994, og er dermed 31 år gamle. Dette nærmer seg eller overskrider normal teknisk levetid for vinduer, som er anslått til ca. 20–30 år for vinduer med isolerglass og trerammer uten utvendig beskyttelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble ikke registrert punkterte glass eller funksjonssvikt ved befaring, men det må forventes at pakninger, beslag og overflatebehandling er svekket av alder og slitasje. Vinduene isolasjonsevne (U-verdi) er trolig betydelig svakere enn dagens krav, og vinduene gir dermed høyere varmetap og redusert energieffektivitet sammenlignet med nye vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene vurderes å ha begrenset restlevetid, og det anbefales å planlegge for utskifting eller rehabilitering på sikt. TG2 – ut ifra alder og forventet levetid, til tross for funksjon i behold.

! TG 2 Dører

Ytterdørene i boligen er fra 1994 og er dermed 30 år gamle. Dette tilsvarer eller overstiger normal teknisk levetid for ytterdører, som vanligvis er anslått til ca. 20–30 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved befaring ble det ikke registrert vesentlige skader eller funksjonssvikt, men det må forventes at tetningslister, karm og beslag er svekket av alder, og dørene har trolig redusert isolasjonsevne sammenlignet med dagens energikrav. Overflatebehandling kan være slitt, spesielt på sol- og værutsatte flater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dørene vurderes å ha begrenset restlevetid, og det anbefales å vurdere utskifting eller oppgradering ved behov for bedre tetthet, sikkerhet eller energieffektivitet.

TG2, basert på alder og forventet restlevetid – selv om døren fortsatt er funksjonell.

! TG 1 Innglasset balkong

Balkongen ble innglasset for ca. 5 år siden. Innglassingen består av lette aluminiumsprofiler og skyveglassfelt, og fremstår med normal slitasje etter alder og bruk.

Det er ikke registrert skader, lekkasjer eller funksjonssvikt ved befaring, men på grunn av eksponering for vær og vind må det påregnes gradvis slitasje på tetninger, beslag og glideskiner. Tetningslister og løpeskiner kan over tid gi redusert funksjon og bør kontrolleres jevnlig. Innglassingen er ikke en del av byggets opprinnelige klimaskall og gir begrenset varmeisolasjon og tetthet, men fungerer som beskyttelse for konstruksjonen og gir forlenget levetid for balkonggulv og rekkverk.

Det anbefales regelmessig rengjøring og kontroll av beslag, skinner og tetninger anbefales. Utskifting eller service bør vurderes dersom det oppstår trekk, vanninnsig eller svekket funksjon.

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater er i generelt god stand, med normal bruks slitasje og uten påvist direkte skader.

! TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere (gulv mellom etasjer) er ikke en del av det som undersøkes i tilstandsrapporten. Det er derfor ikke utført målinger eller analyser av etasjeskillere.

! TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tilstandsrapport

Badet er antatt oppusset eller endret rundt 2000/2005, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilke arbeider som er utført, eller hvem som har utført dem. Sluket er fra byggeåret 1976, og vurderes å ha overskredet normal teknisk levetid. Det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsning, og det er derfor usikkerhet knyttet til oppbygning og fuktsikring.

Det ble registrert svakt lokalt fall i dusjsone, men gulvet ellers har begrenset evne til å lede vann mot sluk. Dette er et avvik fra dagens anbefalinger og gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet. Dusj er etablert i gulv (ikke kabinett).

Ved befaring ble det ikke registrert synlige fuktskader, men kombinasjonen av eldre sluk, manglende dokumentasjon og utilstrekkelig fall vurderes å gi økt risiko for skadeutvikling over tid.

Anbefaling: Det anbefales å planlegge for oppgradering, spesielt dersom badet skal benyttes hyppig eller uten tett dusjløsning. Videre bruk bør følges opp med jevnlig tilsyn.

■ Tilstandsgrad (NS 3600): TG2, grunnet manglende dokumentasjon, sluk fra 1976 og svak utforming i våtsone.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt..

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert svakt lokalt fall i dusjsone og gulvet ellers har begrenset evne til å lede vann mot sluk. Dette er et avvik fra dagens anbefalinger og gir økt risiko for at vann blir liggende på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG2, grunnet manglende dokumentasjon og svak utforming i våtsone.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerommet er fra byggeår [1976], og har vinylbelegg på gulv, malte vegger og sluk i gulvet. Ved befaring ble det registrert at overgangen mellom gulv og vegg ikke er tett, og det er ikke etablert oppkant eller fuget overgang.

Denne typen utførelse var vanlig for byggeperioden, men oppfyller ikke dagens krav til vanntette overflater i rom med vanninstallasjoner. Malte vegger og utette skjøter gir økt risiko for at vann trenger inn i veggkonstruksjonen ved lekkasje eller søl.

Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller lukt, men fuktsikkerheten anses som begrenset. Sluket er tilgjengelig, men det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsning eller om oppbyggingen er gjort etter bransjestandard.

Det anbefales at rommet bygges opp etter dagens krav for våtrom med dokumentert membran og tette overganger.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Veggene er malte og taket er malt.

ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg.
Fall mot sluk er målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

ETASJE > VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkken innredning med benkeplate i laminat og integrert koketopp. Opplegg for oppvaskmaskin med egen stoppekran montert. Vannlås i benk funnet i orden, dvs, at den sitter fast og er tett. Det er ingen indikasjon av fukt/skader foran vask, oppvaskmaskin og i forkant av kjøleskap.

ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Kjøkkenviftens effekt og virkningsgrad er ikke kontrollert, men fungerte på befaringsdag. Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det ble registrert sug mot kanalen.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalett rom med gulvmontert toalett og med enkel servant.
Fuktsøk er foretatt omkring toalettets sokkel uten negative utslag.
Avtrekk er mekanisk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca120 liter.

Det er svært begrensede muligheter til å vurdere den nøyaktige tilstanden på VVB. Imidlertid er alder på en VVB en god indikator. Fabrikk år vil normalt være vurderingskriterium for forventet levetid. Varmtvannsbereder er ikke teknisk vurdert av undertegnede og må eventuelt gjøres av autorisert fagpersonell.

Tilstandsgrad er satt utfra forventet levetid på bereder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

El installasjon fra byggeår.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



El skap

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

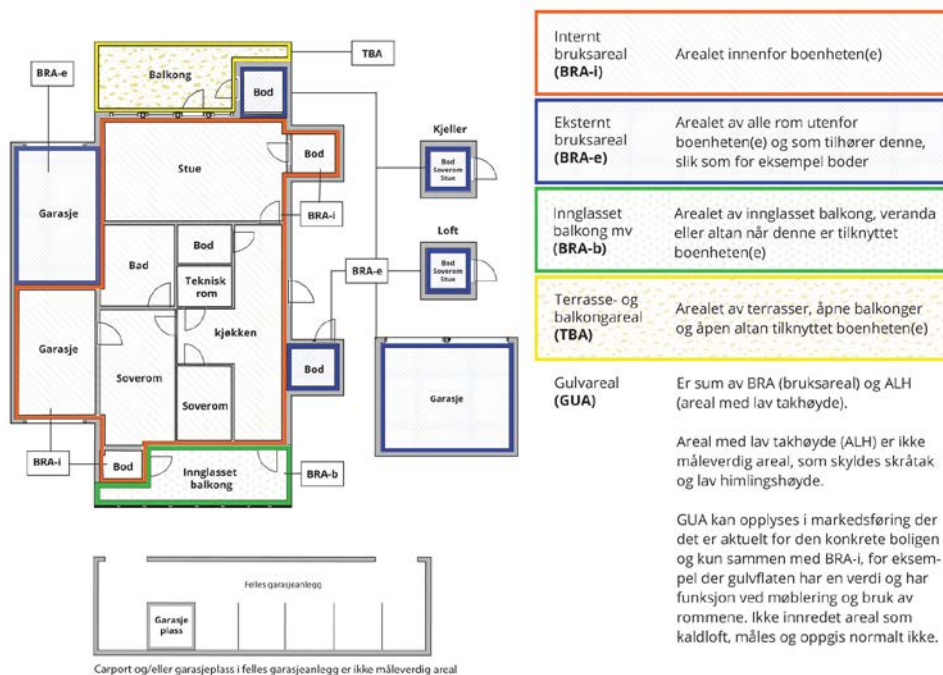
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	81	5	10	96	
SUM	81	5	10		
SUM BRA	96				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue, Kjøkken, 3 Soverom, Bad, Vaskerom, Toalettrom, Entré/gang	Bod (utenfor boenhet)	Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	81	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2025	Rune Sivertsen	Takstingeniør
	Radoslaw Krolicki	Kunde
	Radoslaw Krolicki	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1108 SANDNES	38	1149		0	13342.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nøtteveien 14 A

Hjemmelshaver

Nøtteveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NØTTEVEIEN BORETTSLAG	946495441			Krolicka Agnieszka, Krolicki Radoslaw

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
40

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2025	Mottatt 12.06.2025	Gjennomgått	5	Nei
Tegninger	21.11.1973	Mottatt 12.06.2025	Gjennomgått	1	Nei
Bruktillat./ferdigatt.	14.09.1976	Mottatt 12.06.2025	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	
2	17.06.2025	Endring gjelder uteglemt beskrivelse av byggemetode på bygg.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JZ5529>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 22.05.25 Side 1 av 2

Ntteveien Borettslag	V ³ r ref.:	331/40
Ntteveien 14 A	Type:	Borettslag
4327 SANDNES	Eiere:	Radoslaw Krolicki, Agnieszka Krolicka
Organisasjonsnr: 946 495 441	Andelsnr:	40

1: Felleskostnader

Tot. innev. m ³ ned:	5 903	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader	5 610
Tilleggsytelser:	Altibox fiberaksess	99
	Brannalarm	194
	Medlemskontigent medeiere (forfall hver 12. md.)	(350,00 i Feb. 25) 0

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	158 694	Gjeld siste ³ rsoppg.:	159 912
Klient ajourf. l ³ n:	11 768 828	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	11 863 593

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 96887229330, Handelsbanken SandnesAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 22.05.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 22.05.2025: 11 768 828

Andel av saldo: 158 694

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2043)

4: Sjrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Torunn Brjdtker
Adresse: Ntteveien 16
Postnr/-sted: 4327 SANDNES
Telefon: Mob.: 95200913
E-post: notteveien_borettslag@styretmitt.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.05.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	18 590	Gjeld:	159 912	Andre inntekter:	752
		Utgifter:	9 280		

7: P³ lydende

P ³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	55 000
Andelsnr:	40	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1976
G³ rds/bruksnr: 38/1149
Bygningstype: Lavblokk

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	3425098
--------------	------------------------	-----------	---------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Fjrste innflytting:	01.01.1976	SS Bnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strm		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Torill Bollestad

Dato utkjrt: 22.05.25 Side 2 av 2

Njtteveien Borettslag	V³ r ref.:	331/40
Njtteveien 14 A	Type:	Borettslag
4327 SANDNES	Eiere:	Radoslaw Krolicki, Agnieszka Krolicka
Organisasjonsnr: 946 495 441		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Parkeringsplass ()				
System³ s:	J a	Antall rom:	3	BRA	73
Husdyrhold:	S e husordensregler	Oppr. antall rom:	3		
Livslyp standard:	Nei	Kategori:	Brnk 73		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Medlem i Storbý				
	2 - Medlem i Bate				

Fasiliteter:

- Borettslaget best³ r av lavblokk og terrasseblokk - 75 andeler totalt.
- Innvendige boder.
- Brannalarm fra Verisure i alle leilighetene.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Vaktmestertjenester.
- Borettslaget har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredb³ nd. Kontakt selger for mer informasjon.
- Elbillading. Kontakt styret for nly rmere informasjon.
- S³ knad til styret om dyrehold.
- Parkering: Det medf³ lger en garasje eller en biloppstillingsplass per andel.
- Bruksretten til garasje kan omsettes internt i borettslaget til markedspris. En andelseier kan bare besitte bruksrett til en garasje. Dersom bruksretten til garasje ikke omsettes senest samtidig med leiligheten f³ lger bruksretten salget av leiligheten. Se vedtektene pkt.4-1(6).
- Styret planlegger rehabilitering av Borettslaget i 2025. Kostnadsrammen p³ dette foreligger ikke per n³ , men dette vil medf³ jre l³ neopptak, nkt fellesgjeld og nkte felleskostnader.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k³ jper ved eierskifter. K³ jper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 -
Møterom i 14A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Kristine Edvardsen ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Wenche Lura ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

Det var 17 andeler representert. Totalt 17 stemmeberettigede.
Dessuten møtte Kristine Edvardsen 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

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 182 000.
Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Bruk av garasje.

Som andelseier i Nøtteveien Borettslag har vi bruksrett på en -1- garasje eller en -1- parkering på felles parkeringsplass pr. boenhet uten at det står noen plass i dagens vedtekter.

Vi har et begrenset antall parkeringsplasser og derfor viktig at alle som har garasje benytter den til parkering av kjøretøy. Vi har 23 garasjer og 60 utvendige parkeringsplasser, totalt 83.

Borettslaget med 75 andeler og en -1- biloppstillingsplass pr. boenhet, dvs. at vi har igjen 8 parkeringsplasser for gjester.

I den forbindelse ønsker jeg en vedtektsendring hvor man får inn et punkt om bruksrett av garasjer og at garasjen skal benyttes til kjøretøy.

Forslag til tekst legges til under dagens vedtekt punkt 4. Boret og bruksoverlating, avsnitt 6.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Vedtak:

Saken ble sendt tilbake til styret for videre undersøkelser.

6. Felles parkeringsplass og gjesteparkering.

Det er behov for å definere bruken av vår utvendig fellesparkering i dagens vedtekter.

Anbefaler andelseiere om å stille opp på Generalforsamling slik at dere får en mer utdypende forklaring av tiltak.

Forslag:

Parkering.

Andelseiere har kun en -1- biloppstillingsplass pr. boenhet.

Parkering av kjøretøy skal skje på oppmerkede plasser på Borettslagets eiendom.

Det er ikke tillatt å hensette båter, tilhengere, kjøretøy eller campingvogner på Borettslagets eiendom. Ulovlig parkerte kjøretøy kan bli borttauert for eiers regning etter skriftlig varsel.

Overtredelse av vedtektenes bestemmelser om parkering kan påtales av Borettslagets styre, og eventuelt medføre iverksetting av tiltak etter behov i hvert enkelt tilfelle.

Se forøvrig til punkt 5.6 Kjøring og parkering i Beboermappen.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

11 stemte for forslaget, oppnådde ikke nødvendig 2/3-flertall.

7. Vedlikehold.

Legge til tekst i punkt 5-1 Vedlikehold, under punkt (2) i vedtekter:

Samt vedlikeholde/skifte dørhåndtak og låskasse/sylinder på inngangsdør inn til leiligheten.

(Bestilling av sylinder, låskasse og dørhåndtak gjøres av andelseier hos Låssenteret Stavanger. Du må oppgi hvilken type og system og gjerne bilder når dette bestilles hos Låssenteret Stavanger. Viktig at ny sylinder passer med eksisterende systemnøkkel)

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

8. Felles kjellerrom, trapperom, dører og oppbevaring i privat bod.

Dagens vedtekter har ingen tekst som sier noe om oppbevaring eller brannvarsling i våre kjellere.

Forslag:

-Oppbevaring i fellesrom

Fellesrom i kjeller er ikke oppbevaring for private effekter. Unntatt er sykler, el-sparkesykler og elsykler som har egne fellesområder i kjeller.

Private effekter kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier hvis ikke annet er avtalt med Styret.

Eventuelt oppbevaring for kortere periode skal være merket med eiers navn og avtalt med Styret.

-Trapperom

Barnevogn, sykler, akebrett, kjelker eller lignede skal ikke settes i trapperom eller ganger. Barnevogn kan settes under trapp i kjellernivå.

Kun rullator/gåstol og rullestol av mindre størrelse kan om nødvendig stå i inngangspartiet.

-Privat bod

Det er ikke tillatt med oppbevaring av private fryser, kjøleskap, gassbeholdere o.l i bod.

Stikkontaktene er til bruk for støvsugere og lignende som tar kort tid å bruke og som el-anlegget er dimensjonert for. Dette går på fellesstrømmen som alle betaler for.

Brannvesenet anbefaler ikke bruk av apparater som står koblet fast på strøm i boder.

Borettslagets forsikring dekker ikke ting som står i bod.

-Dører

Inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Dette for å unngå uønskede gjester og tyveri.

-Brannvarsling

Borettslaget har ikke direkte brannvarsling i fellesrom og boder i kjeller.

-Sykkelrom

Benyttes til sykler, el-sparkesykler og elsykler.

Vi har ikke brannvarsling i områder ved sykkelrom, derfor er det ikke tillatt med lading av batterier.

Batterier lades i leilighet. NB! Ikke lad ved inngangsdør som er rømningsvei.

Se forøvrig punkt 5.5 Fellesarealer i Beboermappe og punkt 4 Boretts og bruksoverlating i vedtekter.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

9. Utbedring av øvre del av gangstien mot sør

Øverste del av gangstien sør for blokkene trenger utbedring. Det er store groper og fordypninger på hver side av selve portalen med to porter. Det er kronglete å komme seg gjennom der, spesielt hvis du i tillegg triller en sykkel eller en barnevogn. De fleste fotgjengerne bruker ikke de to portene, men går på utsiden av dem der det er stygge asfaltkanter og groper på hver side.

Forslag:

- * Fjerne den ene porten (og la den andre bli stående) for å gjøre portalen mer brukervennlig.
- * Sørge for påfyll av stein og grus, samt legge asfalt rundt hele passasjen for å sikre en trygg og brukervennlig ferdsel gjennom portalen i framtida.
- * Sørge for å prioritere at på sikt må hele gangstien utbedres og asfalteres på ny. Den er veldig humpete og lite brukervennlig slik det er nå.

Styrets innstilling:

Godt forslag. Den porten som fjernes kan event settes opp ved utgang av gangsti nedenfor hageparsellene.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:

Torunn Bødtker ble valgt til leder for 2 år.

10.2 Valg av 2 styremedlemmer

Vedtak:

Wenche Lura ble valgt til styremedlem for 2 år.

Stian Tønnesen ble valgt til styremedlem for 1 år.

10.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Bernt Owe Asplund ble valgt til varamedlem for 1 år.

10.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Torunn Bødtker ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling

10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Torunn Bødtker valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Wenche Lura valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Stian Tønnesen valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Jardtrud Haugslund valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Bernt Owe Asplund valgt for 1 år i 2025

Vedtak:

Tatt til orientering

Sandnes, 02.04.2025

Protokoll for Nøtteveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Kristine Edvardsen (sign.)

07.04.2025

Protokollvitne

Wenche Lura (sign.)

07.04.2025

Nøtteveien Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Nøtteveien 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 bøliljø 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.

Onsdag 02.04.2025, kl. 18:00

Møterom i 14A

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

5 Bruk av garasje.

6 Felles parkeringsplass og gjesteparkering.

7 Vedlikehold.

8 Felles kjellerrom, trapperom, dører og oppbevaring i privat bod.

9 Utbedring av øvre del av gangstien mot sør

10 Valg

- 10.1 Valg av leder for 2 år
- 10.2 Valg av 2 styremedlemmer
- 10.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 10.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling
- 10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styret

Nøtteveien 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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til styret fastsettes til kr 182 000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets innstilling: Godkjent.

5. Bruk av garasje.

Som andelseier i Nøtteveien Borettslag har vi bruksrett på en -1- garasje eller en -1- parkering på felles parkeringsplass pr. boenhet uten at det står noen plass i dagens vedtekter.

Vi har et begrenset antall parkeringsplasser og derfor viktig at alle som har garasje benytter den til parkering av kjøretøy. Vi har 23 garasjer og 60 utvendige parkeringsplasser, totalt 83.

Borettslaget med 75 andeler og en -1- biloppstillingsplass pr. boenhet, dvs. at vi har igjen 8 parkeringsplasser for gjester.

I den forbindelse ønsker jeg en vedtektsendring hvor man får inn et punkt om bruksrett av garasjer og at garasjen skal benyttes til kjøretøy.

Forslag til tekst legges til under dagens vedtekt punkt 4. Boret og bruksoverlating, avsnitt 6.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Forslag til vedtak: Garasje.

Andelseiere har kun en -1- biloppstillingsplass pr. boenhet.

Disponerer du garasje skal kjøretøy stå i garasjen.

Hver enkelt andelseier har ansvar for utførelsen av alt ordinært vedlikehold knyttet til den garasjen den enkelte disponerer. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikeholdsarbeider på garasjene der dette anses

påkrevd. Garasjene skal over lengre tid ikke benyttes utelukkende til lagringsplass for møbler, utstyr eller annet som er til hinder for at den brukes til kjøretøy, med mindre andelseier ikke har bil eller disponerer bil i egen husstand. Det er ikke tillatt å drive ervervsmessig virksomhet fra garasjen. Med dette menes lagring av varer, utstyr o.l. for salg. Hvis saklig begrunnende pålegg ikke etterkommes innen rimelig tid, kan styret la nødvendige arbeider utføres av andre for andelseier regning.

Dersom en andelseier leier ut sin bolig eller garasje, skal han/hun påse at leietaker forplikter seg til å følge Borettslaget vedtekter/beboermappe og eventuelle vedtak av Borettslaget og Styret. Utleie av garasje kan bare skje til annen sameier eller fast husstandsmedlem av annen andelseier. Det er ikke tillatt å benytte vanlig stikkontakt til lading av bil eller kupevarmer i garasjen.

Mislighold og pålegg om salg.

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.

Hvis en andelseier til tross for advarsler misligholder sine forpliktelser, kan Borettslagets styre pålegge vedkommende å selge garasjen til markedspris internt i Borettslaget. Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at mislighold gir Styret rett til å kreve garasjen solgt.

Se forøvrigte regler i Beboermappe punkt 1.3 og punkt 6.4.

Styrets innstilling: Godkjent av styret.

6. Felles parkeringsplass og gjesteparkering.

Det er behov for å definere bruken av vår utvendig fellesparkering i dagens vedtekter.

Anbefaler andelseiere om å stille opp på Generalforsamling slik at dere får en mer utdypende forklaring av tiltak.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Forslag til vedtak: Parkering.

Andelseiere har kun en -1- biloppstillingsplass pr. boenhet.

Parkering av kjøretøy skal skje på oppmerkede plasser på Borettslagets eiendom.

Det er ikke tillatt å hensette båter, tilhengere, kjøretøy eller campingvogner på Borettslagets eiendom. Ulovlig parkerte kjøretøy kan bli borttauet for eiers regning etter skriftlig varsel.

Overtredelse av vedtektenes bestemmelser om parkering kan påtales av Borettslagets styre, og eventuelt medføre iverksetting av tiltak etter behov i hvert enkelt tilfelle.

Se forøvrig til punkt 5.6 Kjøring og parkering i Beboermappen.

Styrets innstilling: Godkjent av styret.

7. Vedlikehold.

Legge til tekst i punkt 5 Vedlikehold, under punkt (2) i vedtekter.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Forslag til vedtak: Samt vedlikeholde/skifte dørhåndtak og låskasse/sylinder på inngangsdør inn til leiligheten.

(bestilles hos Låssenteret slik at eksisterende systemnøkkel er intakt)

Styrets innstilling: Godkjent av styret.

8. Felles kjellerrom, trapperom, dører og oppbevaring i privat bod.

Dagens vedtekter har ingen tekst som sier noe om oppbevaring eller brannvarsling i våre kjellere.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Forslag til vedtak: -Oppbevaring i fellesrom

Fellesrom i kjeller er ikke oppbevaring for private effekter. Unntatt er sykler, el-sparkesykler og elsykler som har egne fellesområder i kjeller.

Private effekter kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier hvis ikke annet er avtalt med Styret.

Eventuelt oppbevaring for kortere periode skal være merket med eiers navn og avtalt med Styret.

-Trapperom

Barnevogn, sykler, akebrett, kjelker eller lignende skal ikke settes i trapperom eller ganger. Barnevogn kan settes under trapp i kjellernivå.

Kun rullator/gåstol og rullestol av mindre størrelse kan om nødvendig stå i inngangspartiet.

-Privat bod

Det er ikke tillatt med oppbevaring av private fryser, kjøleskap, gassbeholdere o.l i bod.

Stikkontaktene er til bruk for støvsugere og lignende som tar kort tid å bruke og som el-anlegget er dimensjonert for. Dette går på fellesstrømmen som alle betaler for.

Brannvesenet anbefaler ikke bruk av apparater som står koblet fast på strøm i boder.

Borettslagets forsikring dekker ikke ting som står i bod.

-Dører

Inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Dette for å unngå uønskede gjester og tyveri.

-Brannvarsling

Borettslaget har ikke direkte brannvarsling i fellesrom og boder i kjeller.

-Sykkelrom

Benyttes til sykler, el-sparkesykler og elsykler.

Vi har ikke brannvarsling i områder ved sykkelrom, derfor er det

ikke tillatt med lading av batterier.

Batterier lades i leilighet. NB! Ikke lad ved inngangsdør som er rømningsvei.

Se forøvrig punkt 5.5 Fellesarealer i Beboermappe og

punkt 4 Boret og bruksoverlating i vedtekter.

Styrets innstilling: Godkjent av styret.

9. Utbedring av øvre del av gangstien mot sør

Øverste del av gangstien sør for blokkene trenger utbedring. Det er store groper og fordypninger på hver side av selve portalen med to porter. Det er kronglete å komme seg gjennom der, spesielt hvis du i tillegg triller en sykkel eller en barnevogn. De fleste fotgjengerne bruker ikke de to portene, men går på utsiden av dem der det er stygge asfaltkanter og groper på hver side.

Forslag til vedtak: * Fjerne den ene porten (og la den andre bli stående) for å gjøre portalen mer brukervennlig.

* Sørge for påfyll av stein og grus, samt legge asfalt rundt hele passasjen for å sikre en trygg og brukervennlig ferdsel gjennom portalen i framtida.

* Sørge for å prioritere at på sikt må hele gangstien utbedres og asfalteres på ny. Den er veldig humpete og lite brukervennlig slik det er nå.

Styrets innstilling: Godt forslag. Den porten som fjernes kan event settes opp ved utgang av gangsti nedenfor hageparsellene.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Forslag til vedtak: Torunn Bødtker tar gjenvalg i 2 år.

10.2 Valg av 2 styremedlemmer

Forslag til vedtak: Wenche Lura ta gjenvalg i 2 år og Stian Tønnesen tar gjenvalg for 1 år.

10.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Forslag til vedtak: Bernt Owe Asplund stiller for ett år.

10.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Forslag til vedtak: Torunn Bødtker velges som delegert til Bate sin generalforsamling

331 Ngtteveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		4 340 184	3 773 964	4 991 212
Leieinntekt garasje		66 240	66 240	66 240
Leieinntekt lokaler		1 200	1 400	1 500
Leieinntekter fra antenner		33 418	31 917	33 418
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		89 100	89 100	89 100
Andre driftsinntekter	1	235 070	167 400	174 504
Lading el-bil		41 525	14 975	40 000
Sum Inntekter		4 806 737	4 144 996	5 395 974
Kostnader				
Styrehonorar, lynn etc.	2	207 662	176 855	207 662
Forretningsførerhonorar		93 816	122 471	98 700
Tilleggstjenester forretningsfører		10 100	29 125	8 625
Revisjonshonorar	3	15 101	13 941	8 500
Vaktmestertjenester		253 680	233 220	288 000
Drift og vedlikehold	4	1 952 646	3 683 628	25 974 404
TV og/eller internett		89 100	89 100	89 100
Forsikringer		239 001	217 814	265 668
Kommunale avgifter		701 754	584 150	799 900
Energi/strøm		362 615	398 366	410 000
Kontingent Boligbyggelag		22 500	22 500	26 250
Administrasjonskostnader		31 705	30 070	22 800
Sum kostnader		3 979 680	5 601 241	28 199 609
Driftsresultat		827 058	-1 456 245	-22 803 635
Finansielle poster				
Renteinntekter		55 821	76 144	30 000
Rentekostnader		688 471	523 555	641 000
Netto finanskostnader		632 651	447 410	611 000
Resultat	5	194 407	-1 903 655	-23 414 635

331 Ngtteveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>EIENDELER</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Tomter	6	1 041 402	1 041 402
Bygninger	6	11 917 452	11 917 452
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		12 958 854	12 958 854
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		22 345	4 038
Forskuddsbetalte kostnader		186 000	160 820
Andre fordringer		0	5 356
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ³ ende p ³ driftskonto		1 508 562	2 340 451
Sum omløpsmidler		1 716 907	2 510 665
SUM EIENDELER		14 675 761	15 469 519

331 Ngtteveien Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital		-1 661 155	-1 855 562
Sum egenkapital	7	-1 653 655	-1 848 062
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev lån	8	11 863 594	12 218 694
Borettsinnskudd		4 124 500	4 124 500
Sum langsiktig gjeld		15 988 094	16 343 194
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		28 211	5 356
Leverandørgjeld		267 186	921 143
Påløpne renter		3 624	3 743
Annen kortsiktig gjeld		42 302	44 145
Sum kortsiktig gjeld		341 323	974 387
Sum gjeld		16 329 417	17 317 581
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		14 675 761	15 469 519

Stavanger 31.12.24

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Torunn Br  t  ker
Styreleder

Stian Tønnessen
Styremedlem

J  rdtrud Haugsland
Styremedlem

Wenche Lura
Styremedlem

Balanse 2024

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk samt forskrift om ³rsregnskap og ³rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r 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 på langt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

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

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vN re forbig³ ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens på kostnader 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 vN re balanseføres 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 ³rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³rets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Verisur brannalarm	235 070	167 400
Sum	235 070	167 400

Note 2 - Styrehonorar, lønn etc.

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Styrehonorar	182 000	155 000
Arbeidsgiveravgift	25 662	21 855
Sum personalkostnader	207 662	176 855

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	45 365	16 080
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 219 338	2 899 889
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	417 846	547 476
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	64 280	42 945
6730 Honorar for teknisk rådgivning	21 600	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	180 629	173 650
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	1 952 646	3 683 628

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	194 407	-1 903 655
Opptak av lån	0	12 400 000
Avdrag på lån	-355 100	-9 712 035
Endring disponible midler	-160 693	784 310
Omløpsmidler	1 716 907	2 510 665
Kortsiktig gjeld	341 323	974 387
Disponible midler	1 375 585	1 536 278

Disponible midler pr. avdeling

	Avd: Bolig	Avd: Garasjer	Totalt
Disponible midler 01.01.24 (Oppstart avd. i 2017)	1 481 628	54 650	1 536 278
Resultat	150 023	44 384	194 407
Opptak p n	0	0	0
Avdrag p n	-355 100	0	-355 100
Aktiverte anskaffelse	0	0	
Endring disponible midler	-205 077	44 384	-160 940
Disponible midler 31.12.24	1 276 551	99 034	1 375 585

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 958 854
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 958 854
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	12 958 854
Anskaffelsesr :	1976
Antatt levetid i r :	

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.24	i rets resultat	Regnskap 31.12.23
Andelskapital	7 500	0	7 500
Egenkapital	-1 661 155	194 407	-1 855 562
Sum Egenkapital	-1 653 655	194 407	-1 848 062

Negativ egenkapital fremkommer som følge av vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppført i 1975. Det gjennomførte vedlikeholdet anses ³ vN re tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p³ bygningsmassen er høyere enn bokført verdi slik at reell egenkapital anses ³ vN re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p³ vedlikehold av bygningsmassen og bevisst økonomi-styring for ³ sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes
L ³ nenummer:	96887229330
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2023
Rentesats:	5.59 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig l ³ nebeløp:	12 400 000
L ³ nesaldo 01.01:	12 218 694
Avdrag i perioden:	355 100
L ³ nesaldo 31.12:	11 863 594
Saldo 5 ³ r frem i tid:	9 746 445

Av anleggets bokførte gjeld er kr 15 988 094 sikret ved pant.

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi på kr 12 958 854.

Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas ³ være høyere enn balanseført verdi.

Avdelingsregnskap

	Bolig	Garasjer	Total
<u>Inntekter</u>			
Innbetalt felleskostnader	4 340 184	0	4 340 184
Leieinntekt garasje	0	66 240	66 240
Leieinntekt lokaler	1 200	0	1 200
Leieinntekter fra antenner	33 418	0	33 418
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	89 100	0	89 100
Andre driftsinntekter	235 070	0	235 070
Lading el-bil	0	41 525	41 525
Sum Inntekter	4 698 972	107 765	4 806 737
<u>Kostnader</u>			
Styrehonorar, lønn etc.	207 662	0	207 662
Forretningsførerhonorar	93 816	0	93 816
Tilleggstjenester forretningsfører	5 100	5 000	10 100
Revisjonshonorar	15 101	0	15 101
Vaktmestertjenester	253 680	0	253 680
Drift og vedlikehold	1 947 458	5 188	1 952 646
TV og/eller internett	89 100	0	89 100
Forsikringer	236 401	2 600	239 001
Kommunale avgifter	701 754	0	701 754
Energi/strøm	312 021	50 594	362 615
Kontingent Boligbyggelag	22 500	0	22 500
Administrasjonskostnader	31 705	0	31 705
Sum kostnader	3 916 298	63 382	3 979 680
Driftsresultat	782 674	44 384	827 058
<u>Finansielle poster</u>			
Renteinntekter	55 821	0	55 821
Rentekostnader	688 471	0	688 471
Netto finanskostnader	632 651	0	632 651
Resultat	150 023	44 384	194 407

Resultat og balanse med noter for Nøtteveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nøtteveien Borettslag

Styreleder	Torunn Bødtker (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Wenche Lura (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Jardtrud Haugslund (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Stian Tønnessen (sign.)	10.03.2025



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 Nøtteveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nøtteveien 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 og oversikt over disponible midler pr avdeling under note 5 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

© 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 Dokumentnrøkket: EV5E3-NHTJY-FXVET-E0L1I-ND5Z5-B0B28



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 09:14:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EV5E3-NHTJY-FXVET-E0L1-I-ND5ZS-B0B28

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 Nøtteveien Borettslag

Nøtteveien Borettslag ligger i Sandnes kommune og består av 75 enheter. Boligselskapets organisasjonsnummer er 946495441.

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:

Styreleder, Torunn Bødtker

Styremedlem, Wenche Lura

Styremedlem, Jørdtrud Haugslund

Styremedlem, Stian Tønnessen

Varamedlem, Fredrik Bustgaard

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 9 styremøter hvor i alt 78 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Førjulskos. Dugnad x 2.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden: Rehabilitering av terrassefasade, vinduer, dør og kledning. Se ellers til romjulsbrev over aktiviteter i 2024.

HMS-arbeid: Har jobbet aktivt for å kvalitetssikring.

Styrets planer fremover

Viser til utsendt romjulsbrev.

HMS: Inngått avtale med Carlsen Elektro på IK- elektro/ EI-tavler i brl.

Jobbes pr dags dato HMS- plan med rådgiver i Bate. (Bevar HMS)

Forsikringsavtale

Nøtteveien Borettslag er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer 3425098.

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamlingen den.....2025.

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil kunne medføre at fullmakten blir annullert.

Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:

Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.

Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.

I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



1 NØTTEVEIEN BORETTSLAG

1.1 KORT HISTORIKK

Nøtteveien Borettslag ble formelt stiftet ved ekstraordinær generalforsamling 12. juli 1977.

De første beboerne var flyttet inn i april/mai samme år.

Borettslaget har etter hvert funnet sin egen form vedrørende tilbud til oss som bor her. Utad er det plantet og sådd. Det er anlagt lekeplass, og en del av parkeringsplassen er bebygget med garasjer.

Hele området er på totalt 13.358,8m².

Se skisse over området og bygningene er vedlagt.

1.2 BYGNINGENE

Borettslaget består av 2 lavblokker og 3 terrassehus fordelt på 75 andelseiere. Vi har 9 stk 5-roms leiligheter, 18 stk 4-roms, 20 stk 3-roms, og 28 stk 2-roms leiligheter.

Blokk nr 7 er på 3 etasjer mens nr 14 og terrassehusene har 5 etasjer.

1.3 GARASJER

Det er bygget garasjer på to av parkeringsrekkene, i alt 23 stk.

Garasjene er selveiende og blir omsatt etter markedspris blant andelseierne.

Se forøvrig regler for garasjelaget pkt 6.5.

1.4 EIERFORHOLD OG ORGANISERING

Borettslaget eies av oss som er andelseiere i laget. Den daglige driften foretas av et styre som er valgt av generalforsamlingen i borettslaget.

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet og kan gi instruks for lagets drift.

På generalforsamlingen, som avholdes hvert år, har alle som bor i borettslaget anledning å møte.

Sandnes Boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

Nøtteveien Borettslag er bestående av: Nøtteveien nr 7 og 14 (blokker) og Nøtteveien nr 16, 18 og 20 (terrassehus), samt garasjeanlegg.

Borettslaget ledes av et styre på 4 medlemmer, samt 2 varamedlemmer valgt på generalforsamlingen + 1 valgt medlem med varamedlem oppnevnt av Sandnes Boligbyggelag.

Tillitsvalgt: I hver oppgang velges/utnevnes en tillitsvalgt med normal funksjonstid 1 år.

Tillitsvalgtes oppgaver: Ønske nyinnflyttede velkommen og informere om Borettslagets rutiner.

Tillitsvalgte plikter å sammenkalle til oppgangsmøte vår og høst. Her drøftes oppgaver som er av felles betydning. Rapport avgis til styret.

Det understrekes at tillitsvalgte på ingen måte fungerer som vaktmester.

Henvendelser til styret skal skje skriftlig gjennom tillitsvalgt eller styremedlem. Ved valg av ny tillitsvalgt skal styret underrettes.

Ingen andre enn borettslagets styre, eller de som har styrets fullmakt, kan foreta innkjøp for lagets regning.

3 PRAKTISKE OPPLYSNINGER

3.1 FORHOLD BEBOERNE IMELLOM

I borettslaget rår det en del prinsipper som har med beboernes ansvar, plikter og rettigheter overfor hverandre å gjøre. Disse kan ha grunnlag i lovverket, vedtekter, borettslagets ordensreglement, i vedtak fra styret, eller de danner seg selv gjennom beboernes praktiske måter å innrette seg på.

Styret vil gjøre oppmerksom på at alle beboerne plikter å sette seg inn i vedtekter og ordensreglene slik at disse kan etterleves.

Vi oppfordrer alle til å ta vare på de verdier som er nedfeldt og å gjøre sitt beste for at Nøtteveien Borettslag skal være et trivelig sted å bo.

3.2 FELLESKOSTNADER

Mesteparten av de månedlige felleskostnadene går til renter og avdrag på lån. Rentene kan trekkes fra på selvangivelsen. Resten av felleskostnadene går til drift av borettslaget som nyanskaffelser, vedlikehold, elektrisitet og andre kommunale avgifter, vaktmesterordning, styrehonorar og honorar for foretningsførsel til Sandnes Boligbyggelag.

3.3 VAKTMESTERORDNING

Borettslaget har engasjert Boservice AS til vaktmesterarbeid. Se nærmere arbeidsoppgaver under pkt 4.7.

3.4 NØKLER

Dersom det ønskes ekstra nøkler til leiligheten bestilles disse av andelseieren selv gjennom Sandnes Boligbyggelags kontor.

Det er to nummer på nøkkelen og begge disse må oppgis.

Alle nøklene skal avleveres ved flytting. Hvis ikke dette gjøres, kan neste andelseier forlange systemlåsene omlaget til ny variant.

Hovednøkkel/universalnøkkel oppbevares hos Falck Stavanger. Borettslaget betaler en årlig sum for dette. Beboere kan bestille opplåsing til leiligheten hos Falck ved å forevise legitimasjon/ tilknytting til leiligheten. Pr januar 2011 betaler beboer kr 600,- eks. moms pr tjeneste.

3.5 FORSIKRINGSORDNING

Borettslaget har totalforsikring i IF. Sandnes boligbyggelag administrerer denne ordningen.

I samarbeid med If, Sandnes boligbyggelag og Anticimex er bekjempelse av treskadeinsekter og skadedyr inkludert i forsikringen.

Forsikringsordningen gjelder i alminnelighet ikke løssøre og andre skader i den enkelte leilighet. Den enkelte leietaker må selv ordne en slik forsikringsordning. Dersom en skade er oppstått på felles anlegg og eiendom må vedkommende, som oppdager skaden, snarest mulig melde fra til styret slik at skaden kan bli utbedret og forsikringselskapet kontaktet.

4 TILBUD I NØTTEVEIEN BORETTSLAG

4.1 MØTEROM

Det er innredet møtelokaler i underetasjen i nr 14A. Disse lokalene nyttes til generalforsamling, styremøter, beboermøter eller andre møter/tilstelninger.

I tilknytning til disse lokalene er det fullt kjøkkenutstyr. Lokalene kan lånes bort til private tilstelninger for beboerne i borettslaget.

Se ellers regler for rommet pkt 6.1.

4.2 KONTOR

Til benyttelse for styret i borettslaget er det innredet kontor i nr 20 1 etg.

4.3 LEKEPLASS

Lekeplassen ligger mellom blokk nr 7 og terrassehusene nr 16 og nr 18. Her finnes sandkasser, husker, og lekehus.

Når det er snø er skråningene framfor terrassehusene fin-fine som utforbakke på akebrett eller på ski for de minste.

Fotballbane til bruk for alle som bor i Høgevoll-området, grenser inn til vår eiendom nedenfor parkeringsplassen.

4.4 TV

Borettslaget har kontrakt med Lyse A/S om tilknytting til bredbåndnett og levering av TV-Grunnpakke

4.5 HOBBY-ROM

I hobbyrommet (sløydrommet) i nr 7B ligger mulighetene for hobbysløyd vel til rette. Her finnes utstyr som høvelbenk og diverse verktøy. Det er utarbeidet regler for bruk av rommet, se pkt.6.2.

4.6 BILVASK

Innenfor inngang til kjeller i nr 7A er det plassert slange som kan nyttes til bilvask. "Nøkkel" til vannutkastet ved inngangsdøren henger på veggen over slangevognen. Alle leilighetsnøkler passer til denne døren.

4.7 VAKTMESTEROPPGAVER

Boservice AS har ettersyn med fellesarealer, plener, lekeplasser og beplantning. Boservice AS har også tilsyn med renner og sluker og skal sjekke lys i alle fellesrom og oppganger. De har vask av alle oppganger.

4.8 SØPPELORDNING

Borettslaget har 2 stk nedgravne søppelanlegg.

5 ORDENSREGLER OG INSTRUKSER

5.1 GYLDIGHET

Ordensregler ble første gang revidert 12.2.1988 og Godkjent av beboerne ved generalforsamling 1988.

Revidering av 1.4.2004 er gjort etter ønsker og behov fra beboerne og vedtatt på styremøtet i april 2004 og i august 2005. Ny oppdatering av beboermappen er vedtatt av styret 18.01.2011.

Ordensreglene bygger på Lov om borettslag og dens bestemmelser.

5.2 EIERFORHOLD OG PLIKTER

Hver andelseier disponerer sin leilighet, men står ansvarlig overfor borettslaget for at leilighetens standard opprettholdes. Innvendige reparasjons- og vedlikeholdsutgifter bæres av innehaveren.

Opprydding i fellesrom og utearealer etter håndverkere, flyttebyrå el. l., påligger den andelseier som har benyttet tjenesten.

Bløkken (huset) eier vi sammen og vi bør derfor ta best mulig vare på den og holde det rent og velstelt. Dette innebærer at vi alle må ta del i det nødvendige renholdsarbeidet.

Dersom noen unnlater, eller ikke har anledning til å utføre sin del av arbeidet, kan borettslagets styre leie hjelp til å utføre arbeidet for vedkommendes regning.

Ødeleggelser ved uhell som resulterer i reparasjons- og vedlikeholdsutgifter på felles eiendom, må vi betale i fellesskap over driftsregnskapet (evt. ved erstatning fra forsikringsselskapet).

Det økonomiske ansvar for ødeleggelser forvoldt ved hærverk, bæres av utøveren eller dens foresatte.

5.3 VÅRT ANSIKT UTAD

Utvendig renhold: Alle beboere gjør sitt beste for at det til enhver tid er mest mulig ryddig og rent rundt husene. Papir, plast og annet avfall plukkes opp etter hvert, både av barn og voksne. Når styret bekjentgjør at det skal være dugnad, bør alle som har anledning bidra i den grad de kan. Ved at borettslaget/fellesskapet sparer penger ved at dugnad utføres, er det rimelig at alle som kan, deltar.

Det er ikke tillatt å skrive, tegne eller på noen annen måte dekorere husvegger, dører, vinduer, postkasser, gulv eller vegger i ganger og fellesrom.

Det er ikke tillatt å lufte ut gjennom entredøren.

Klesvask, lufting av sengetøy og klær skal ikke skje på en slik måte at det sjenerer naboene og skal ikke henge synlig ute på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager.

5.4 RO OG ORDEN

Alle beboere plikter å gjøre sitt til at ro og orden holdes.

I tiden mellom kl 23:00 og 07:00 skal så vidt mulig sjenerende støy av enhver art unngås. Der skal ikke nyttes murbor, og heller ikke må banking/hamring skje i tidsrommet mellom kl 19:30 og 07:00.

For øvrig må sang, musikk, radio og TV ikke ha en slik styrke at det sjenerer naboene.

Dersom man planlegger virksomhet (herunder både snekring/hamring og fester) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, bør naboene varsles om dette på forhånd.

For å drive sang- eller musikkundervisning må det innhentes spesiell tillatelse fra styret.

Private effekter, så som sykler, barnevogner, fottøy og klær skal ikke plasseres i felles gang eller trapp.

Fellesrom i kjeller er ikke oppbevaringsplass for private effekter, så som koffert, bilhjul, dekk, gamle møbler etc. Unntatt herfra er sykler, barnevogner, ski og kjelker.

Verandaen må ikke benyttes på en slik måte at det sjenerer naboene. All bruk av ild på fellesarealene er forbudt uten styrets godkjenning.

5.5 PARKERING OG BILKJØRING

Parkeringsplassene er den eneste plass hvor parkering av biler er tillatt.

Parkering ved inngangene er ikke tillatt. Ulovlig parkerte biler kan bli borttauert for eiers regning.

Bilkjøring til inngangsdørene er kun for avsetting/henting av varer og personer. Det henstilles til trafikantene å utvise den største oppmerksomhet ved kjøring på de små tilbringerveiene. Maks fart 20km/t.

Bilkjøring privat eller taxi på nattetider skal unngås.

5.6 RENHOLD

Innvendig trappe og gangvask ivaretas av Boservice AS jfr pkt 4.7. Det ukentlige renhold av fellesrom og utvendige trapper, soping av inngangsparti og luking/vanning av blomsterbed v/inngang utføres etter turnusliste for hver oppgang.

Gulvmatter og gulvtepper skal ikke ristes ut over verandaene.

På vinterføre må trappen og inngangene holdes fri for is og glatt føre. Plikten ligger på den som har turnusordningen, men ellers må en henstille til alle og enhver, at den som har tid og anledning tar initiativ, slik at en unngår uhell på disse områder.

5.7 LYS OG LÅSING

Lys i fellesrom bør være slokket når det ikke er bruk for det. Lys i trappeoppgangene skal stå på.

Dørene er låst med automatlås hele døgnet. Hvis noen setter døren opp er de ansvarlige for å lukke den igjen snarest mulig etter utført arbeid.

5.8 HUSDYRHOLD

Hunder, katter og andre husdyr må holdes under meget god kontroll. Båndtvang skal håndheves. Ekskrementer fra husdyr skal ikke ligge utildekket på veranda til sjenanse for naboene. En må unngå at hunder og katter gjør sitt fornødne i blomsterbed eller på steder hvor små barn leker. Husk plastpose! Der tillates hunde- og kattehold under forutsetning av at det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved skriftlige klager fra naboene, vurderer styret hvilke tiltak som skal settes i verk.

Styret kan om nødvendig forlange husdyr fjernet.

5.9 TEKNISK UTSTYR

TV

Ved feil ved TV kontakter hver enkel Lyse A/S.

5.10 KJØKKEVENTILATORER

For at anlegget skal fungere etter hensikten, må samtlige beboere passe på følgende:

Ventiler i vinduene må være åpne, kontrollventiler i bad, WC, vaskerom osv. må ikke stenges eller reguleres på.

Bryter for spjeld plassert i front av kjøkkenhette åpnes når matlaging pågår, eller når det av andre årsaker ønskes mye avtrekk.

Avtrekksvifte plassert på tak er felles for leilighetene i hver oppgang. Denne sørger for å holde et konstant "sug" i ventilene plassert i bad, WC og vaskerom samt i kjøkkenhette. Hvis noen av beboerne stenger igjen ventiler (det være seg vindusventiler eller kontrollventiler plassert på bad, WC osv.) så får dette følger for "naboen". En annen plage som kan oppstå er susing i dørene eller i andre utettheter i leilighetene

6 FELLESROM

6.1 Regler for bruk av møterom i blokk nr 14 a

Lokalene benyttes primært til allmannamøter og andre fellesaktiviteter innen laget, herunder også oppgangsmøter.

Sekundært kan lokalene benyttes til private tilstelninger, det være seg konfirmasjoner, fødselsdagsselskaper, privatfester eller andre tilstelninger.

Dersom ingen innen Nøtteveien Borettslag ønsker å benytte lokalene, kan de leies av vårt nabolag (Høgevollsveien Borettslag o.l.) til samme type aktiviteter som nevnt ovenfor, med unntak av privatfester.

Den personen som står som ansvarlig for lån/leie av rommet, har ansvaret for renholdet etter tilstelningen.

Lokalene er godt støyisolert, men det er likevel nødvendig at et visst hensyn vises ved private tilstelninger i sene kvelds- og nattetimer. Tilstelningene må være avsluttet senest kl 02:00.

Ved privat benyttelse av lokalene må det bestilles plass gjennom styreleder minimum 10 dager før benyttelsesdato. Den som bestiller først, får første rett til benyttelse. Bestillingen er bindende. Samme andelseier kan ikke benytte lokalene to dager/helger etterhverandre, dersom andre også ønsker å benytte lokalene.

For reservering av allmannamøter/andre fellesaktiviteter innen laget, skriver en seg på listen som henger på innvendig kjellerdør i nr 14A.

Leietaker er økonomisk ansvarlig for skader på lokalene, dekketøy og inventar.

6.2 Instruks for bruk av hobbyrom i nr 7 b

Alle beboere over 18 år kan få utlevert nøkkelen til rommet.

Den som disponerer nøkkelen, har ansvaret for rommet og utstyret.

Personer under 18 år må være i følge med voksne. Det må alltid være minst en voksen til stede.

Det er ikke tillatt å ta verktøy bort fra rommet. Utlån av verktøy vil ikke bli tillatt. Rommet kan brukes hverdager mellom kl 08:00 og 21:00.

På rommet finnes koster, feie Brett og boss-spenn. Rommet må ryddes etter bruk.

Røyking og all bruk av ild på rommet er strengt forbudt.

Nøkler kan fås mot kvittering hos et av styrets medlemmer.

6.3 Retningslinjer for montering av varmepumper – 25.1.2010

Det skal søkes styret om montering av varmepumpe.

Varmepumpe skal monteres av autorisert firma

Varmepumpe skal monteres på gulv, og skal monteres med støydempere slik at dette ikke er til sjenanse for naboer. Lydnivået på varmepumpen skal ligge mellom ca 47-54 dBA.

Vann/kondens fra varmepumpen skal legges i rør og kobles i sammen med felles taknedløp. Dette må utføres av blikkenslager. Det må også legges varmekabel i rør. Andelseier er ansvarlig for å holde vann/kondensrør åpne til enhver tid

Andelseier er ansvarlig for alt vedlikehold av varmepumpen og tilhørende deler.

Andelseier er ansvarlig for at det inngås serviceavtale på varmepumpen, slik at det ikke volder skade på andre andelseiere sine arealer og felles arealer.

Alle kostnader med montering av varmepumper og drift er andelseier sitt ansvar.

Ved salg av andel er selger pliktig til å informere ny eier.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan monteres varmepumper på leiligheter med innglasset altan/terrasser.

Det gjøres også oppmerksom på at Sandnes boligbyggelag per september 2010 har inngått rammeavtale med autorisert firma.

**Sandnes 25.10.10
Styret i Nøtteveien borettslag**

6.4. Retningslinjer for innglassing av terrasser

Det skal søkes styret om innglassing .

Innglassing skal monteres av autorisert firma.

Innglassing skal være lik utførelse og løsning som i 14 a 3. etasje .

Andelseier er ansvarlig for at det ikke voldes skade med vann på andre andelseiere sin terrasse / leilighet.

Andelseier er ansvarlig for at vann fra innglassingen blir ført til nedløp.

Andelseier er ansvarlig for alt vedlikehold av innglassingen og tilhørende deler.

Alle kostnader med montering av innglassing er andelseier sitt ansvar.

Ved salg av andel er selger pliktig til å informere ny eier.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke kan monteres varmepumper på leiligheter med innglasset altan/terrasser.

Det gjøres også oppmerksom på at Farstad profilsystemer er benyttet til montering av innglassing i nr 14 a 3. etasje.

Sandnes 29.09.2010

Styret i Nøtteveien borettslag

Vedtekter for

Nøtteveien Borettslag

org nr 946 495 441

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 15. august 2005.
Sist endret på generalforsamling 02.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Noen andelseiere har fått tillatelse til å oppføre garasjer på borettslagets eiendom. Det er kun andelseiere som har oppført disse, eller andre som senere har kjøpt bruksretten som har anledning til å benytte disse garasjene. Bruksretten til garasje kan omsettes internt i borettslaget til markedspris. En andelseier kan bare besitte bruksrett til en garasje. Dersom bruksretten til garasje ikke omsettes senest samtidig med leiligheten følger bruksretten salget av leiligheten.

(7)

Oppbevaring i fellesrom

Fellesrom i kjeller er ikke oppbevaring for private effekter. Unntatt er sykler, el-sparkesykler og elsykler som har egne fellesområder i kjeller.

Private effekter kan kastes uten erstatningsplikt ovenfor eier hvis ikke annet er avtalt med styret.

Eventuelt oppbevaring for kortere periode skal være merket med eiers navn og avtalt med styret.

Trapperom

Barnevogn, sykler, akebrett, kjelker eller lignende skal ikke settes i trapperom eller ganger. Barnevogn kan settes under trapp i kjellernivå.

Kun rullator/gåstol og rullestol av mindre størrelse kan om nødvendig stå i inngangspartiet.

Privat bod

Det er ikke tillatt med oppbevaring av private fryser, kjøleskap, gassbeholdere o.l. i bod.

Stikkontaktene er til bruk for støvsugere og lignende som tar kort tid å bruke, og som el-anlegget er dimensjonert for. Dette går på fellesstrømmen som alle betaler for.

Brannvesenet anbefaler ikke bruk av apparater som står koblet fast på strøm i boder.

Borettslagets forsikring dekker ikke ting som står i bod.

Dører

Inngangsdører og kjellerdører skal alltid holdes låst. Dette for å unngå uønskede gjester og tyveri.

Brannvarsling

Borettslaget har ikke direkte brannvarsling i fellesrom og boder i kjeller.

Sykelrom

Sykelrom benyttes til sykler, el-sparkesykler og elsykler.

Vi har ikke brannvarsling i området ved sykkelrom, derfor er det ikke tillatt med lading av batterier.

Batterier lades i leilighet. NB! Ikke lad ved inngangsdør som er rømningsvei.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- (2)
- Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
 - andelseieren er en juridisk person
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Eksempler er å vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør fra og med leilighetens innvendige stoppkraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseierne har ansvar for maling av terrassene innvendig. Ved innglassing av terrasser, skal andelseier vedlikeholde selve innglassingen utvendig og innvendig. Andelseier har ansvar for vedlikeholdet på varmepumpens ytre og indre del.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftinger. Eksempler på slikt er rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, samt vedlikeholde/skifte dørhåndtak og låskasse/sylinder på inngangsdør inn til leiligheten.

(Bestilling av sylinder, låskasse og dørhåndtak gjøres av andelseier hos Låssenteret Stavanger. Du må oppgi hvilken type og system og gjerne bilder når dette bestilles hos Låssenteret Stavanger. Viktig at ny sylinder passer med eksisterende systemnøkkel)

(3) 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 på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

(7) 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.

(8) Andelseiere som disponerer garasje plikter å innbetale tillegg til felleskostnadene etter satser fastsatt av styret. Styret besørger det faktiske vedlikeholdet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

En av styrets representanter bør disponere garasje.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte med fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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.

Se ellers borettslagets husordensregler som vedtas av styret.



SANDNES KOMMUNE

BYGNINGSSJEF

SANDNES RADHUS

Telefon (045) * 65 080

Postboks 190 - 4301 Sandnes

Sandnes Boligbyggelag,
Vågsgr. 36-38,

4300 SANDNES.

Vår ref.: HW/bh.

Arkiv nr.: 38/1103.

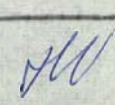
Ferdigattest.

I henhold til befaring meddeles ferdigattest på BLOKK B,
Høgevoll, gnr.38, bnr.1103.

Arbeidet er utført i samsvar med planer godkjent av Sandnes
bygningråd i møte 17.9.1974, sak 831/74.

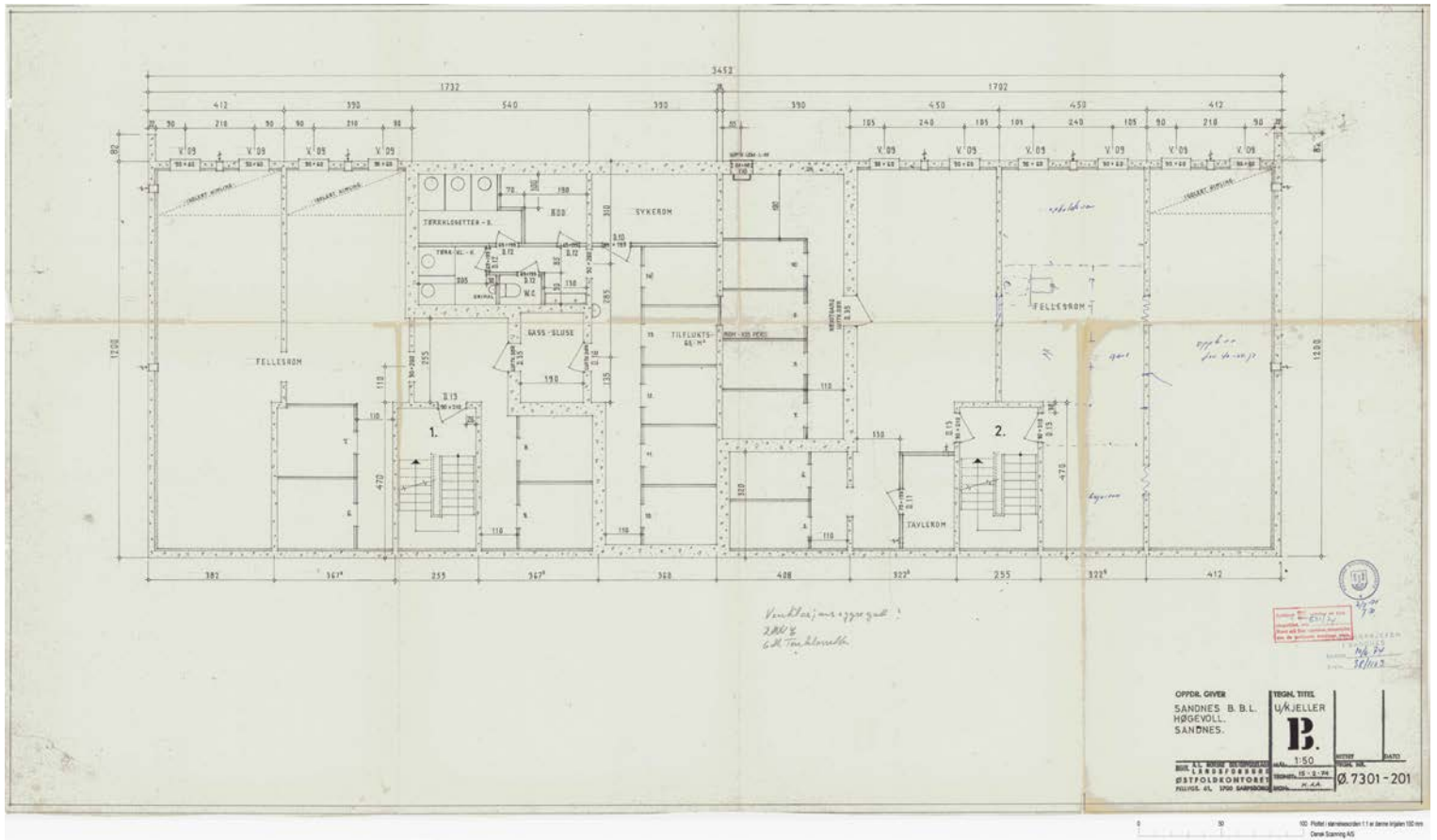
Sandnes, den 14. oktober 1976.

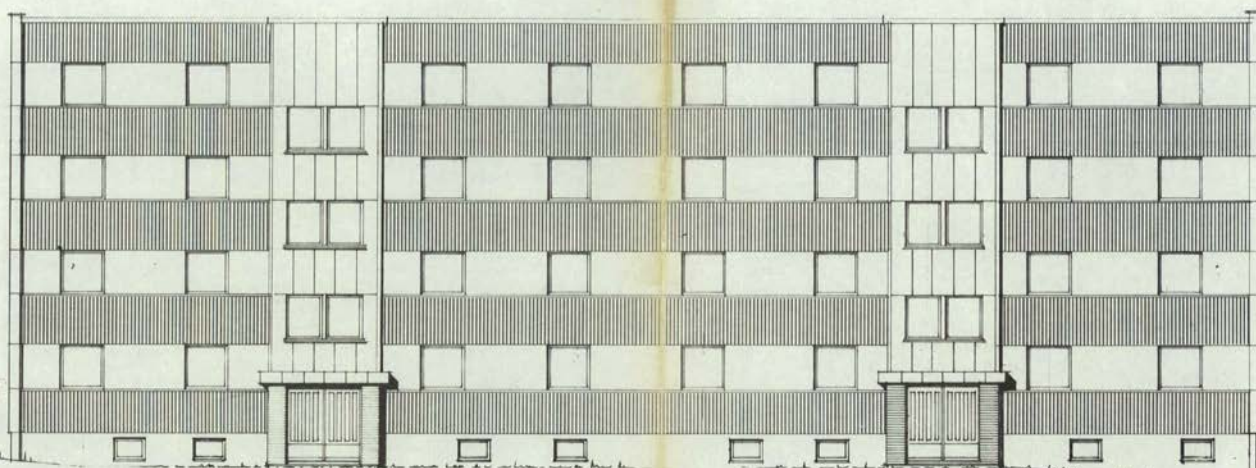
Kaare Christiansen
bygningssjef


Harry Winnskjei
ass.ing.

Det er ikke utstedt brukstillatelse tidligere







MOT ØST

Oppført med tegningene by-
sammenheng 8/31/74
Påst at de ordene er
for de enkelte tegningene.



1. utgave

Mottatt 14.5.74

Arkiv 301103

OPPDR. GIVER
SANDNES B.B.L.
HØGEVOLL
SANDNES

TEGN. TITEL
INNANGS-
FASADE

B

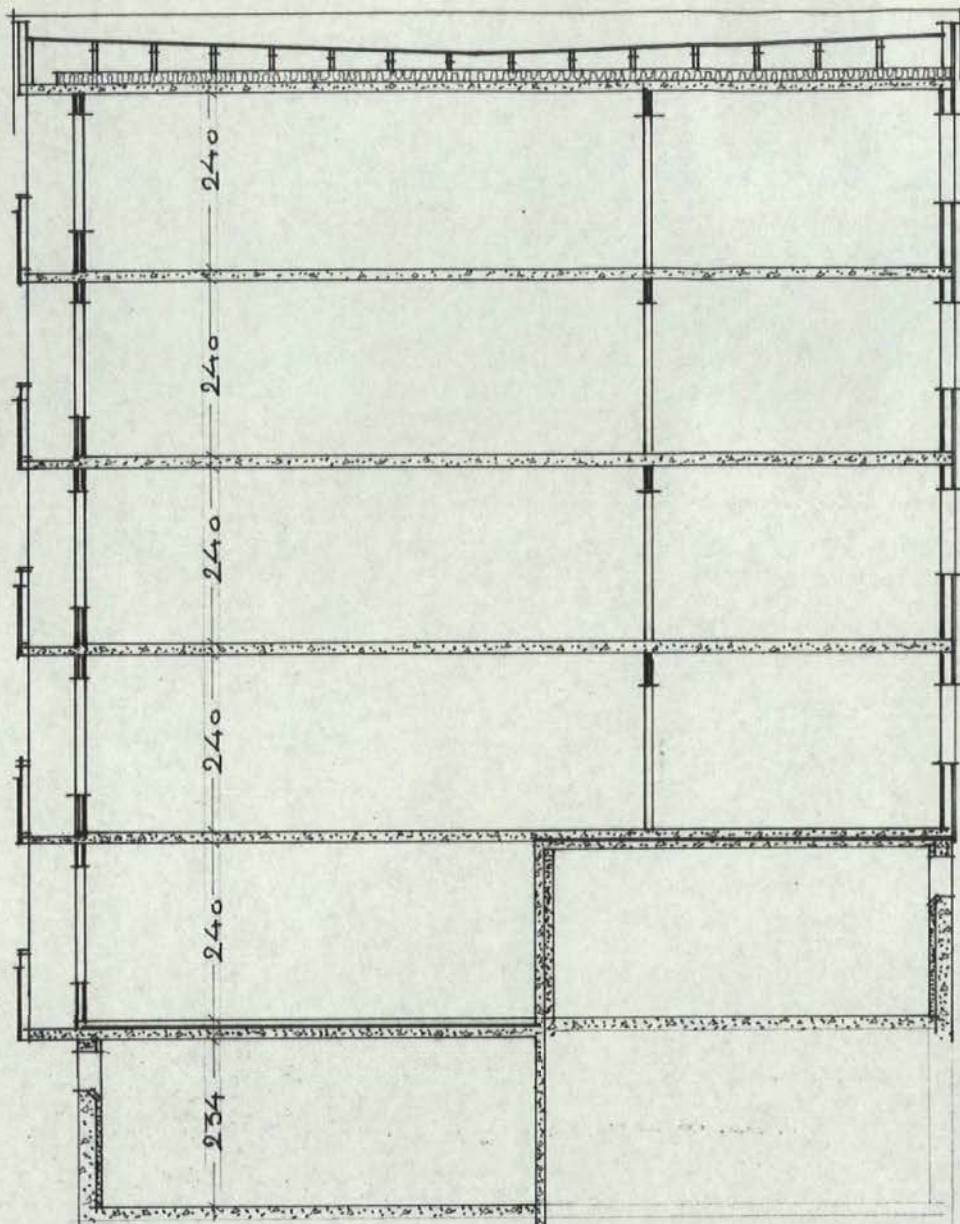
KJ.VINDUER 15-2-74

RETTET DATO

NBL AL NORSKE BOLIGBYGGELASS
LANDSFORBUND
ØSTFOLDKONTORET
PELLOYT. 61, 1700 SARPSBORG

MÅL 1:100
TEGNET 21-11-73
SIGN. KAA/W/L

Ø 7301-209



2/2-74
7.2



SANDNES KOMMUNE
Byggesak

Arne Aamodt
Øvrevollen 2
4319 SANDNES

Sandnes, 02.09.2020

Deres ref:
Saksbehandler: Solveig Bolstad Berge

Vår ref: 20/37078-2
Arkivkode: 38/1149

Tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4

Gnr./Bnr: 38/1149

Byggeadresse: Nøtteveien 7 C

Tiltakets art - Byggets/Anleggets art: 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.-32 Endring av bygg-
utvendig fasade;146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg eller mer-32
Endring av bygg- utvendig fasade

Tiltaksklasse:

1

Tiltakshaver m/adr:

Arne Aamodt, Øvrevollen 2, 4319 SANDNES

Søknad om tillatelse datert: 31.08.2020

mottatt: 31.08.2020

Fakta: Seks av balkongene i Nøtteveien 7 og 14 er glasset inn, og det søkes om tillatelse til innglassing av de øvrige balkongene i blokkene. Innglassingen skal utføres med samme materialer og ha samme utforming som de eksisterende innglassingene.

Gjeldende plan: Endret regulering av et areal for boligblokker i reg.plan for et område ved Høgevollen og Krampadalen – plan 7106-02

Protest og merknad: Naboene anses ikke berørt av tiltaket, da det er en mindre fasadeendring med en god avstand til nabobebyggelsen. Naboene er derfor ikke varslet, jf. pbl. § 21-3.

VEDTAK:

Søknaden er godkjent etter plan- og bygningsloven § 20-1 jf. § 20-4 med følgende vilkår:

1. Du må følge plan- og bygningsloven med forskrifter.
2. Innglassingen skal utføres med samme materialer og ha samme utforming som eksisterende innglassing.
3. Før bygget tas i bruk må du søke om og få ferdigattest.

Denne tillatelse er gitt av byggesakssjefen i medhold av kommuneloven § 23.4 og delegasjonsreglement.

Adresse: Rådhuset, Rådhusgata 1, 4306 Sandnes. Telefon 51 33 50 00.

Postadresse: Postboks 583, 4302 Sandnes.

E-post: postmottak@sandnes.kommune.no

Er arbeidet ikke satt i gang innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år. (jf plan- og bygningsloven § 21-9)

Vedtaket kan påklages. Fristen for å klage er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket er kommet frem til vedkommende part. Det vises til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven §§ 28, 29 og 32. Kopi av bestemmelsene om klage vedlegges.

Kristin Totland
Avdelingsleder Byggesak

Solveig Bolstad Berge
Saksbehandler

Henvendelser i saken bes rettet til saksbehandler.

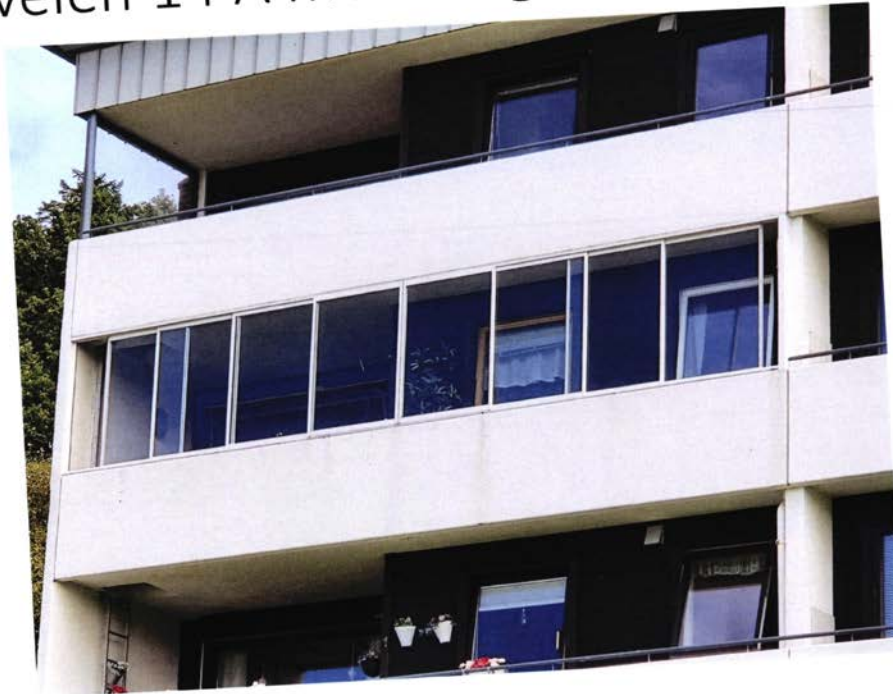
Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Vedlegg:
Bilder;Melding om rett til å klage

Dagens fasade Nøtteveien 14



Nøtteveien 14 A med innglasset terrasse



Dagens fasade Nøtteveien 7



Nærbilde en innglasset terrasse i Nøtteveien 7 C





Sandnes kommune

Adresse: Postboks 583, 4302 Sandnes

Telefon: 51 33 50 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr	1108	Gårdsnr	38	Bruksnr	1149	Festenr	0	Seksjonsnr	0
Adresse									

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Bebyggelsesplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Midlertidige forbud

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Bebyggelsesplaner over bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner i vannsøylen

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202005
Navn	Kommuneplan for Sandnes 2023-2038
Plantype	20 - Kommuneplanens arealdel
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05/15/2023 00:00:00
Bestemmelser	Bestemmelser og retningslinjer etter korleksjon KS 21.10.24.pdf
Delarealer	
Areal	8839.73 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 2
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	4498.61 kvm
Bestemmelseomravn	Parkeringssone 3
Kpbestemmelsehjemmel	12 - Fysisk utforming av anlegg
Areal	11848.77 kvm
Hensynsonenavn	H190_1
Kpsikring	190 - Andre sikringsoner

Areal	0.4 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	3040 - Friområde
Areal	13337.94 kvm
Omrnavn	
Kparealformal	1110 - Boligbebyggelse

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	7106-02
Navn	Endret regulering av et areal for boligblokker i reg.plan for et omr ved Høgevollen og Krampadalen
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Status	3 - Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	03/04/1974 00:00:00
Bestemmelser	Gjeldende bestemmelser_7106-02.pdf , Gjeldende bestemmelser_7106.pdf
Delarealer	
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	710 - Felles avkjørsel
Areal	2822.19 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse
Areal	0 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	0.01 kvm
Feltnavn	
Regform	111 - Frittliggende småhusbebyggelse
Areal	0.03 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal
Areal	0.17 kvm
Feltnavn	
Regform	400 - Offentlig friområde
Areal	2923.12 kvm
Feltnavn	
Regform	730 - Felles parkeringsplass
Areal	45.67 kvm
Feltnavn	
Regform	310 - Kjørevei
Areal	6780.04 kvm
Feltnavn	
Regform	113 - Blokkbebyggelse

Areal	767.07 kvm
Feltnavn	
Regform	720 - Felles gangareal

Reguleringsplan på grunnen

Adresse: Nøtteveien 14A, 4327 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/1149/0/0

Dato: 2025-05-22

Målestokk: 1:1,000

Planident: 7106-02

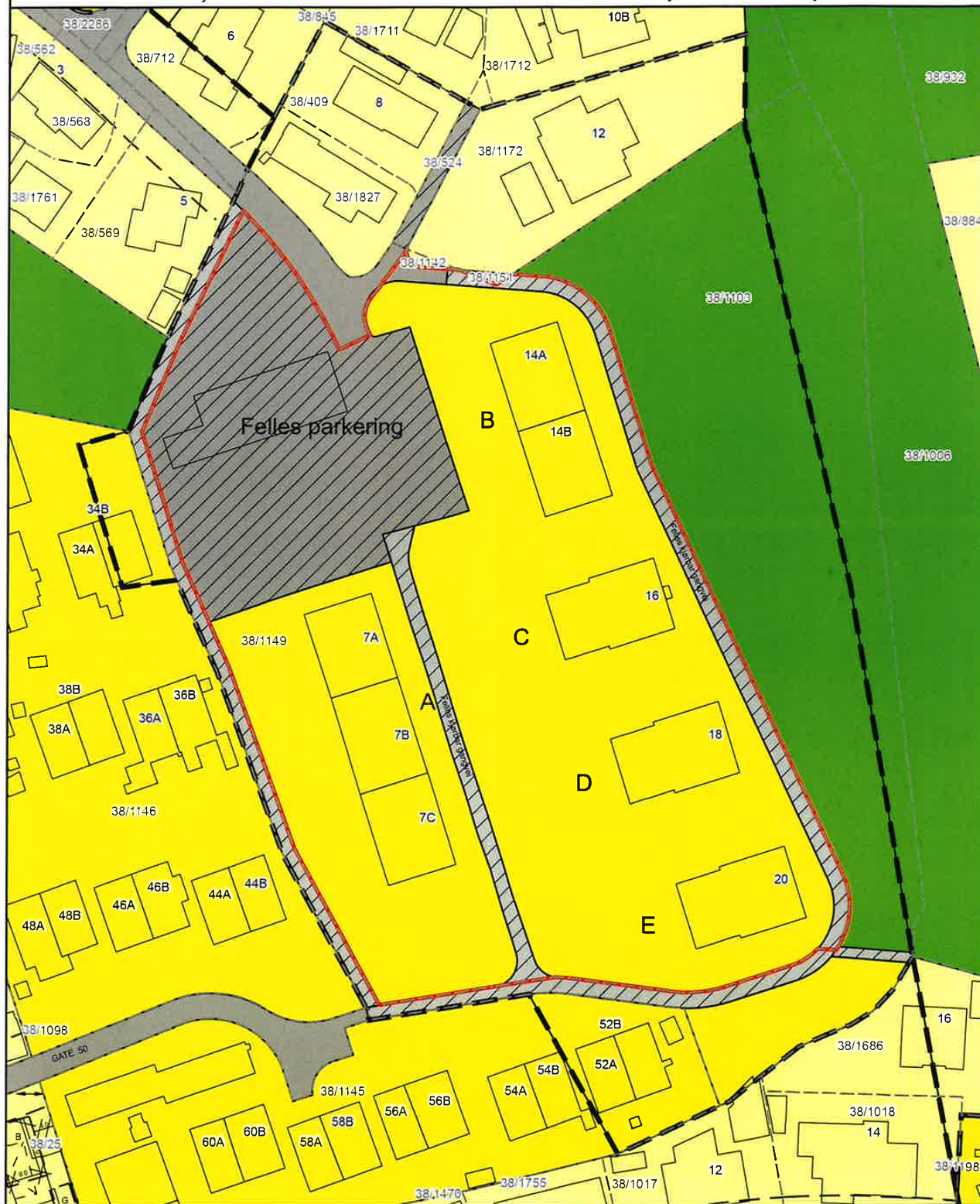
Ikrafttredelsesdato: 4.3.1974



SANDNES
KOMMUNE



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



Kommuneplan

Adresse: Nøtteveien 14A, 4327 SANDNES

Gnr/Bnr: 38/1149/0/0

Dato: 2025-05-22

Målestokk: 1:1,000

Planident: 202005

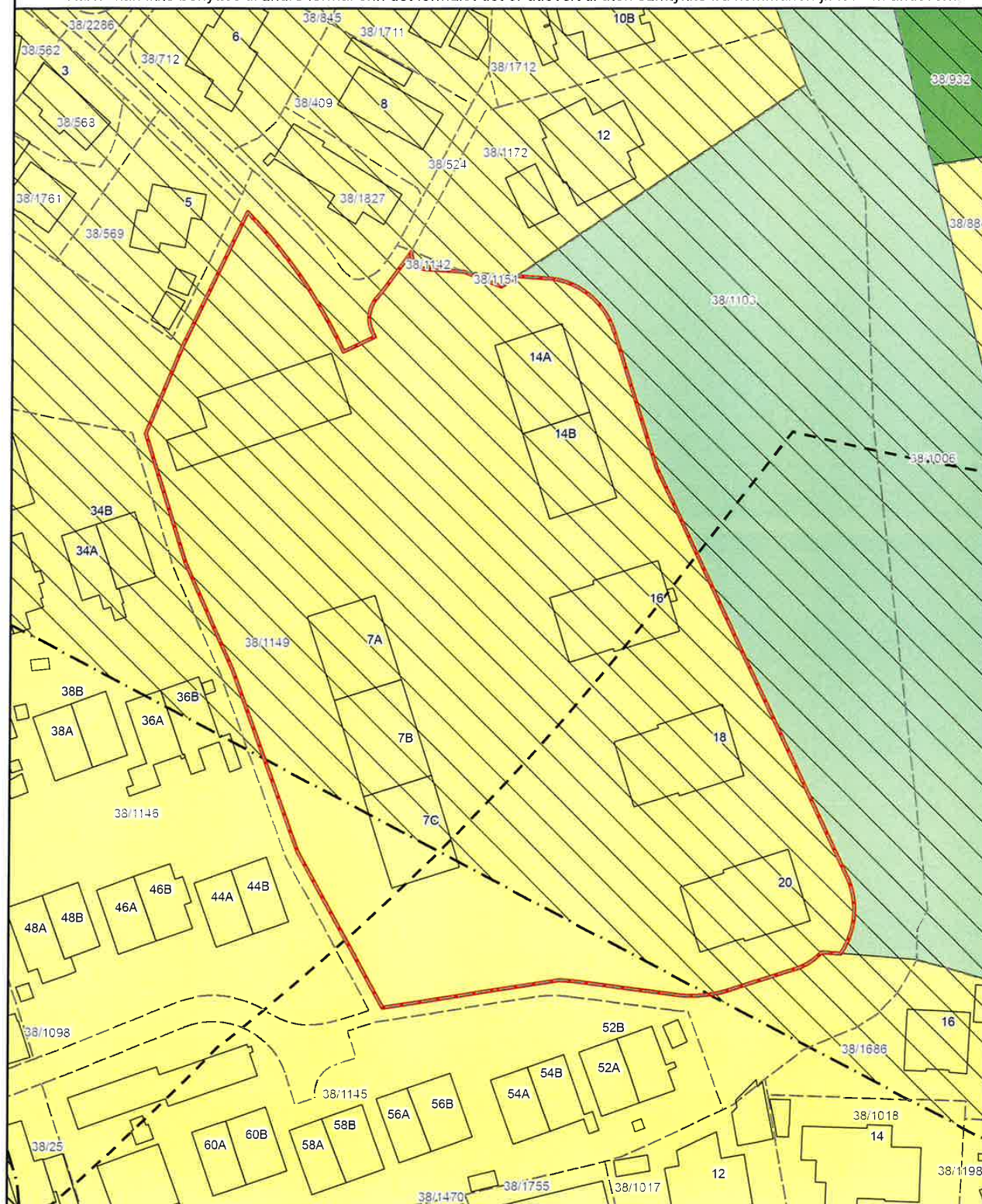
Ikrafttredelsesdato: 15.5.2023



SANDNES
KOMMUNE



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



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 38, Bruksnr 1149	Kommune:	1108 Sandnes
Adresse:		Grunnkrets:	607 Austrått 4
Veiadresse:	Nøtteveien 7 A, gatenr 21500 4327 Sandnes	Valgkrets:	13 Austrått
Oppdatert:	28.09.2019	Kirkesogn:	6080301 Høyland
		Tettsted:	4522 Stavanger/Sandnes
Veiadresse:	Nøtteveien 7 B, gatenr 21500 4327 Sandnes		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Nøtteveien 7 C, gatenr 21500 4327 Sandnes		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Nøtteveien 14 A, gatenr 21500 4327 Sandnes		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Nøtteveien 14 B, gatenr 21500 4327 Sandnes		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Nøtteveien 16, gatenr 21500 4327 Sandnes		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Nøtteveien 18, gatenr 21500 4327 Sandnes		
Oppdatert:	28.09.2019		
Veiadresse:	Nøtteveien 20, gatenr 21500 4327 Sandnes		
Oppdatert:	28.09.2019		

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:					
Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Hana	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	12.12.1975	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	13 342,2 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	1108/38/1149	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	12.12.1975	Avgiver	1108/38/1103	-13 354,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1108/38/1149	13 354,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 9: Terrassehus (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 20	U0101	Bolig					
Nøtteveien 20	U0102	Bolig					
Nøtteveien 20	H0101	Bolig					
Nøtteveien 20	H0102	Bolig					
Nøtteveien 20	H0201	Bolig					
Nøtteveien 20	H0202	Bolig					
Nøtteveien 20	H0301	Bolig					
Nøtteveien 20	H0302	Bolig					
Nøtteveien 20	H0401	Bolig					
Nøtteveien 20	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:	10
Bygningsnr:	170053478		Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	2								
H02	2								
H03	2								
H04	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 9: Terrassehus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 18	U0101	Bolig					
Nøtteveien 18	U0102	Bolig					
Nøtteveien 18	H0101	Bolig					
Nøtteveien 18	H0102	Bolig					
Nøtteveien 18	H0201	Bolig					
Nøtteveien 18	H0202	Bolig					
Nøtteveien 18	H0301	Bolig					
Nøtteveien 18	H0302	Bolig					
Nøtteveien 18	H0401	Bolig					
Nøtteveien 18	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	170053486			Antall etasjer:
				10
				5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	2								
H02	2								
H03	2								

H04

2

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 9: Terrassehus (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 16	U0101	Bolig					
Nøtteveien 16	U0102	Bolig					
Nøtteveien 16	H0101	Bolig					
Nøtteveien 16	H0102	Bolig					
Nøtteveien 16	H0201	Bolig					
Nøtteveien 16	H0202	Bolig					
Nøtteveien 16	H0301	Bolig					
Nøtteveien 16	H0302	Bolig					
Nøtteveien 16	H0401	Bolig					
Nøtteveien 16	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Ja Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	170053494		Antall etasjer:
			10
			5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	2								
H02	2								
H03	2								
H04	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 9: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 7 B	H0101	Bolig					
Nøtteveien 7 B	H0102	Bolig					
Nøtteveien 7 B	H0201	Bolig					
Nøtteveien 7 B	H0202	Bolig					
Nøtteveien 7 B	H0301	Bolig					
Nøtteveien 7 B	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	19399370		Antall etasjer:
			6
			3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								
H03	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 9: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 7 A	H0101	Bolig					
Nøtteveien 7 A	H0102	Bolig					
Nøtteveien 7 A	H0201	Bolig					
Nøtteveien 7 A	H0202	Bolig					
Nøtteveien 7 A	H0301	Bolig					
Nøtteveien 7 A	H0302	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:				Antall boliger:
Bygningsnr:	19399389			Antall etasjer:
				6
				3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	2								
H02	2								
H03	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 9: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 14 B	U0101	Bolig					
Nøtteveien 14 B	U0102	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0101	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0102	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0103	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0201	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0202	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0203	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0301	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0302	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0303	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0401	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0402	Bolig					
Nøtteveien 14 B	H0403	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:			Antall boliger:	14
Bygningsnr:	19399397		Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	3								
H02	3								
H03	3								
H04	3								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 7 av 9: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 7 C	H0101	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0102	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0103	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0201	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0202	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0203	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0301	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0302	Bolig					
Nøtteveien 7 C	H0303	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	170053559		Antall etasjer:

9

3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	3								
H02	3								
H03	3								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 8 av 9: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Nøtteveien 14 A	U0101	Bolig					
Nøtteveien 14 A	U0102	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0101	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0102	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0201	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0202	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0301	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0302	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0401	Bolig					
Nøtteveien 14 A	H0402	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	Rammetillatelse:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	Igangset.till.:
Energikilde:		BRA annet:	Ferdigattest:
Oppvarming:		BRA totalt:	Midl. brukstil.:
Avløp:		Har heis:	Tatt ibruk (GAB):
Vannforsyning:			Antall boliger:
Bygningsnr:	170053567		Antall etasjer:

10

5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2								
H01	2								
H02	2								
H03	2								
H04	2								

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 9 av 9: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	393,0	Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	357,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	357,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	170054253			Antall etasjer:		1

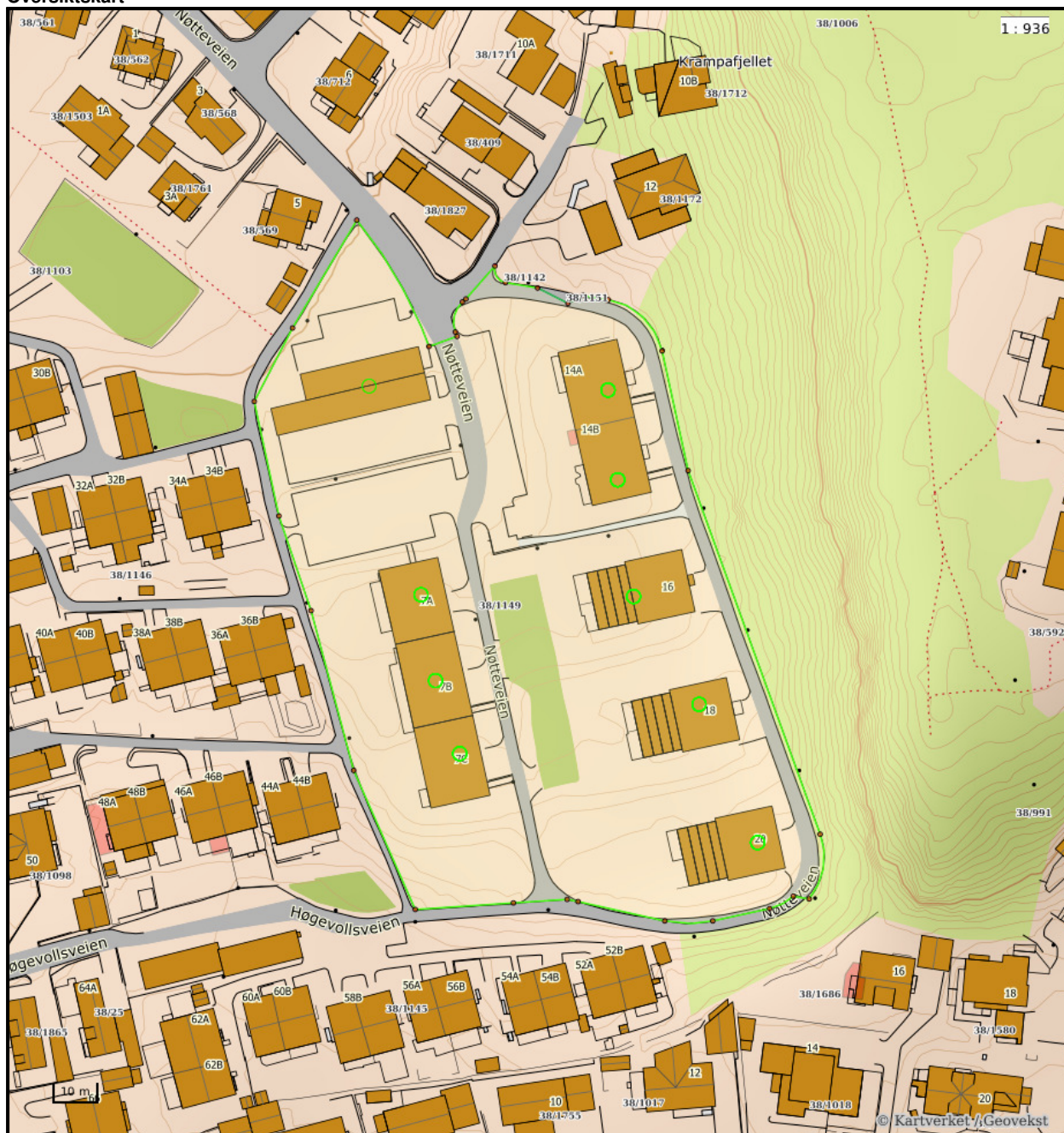
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				357,0	357,0			393,0	393,0

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

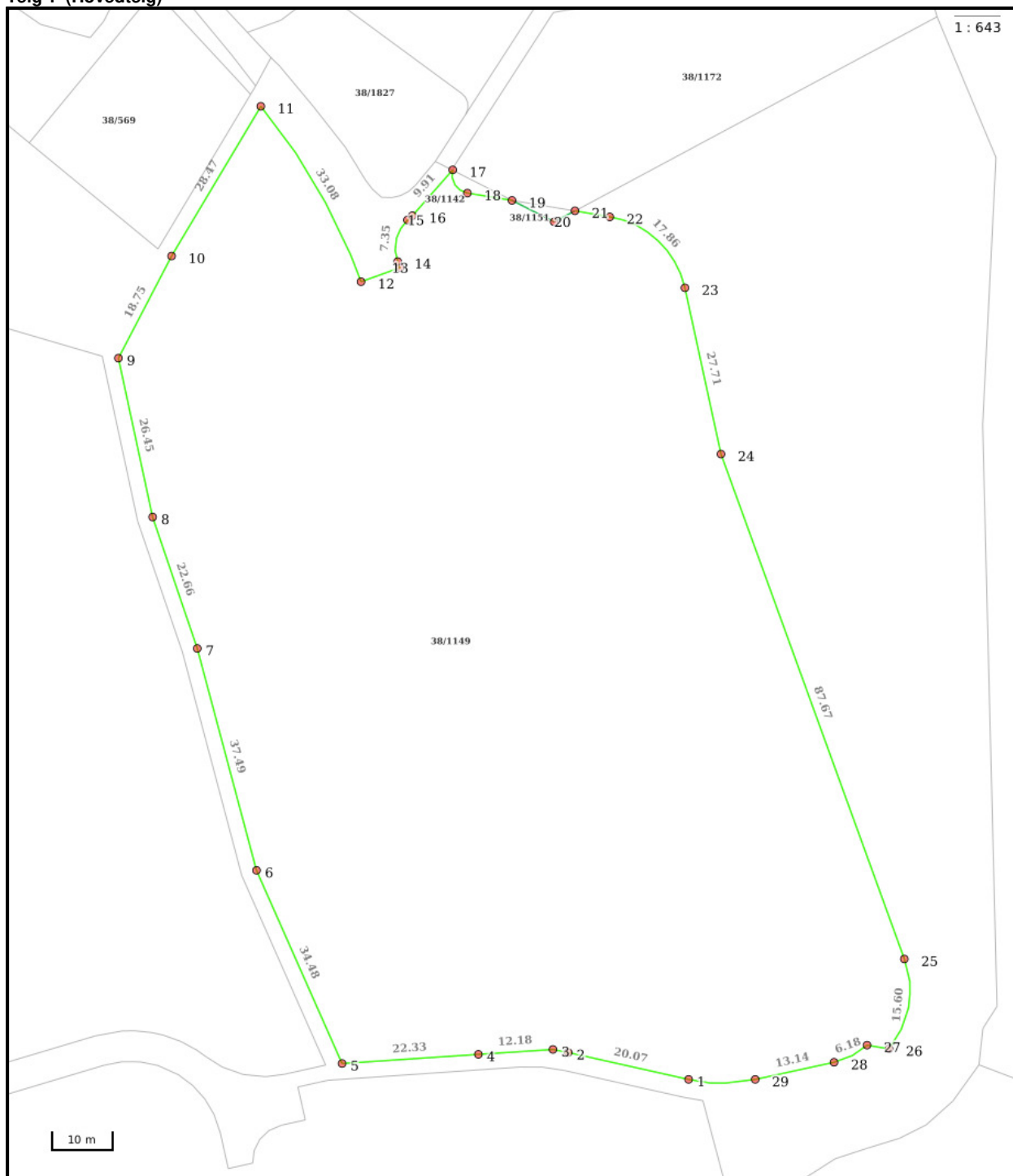
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| -- Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| se ambita.com/sefrak for fargeforklaring |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater**Areal:** 13 342,20m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 527 626,41	312 793,59	20,07m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 527 629,05	312 773,69	2,55m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 527 629,27	312 771,15	12,18m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 527 627,39	312 759,12	22,33m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 527 623,88	312 737,07	34,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 527 654,02	312 720,33	37,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 527 689,25	312 707,50	22,66m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 527 709,94	312 698,27	26,45m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 527 735,20	312 690,42	18,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 527 752,55	312 697,54	28,47m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 527 778,19	312 709,92	33,08m	Terrengmålt	10	96,75	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 527 751,19	312 728,76	6,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 527 754,06	312 734,85	1,12m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 527 755,06	312 734,34	7,35m	Terrengmålt	10	6,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 527 761,88	312 735,41	1,05m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
16	6 527 762,64	312 736,13	9,91m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 527 770,67	312 741,94	4,98m	Terrengmålt	10	-3,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 527 767,19	312 744,68	7,43m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 527 766,63	312 752,09	7,74m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 527 763,75	312 759,27	3,81m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 527 765,84	312 762,46	5,79m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
22	6 527 765,41	312 768,23	17,86m	Terrengmålt	10	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
23	6 527 754,95	312 781,41	27,71m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
24	6 527 728,52	312 789,72	87,67m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 527 649,14	312 826,94	15,60m	Terrengmålt	10	15,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 527 634,28	312 825,72	3,59m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 527 634,59	312 822,14	6,18m	Terrengmålt	10	12,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 527 631,33	312 816,97	13,14m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 527 627,36	312 804,44	10,98m	Terrengmålt	10	25,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

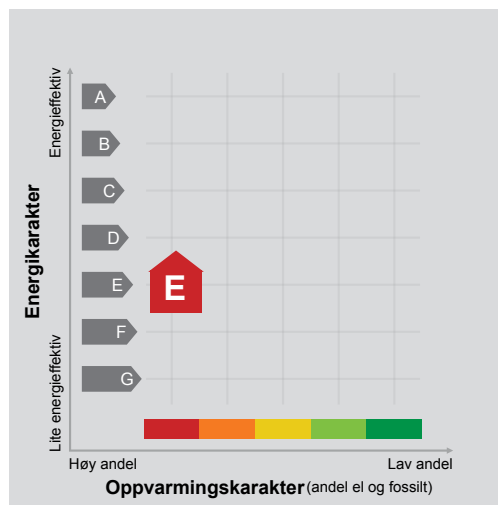
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ENERGIATTEST



Adresse	Nøtteveien 14A
Postnummer	4327
Sted	SANDNES
Kommunenavn	Sandnes
Gårdsnummer	38
Bruksnummer	1149
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	170053567
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-135157
Dato	13.06.2025



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

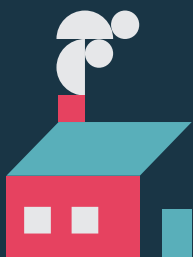
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.



Du blir større i en mindre bank

Vi kjenner nabolaget, bygda di og byen din. Jo mer vi vet om dine behov, jo bedre kan vi hjelpe.



Jærsk business er vår business

Vi har et bredt og godt tilbud til små og mellomstore næringskunder. Fem rådgivere vier all tid til landbruket.



Rask respons og fjåge folk

Alle kan tilby alt. Men bare vi har våre folk. Hos oss møter du mennesker, ikke roboter.

Hvorfor velge Jærens eneste lokalbank?



Vi støtter og sponser lokalmiljøet

Vi pløyer deler av overskuddet tilbake til ditt nærmiljø, slik at Klepp, Time og Hå blir enda bedre å bo og leve i.



Vi deler overskudd med deg

Alle kan få kundeutbytte: Om du er privatkunde, bonde eller bedrift. Om du har mye eller lite i lån og innskudd.



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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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 kontraktssignering 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 ikraftttredelse 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: Nøtteveien 14A, H0302
4327 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Jonas Le

Telefon: 941 66 646
E-post: jonas.le@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre