

aktiv.



Nøtteveien 7C , 4327 SANDNES

**AUSTRÅTT - Lekker leilighet -
Balkong med ettermiddagssol -
2 soverom -
Parkering på felles p-plass**



Eiendomsmegler MNEF

Joveig Junge

Mobil 932 11 920

E-post joveig.junge@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnes

Rådhusgata 3, 4340 Bryne. TLF. 51 77 80 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 133 992,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 2 333 213,-
Felleskostn.: Kr 4 403,-
Selger: Maritha Jensen Normann

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 53/58 kvm
Tomtstr.: 13342 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 38, bnr. 1149
Andelsnr.: 10
Oppdragsnr.: 1405240203

Flott beliggenhet på Austrått! Kun en spasertur unna Sandnes sentrum.

2.et.: Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

I tillegg kommer en bod og et skap på tilsammen 7 kvm til oppbevaring i kjelleretasjen.

Leiligheten ligger i et rolig boligområde på Austrått med gåavstand til Sandnes sentrum. Kombinasjonen av å bo like utenfor sentrumskjernen, samtidig som boligblokken ligger godt tilbaketrukket, gjør denne beliggenheten populær og etterspurt.

Leiligheten har en fin beliggenhet i blokkens 2.etasje med gode solforhold og utsikt mot Sandnes sentrum.

Lekker leilighet med moderne fargevalg på vegger og enstavs laminat på gulv. Stue og kjøkken i åpen løsning og 2 soverom med god garderobeplass.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	16
Egenerklæring	26
Tilstandsrapport	31
Nabolagsprofil	99
Forbrukerinformasjon	108
Budskjema	109

Velkommen inn!

2.et.: Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Lys og innbydende entré med god plass til yttertøy.



Stue og kjøkken i åpen løsning!

Leiligheten holder en gjennomgående god standard med enstavs laminat på gulv og vegger malt i moderne fargevalg.





Balkong hvor man kan nyte ettermiddagssol.

Fra stuen er det utgang til balkong med nydelig utsikt mot
Sandnes sentrum



Pent lyst kjøkken

Integrert oppvaskmaskin, microbølgeovn, stekeovn og kjøleskap som følger handel.



2 soverom

Hovedsoverom med praktisk skyvedørsgarderobe med speildører.



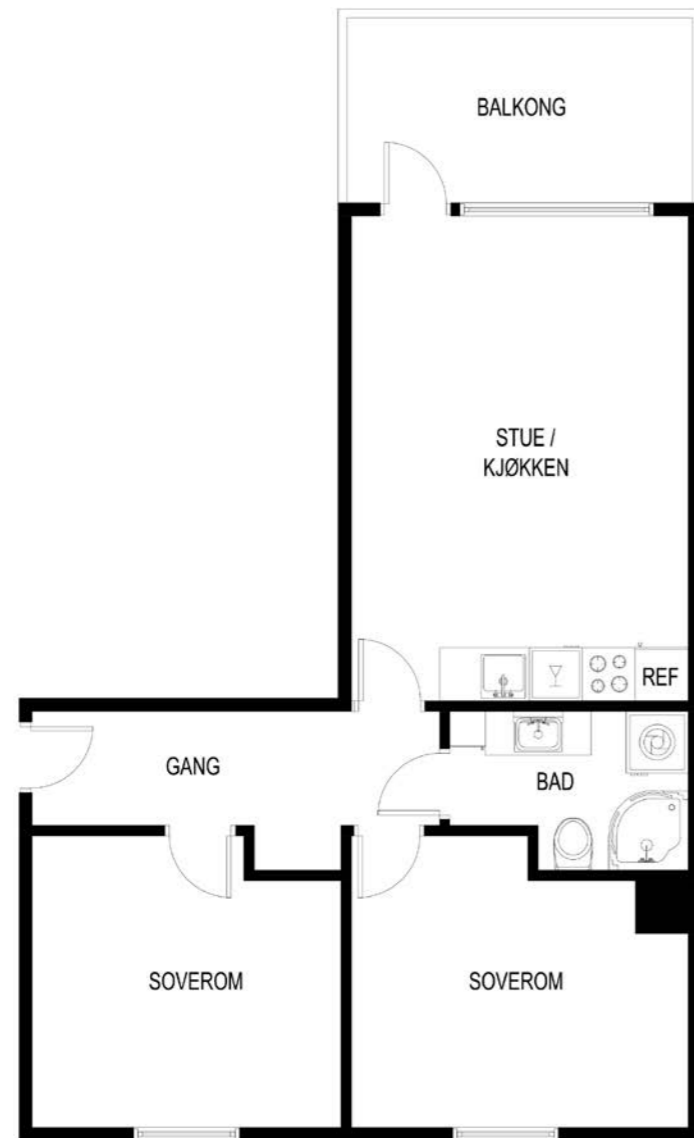
Helfliset bad

Vegghengt toalett og varme i gulv.



Plantegning

2. etasje



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

aktiv.



Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 58 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod , Låsbart oppbevaringsskap.

1. etasje

2. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

7 m² Balkong

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13342 m²

Tomtebeskrivelse

Stor og pent opparbeidet fellestomt.

Beliggenhet

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.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Bygningssakkyndig

Asbjørn Frafjord

Type takst

Tilstandsrapport

Innhold

2.et.: Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Bod og oppbevaringsskap i underetasje til oppbevaring.

Standard

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

Andre utvendige forhold,TG2

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/ vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er

kostnadsestimat ikke satt.

Våtrom

2. etasje > Bad

Overflater vegger og himling,TG2

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er montert inspeksjonsluke for tilkomst til stoppekraner mellom dusjvegg og toalett. Denne er i våtsonen til dusjen og er ikke sikret mot vannsøl.

Tiltak

- Tiltak:

- Luken må sikres, slik at eventuelt vannsøl ikke trenger inn i veggen.

2. etasje > Bad

Overflater Gulv,TG3

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm målt fra dør til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.

- Det er avvik:

- Eier har engasjert firma som har foretatt fornying av gulv på baderommet der man har erstattet påstøp med varmekabler, lagt ny membran og nye fliser uten å ha dokumentert utførelsen med produktdatablad, bilder som viser sammenføyning av overgang på membran mellom gulv og vegg. Heller ikke dokumentasjon på utførelsen i/ved sluk. Varmekabler er lagt nye og dokumentert ved samsvarserklæring som ikke er utstedt av autorisert installasjonsfirma.

Tiltak

- Tiltak:

- Det knyttes sterk usikkerhet til utførelsen av tettesjiktet i overgang gulv vegg og avslutning mot

sluk, samt installasjonen av varmekabler. Uten fagmessig redegjørelse og faglig dokumentasjon av dette fra utførende firma, må baderommet ansees som utett og dermed på oppgraderes i sin helhet. Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

2. etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG3

Det er plastsluk, med stålforing og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

- Eier har engasjert firma som har lagt ny membran og nye fliser uten å ha dokumentert utførelsen med produktdatablad, bilder som viser sammenføyning av overgang på membran mellom gulv og vegg. Heller ikke dokumentasjon på utførelsen i/ved sluk.

Tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

- Som beskrevet under "overflater gulv".

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tekniske installasjoner

Elektrisk anlegg,TG2

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

21.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)?

Ja

Kommentar:

3.Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999?

Ja

Kommentar:Fremlagt samsvarserklæring for varmekabler i badrom fra 2024 er signert av ikke autorisert installatør.

16.Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Kommentar:Installasjon av varmekabler på badrom må kontrolleres nærmere.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard.

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer på kjøkken følger handelen.

Vaskemaskin kan inngå i handel. Den ble kjøpt i mars 2024

TV/Internett/Bredbånd

Fiberaksess fra Altibox er inkludert i fellesutgiftene.

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass. Det er også gjesteparkering.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

3425098

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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.

Leiligheten kan selges delvis møblert om ønskelig, kontakt megler.

Det er mulighet for å leie felleslokale i borettslaget for en rimelig penge.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 2 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 548 143

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 082 944

Formuesverdi sekundær år

2022

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

Bygningsforsikring, varmtvann, brannalarm, forretningsførerhonorar, Altibox fiberaksess, kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld og diverse vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4403

Andel Fellesgjeld

Kr 133 992

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

03.10.2024

Andel fellesformue

Kr 17 325

Andel fellesformue dato

03.10.2024

Forkjøpsfrist

2024-10-16T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nøtteveien Borettslag

Organisasjonsnummer

946495441

Andelsnummer

10

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.
- For de som har garasje plass i borettslaget (gjelder ikke leilighet som selges da den kun har tilgang til felles parkeringsplass): 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 i Borettslaget i 2024/2025. Kostnadsrammen på dette foreligger ikke per nå, men dette vil medføre låneopptak, økt fellesgjeld og evt. økte felleskostnader.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 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 Borettslaget i 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.

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 vedtekter og husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 1149 i Sandnes kommune. Andelsnr. 10 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:

1108/38/1149:

12.12.1975 - Dokumentnr: 7162 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1108 Gnr:38 Bnr:1103

01.01.2020 - Dokumentnr: 323828 -

Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1102 Gnr:38 Bnr:1149

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.09.1976.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.09.1976.

Vei, vann og avløp

Offentlig. Separerte stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål, jf. "Endret regulering av et areal for boligblokker i reg.plan for et område ved Høgevollen og Krampadalen" med planID 7106-02. Vedtatt dato: 04.03.1974. Dato for siste endring: 17.04.2007.

Ifølge gjeldende kommuneplan for Sandnes 2023-2038 ligger deler av eiendommen i hensynsone H190_1 (Andre sikringssoner). Kommuneplanbestemmelser med nærmere beskrivelse fås ved henvendelse megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontrakt grunnlag

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag
2 190 000 (Prisantydning)

133 992 (Andel av fellesgjeld)

2 323 992 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)
16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 333 213 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 340 413 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 343 213 (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 9 221

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.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000,- og oppgjørshonorar kr 0,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Joveig Junge
Eiendomsmegler MNEF
joveig.junge@aktiv.no
Tlf: 932 11 920

Aktiv Eiendomsmegling Jæren AS avdeling Sandnes
, Rådhusgata 3
4306 Sandnes
Tlf: 517 78 000

Salgsoppgavedato

17.10.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sandnes	
Oppdragsnr.	
1405240203	
Selger 1 navn	
Maritha Jensen Normann	
Gateadresse	
Nøtteveien 7C	
Poststed	Postnr
SANDNES	4327
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	
2019	
Hvor lenge har du eid boligen? Antall år	
5	
Antall måneder	
1	
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Forsikringsselskap	
Tryg	
Polise/avtalnr.	
8059684	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: MJN

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Byttet varmekabler og fliser i gulv. Ny baderomsinnredning, ny vaskemaskin og nytt dusjhjørne.
Arbeid utført av: Strukturbetong AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?
 Nei Ja
Beskrivelse: Lagt ny membran

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
Beskrivelse: Hatt en episode hvor det var tett i dusjen og vannet ikke ville gå ned. Borettslaget bistod da med rørlegger og fikk ordnet opp i problemet og dekket kostnadene.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Rørleggerfirma som borettslaget bestilte og dekket, som kom og fikk fikset opp i propper som var dannet seg i rørene.
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: Nye varmekabler og montert ny stekeovn
Arbeid utført av: Strukturbetong AS og Haga elektro AS

Filer:
[32050 - Tilkobling etter bytte av stekeovn.pdf](#) [Samsvarserklæring .pdf](#)

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

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

Filer:

Initialer selger: MJN

2

Document reference: 1405240203

Document reference: 1405240203

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid 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
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremiens 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 næringseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring iht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Maritha Jensen Normann	84ad4158be105c835d26bbf f87f1c4dbbdcac1b9	03.10.2024 15:40:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1405240203

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

Tilstandsrapport

- Leilighet
- Nøtteveien 7 C, 4327 SANDNES
- SANDNES kommune
- gnr. 38, bnr. 1149
- Andelsnummer 10

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 14.10.2024 Rapportdato: 17.10.2024 Oppdragsnr.: 12162-1545 Referansenummer: GR1176

Autorisert foretak: TAKST TEAM AS Sertifisert Takstingeniør: Asbjørn Frafjord



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

TAKST TEAM AS

LITT OM TAKST TEAM AS

Vi er et firma som har drevet med taksering av fast eiendom i mer enn 35 år. Rogaland fylke er vårt primærområde, men vi utfører også oppdrag i tilstøtende fylker.

Takst Team består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstingeniører som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk Takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Vi er medlem av Takstnett - Norges største totalleverandør av taksttjenester. Les mer om oss her: <https://www.takstnett.no>

Våre verdier;

Kompetent: Vi har både spiss- og breddekompetanse

Uavhengig: Vi er uavhengige og profesjonelle

Nytenkende: Vi er framoverlente og toneangivende

Våre rapporter er utarbeidet etter Norsk takst sine retningslinjer, og vi ber deg lese nøye gjennom rapporten. Har du spørsmål, eller er det noen feil som bør rettes opp, ber vi deg kontakte oss for å avklare dette.

Rapportansvarlig

Asbjørn Frafjord

Uavhengig Takstingeniør

asbjorn@takst-team.no

924 05 207



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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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
- løse sliker 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 straffansvar.

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 straktiltak 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

Borettslagsleilighet fra 1976 fremstår som i normal stand og med normalt vedlikehold. Gulvet på baderommet er oppgradert i 2024 og har ikke tilstrekkelig dokumentert utførelse.

Utover baderom har registrerte tilstandsmerknader hovedsakelig årsak i bygningens alder og vedlikehold, samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Innvendige overflater er generelt kommentert da det er synlig for alle, og må vurderes ut fra egne krav til kvalitet og utforming.

Leilighet - Byggeår: 1976

[Gå til side](#)

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør. Balkong med utsikt ut fra leiligheten.

[Gå til side](#)

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger og himlinger er malte. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen ligger minimum to etasjer pluss ventilert kjeller over bakkenivå, med betongdekke mellom etasjene, og radonmålinger er ikke relevant. Innvendig har boligen malte profilerte dører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Gulv er skiftet i 2024 (påstøp m/varmekabler, membran og fliser). Dokumentasjon i form av faktura. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm målt fra dør til sluk. Det er plastsluk med stålforing, og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast og støpejern. Sentralt ventilasjonsanlegg i bygget. Felles bereder i bygget. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer. Brannslange i leiligheten og i felles gang. Røykvarslere i himling i stue.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

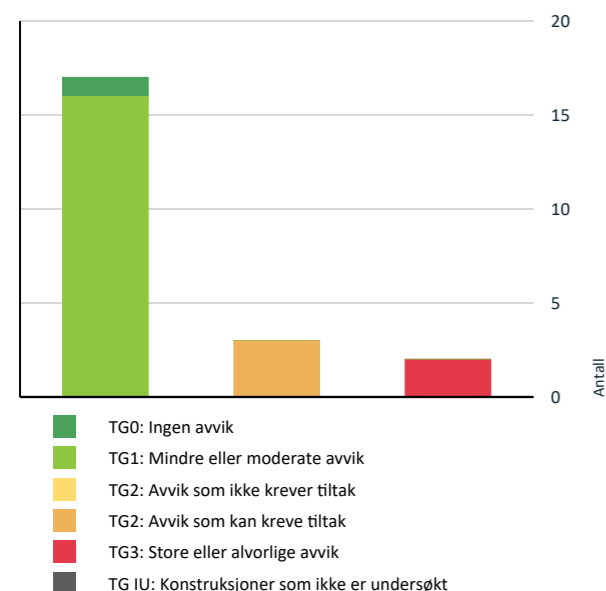
Leilighet

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

Kjøkkenet er flyttet til stuen og rommet brukes som soverom.

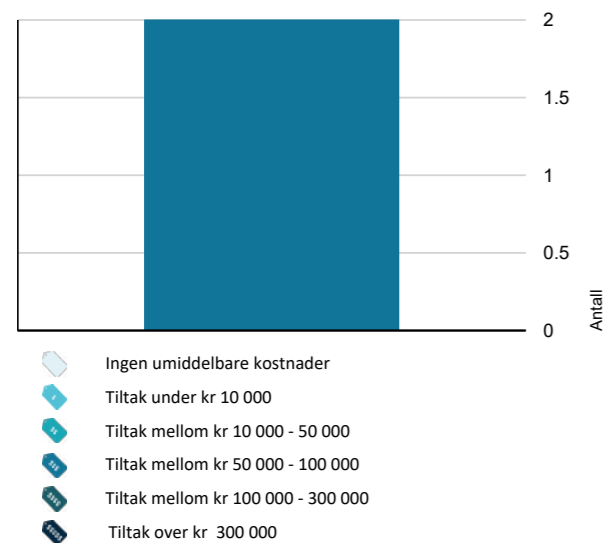
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Etasjeskille:
Søk etter skjevheter kan avvike fra NS3600, da det i hovedsak bestrebes på å måle fra yttervegg til yttervegg, eller kun det største rommet per etasje.

Det er flyttet på møbler/inventar for å få tilkomst til å undersøke utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flytte på møbler/inventar som ellers står i rommene, men som likevel kan skjule skader (for eksempel hakk i parkett, sprekk i flis etc.). Det er selgers ansvar å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1976

Kommentar
EDR

Anvendelse
Helårsbolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024 Modernisering Gulv på badet, inkludert fliser, membran og varmekabler er skiftet.

UTVENDIG

! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.



! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utsikt ut fra leiligheten.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Vegger og himlinger er malte.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

TG 1 Radon

Boligen ligger minimum to etasjer pluss ventilert kjeller over bakkenivå, med betongdekk mellom etasjene, og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

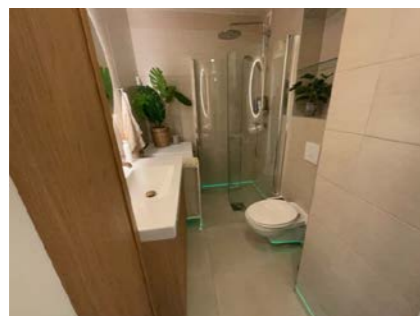
VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Gulv er skiftet i 2024 (påstøp m/varmekabler, membran og fliser). Dokumentasjon i form av faktura.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert inspeksjonsluke for tilkomst til stoppekraner mellom dusjvegg og toalett. Denne er i våtsonen til dusjen og er ikke sikret mot vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Luken må sikres, slik at eventuelt vannsøl ikke trenger inn i vegg.



Det er synlig originalt belegg i luken og denne gir samtidig inspeksjonsmulighet til innebygget cisterne.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm målt fra dør til sluk.

Årstall: 2024 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik på varmekilde.
- Det er avvik:

Eier har engasjert firma som har foretatt fornying av gulv på baderommet der man har erstattet påstøp med varmekabler, lagt ny membran og nye fliser uten å ha dokumentert utførelsen med produktdatablad, bilder som viser sammenføyning av overgang på membran mellom gulv og vegg. Heller ikke dokumentasjon på utførelsen i/ved sluk.

Varmekabler er lagt nye og dokumentert ved samsvarserklæring som ikke er utstedt av autorisert installasjonsfirma.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det knyttes sterk usikkerhet til utførelsen av tettesjiktet i overgang gulv vegg og avslutning mot sluk, samt installasjonen av varmekabler. Uten fagmessig redegjørelse og faglig dokumentasjon av dette fra utførende firma, må baderommet ansees som utett og dermed på oppgraderes i sin helhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk, med stålforing og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membranen er synlig, men avslutningen ved sluket er utett.

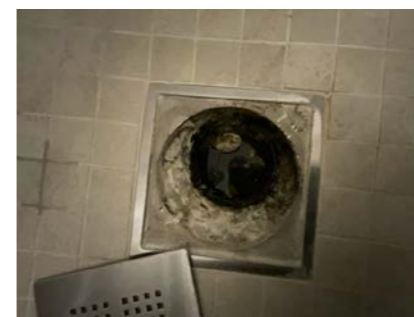
Eier har engasjert firma som har lagt ny membran og nye fliser uten å ha dokumentert utførelsen med produktdatablad, bilder som viser sammenføyning av overgang på membran mellom gulv og vegg. Heller ikke dokumentasjon på utførelsen i/ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtrommet må utbedres for å oppnå tilfredsstillende tettesjikt/membranløsning.

Som beskrevet under "overflater gulv".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom mot bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport



Luke for tilkomst til stoppekran for leiligheten mellom dusj og toalett.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

TG 1 Ventilasjon

Sentralt ventilasjonsanlegg i bygget.

TG 1 Varmtvannstank

Felles bereder i bygget.

TG 2 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja **Fremlagt samsvarserklæring for varmekabler i badrom fra 2024 er signert av ikke autorisert installatør.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja **Installasjon av varmekabler på badrom må kontrolleres nærmere.**



Sikringsskap ca. 3 år.

TG 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 forenklede 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.

Brannslange i leiligheten og i felles gang. Røykvarsler i himling i stue.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Tilstandsrapport



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

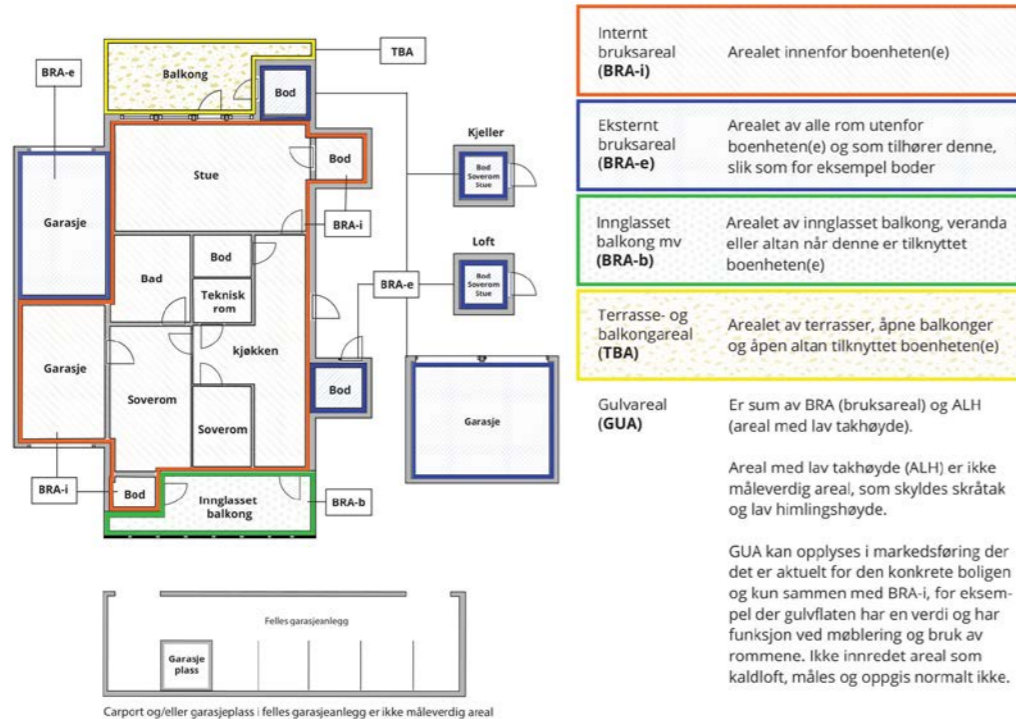
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	53			53	7
Kjeller		5		5	
SUM	53	5			7
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2		
Kjeller		Bod, Låsbart oppbevaringsskap.	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Kjøkkenet er flyttet til stuen og rommet brukes som soverom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utført arbeid på gulv i badet, inkludert fliser, membran og varmekabler er skiftet.

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)
Leilighet	53	0



Kommentar

Leilighet

Bod og låsbart skap i kjeller på ca. 5 kvm kommer i tillegg.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2024	Asbjørn Frafjord	Takstingeniør
	Maritha Jensen Normann	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Nøtteveien 7 C

Hjemmelshaver

Nøtteveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NØTTEVEIEN BORETTSLAG	946495441			Normann Maritha Jensen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

10

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Austrått med kort vei til Sandnes sentrum.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.10.2024		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ferdigattest er ikke registrert på nett for denne boligen.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 Rapportensammendrag 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 brukeren 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperran 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 elektrofaglig 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 fuktinnhold 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 nedsliting 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.

• Areal 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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](#)

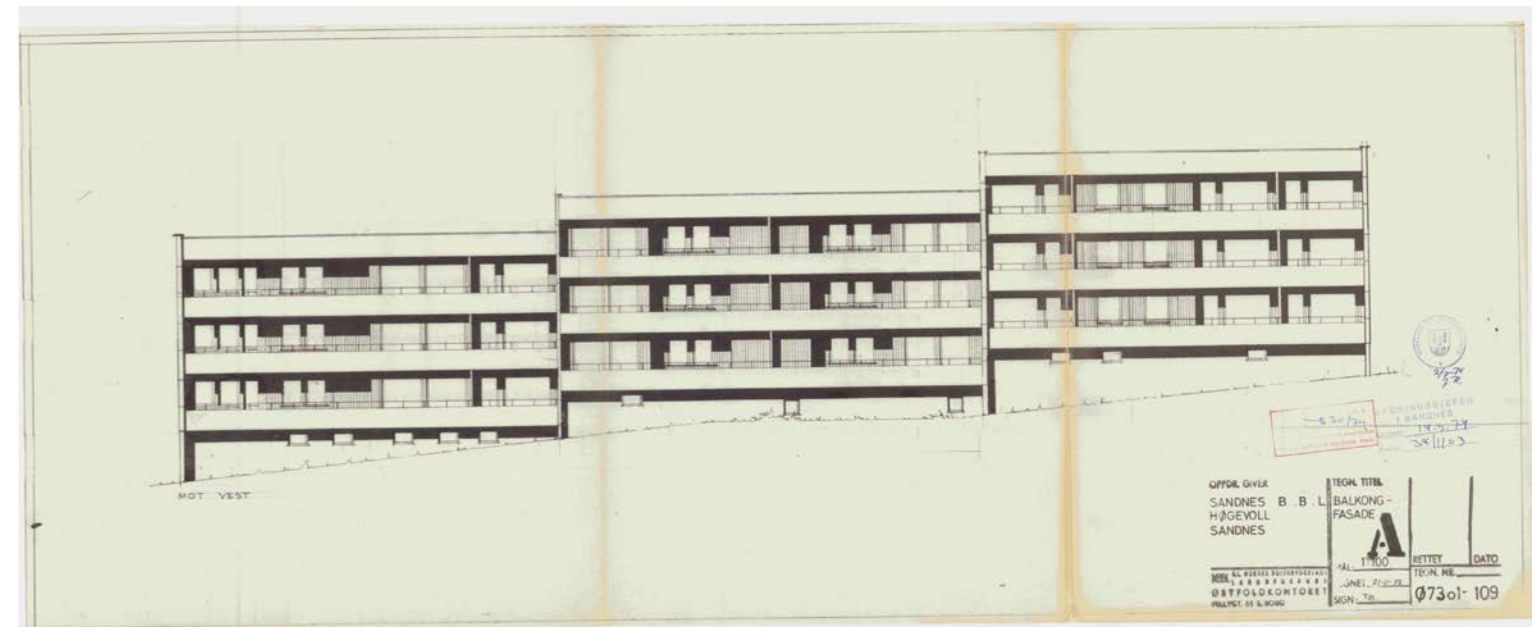
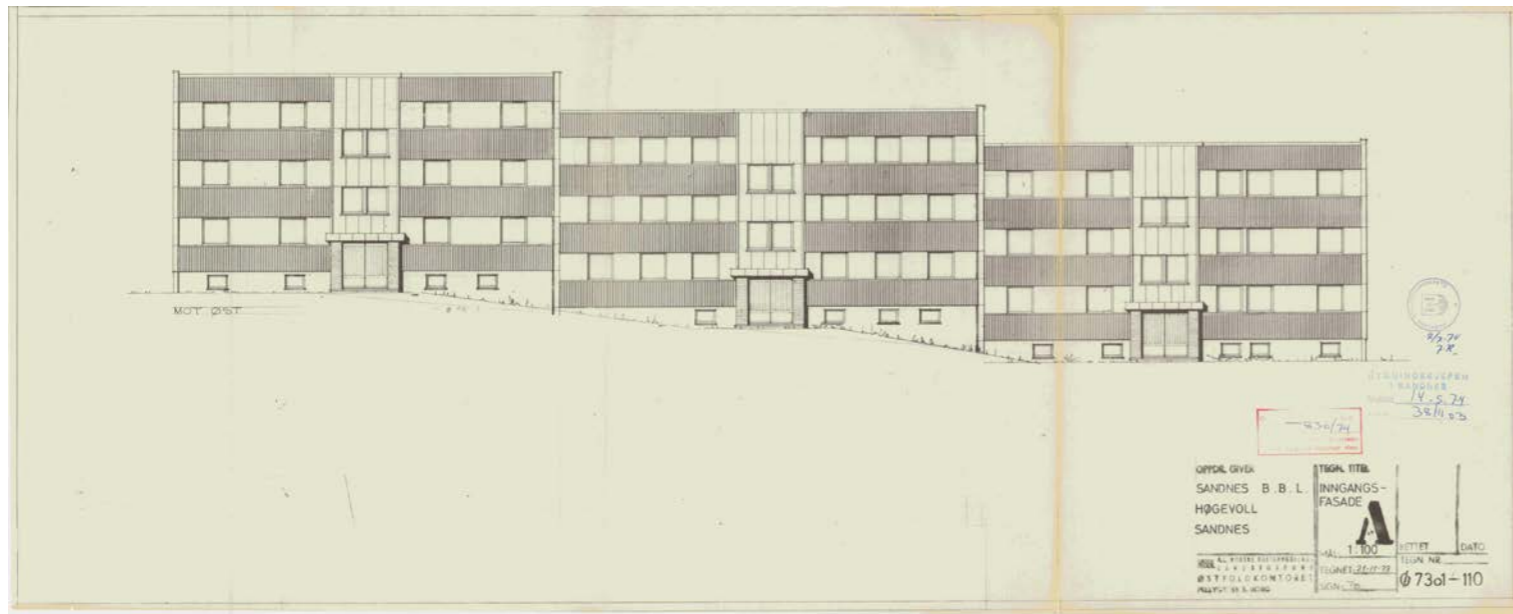
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

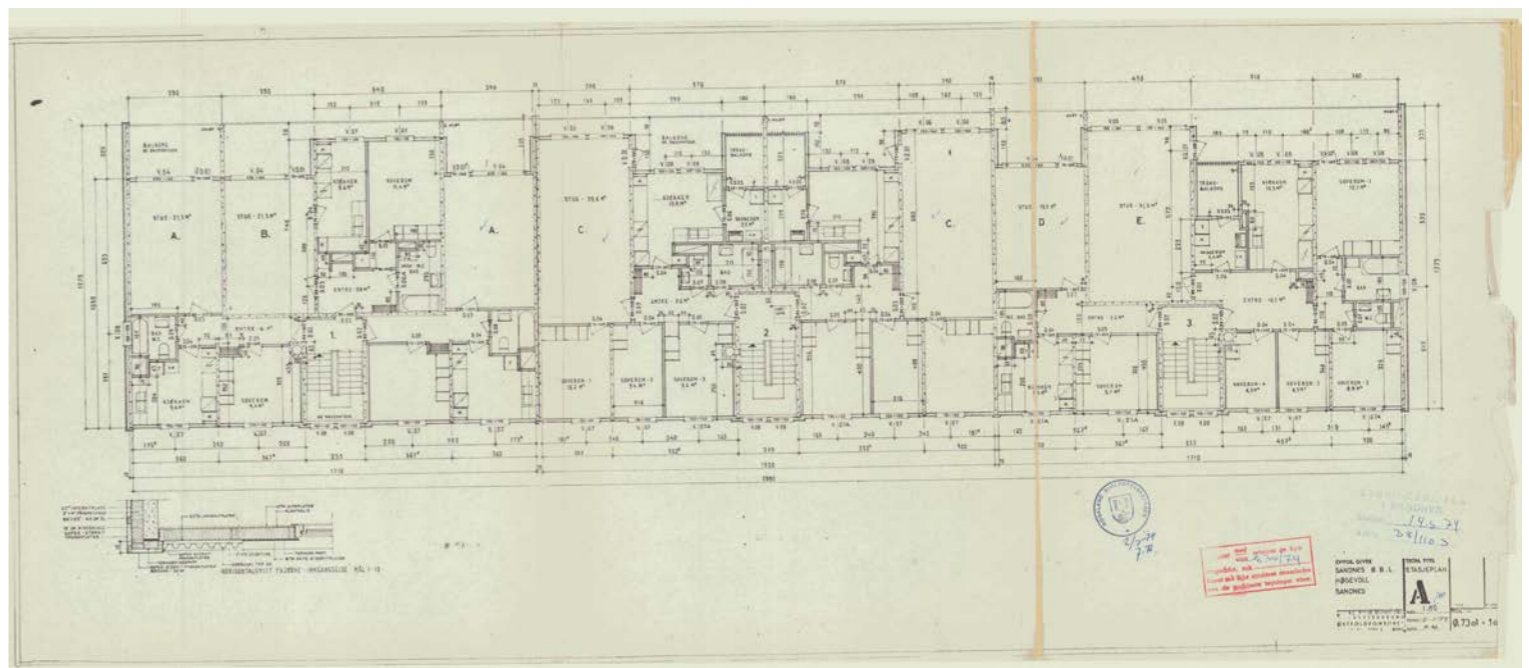
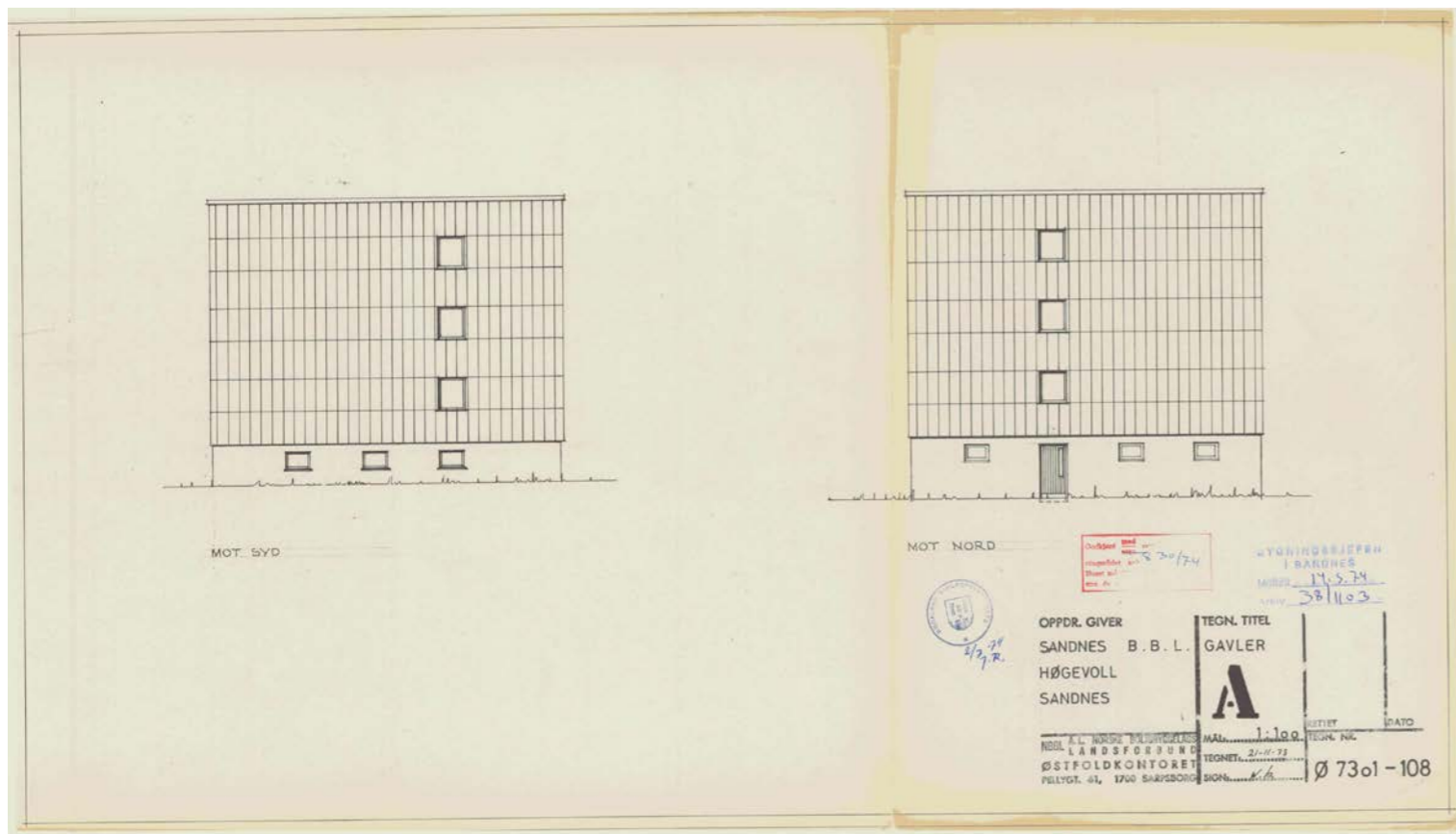
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GR1176>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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







SANDNES KOMMUNE

BYGNINGSSJEF

SANDNES RADHUS

Telefon (045) * 65 080

Postboks 190 - 4301 Sandnes

Sandnes Boligbyggelag,
Vågsgt. 36-38,

4300 SANDNES.

Vår ref.: HW-bh.

Arkiv nr.: 38/1103.

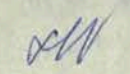
Ferdigattest.

I henhold til befaring meddeles herved ferdigattest for blokk A,
gnr.38, bnr.1103. Krampadalen. Hana.

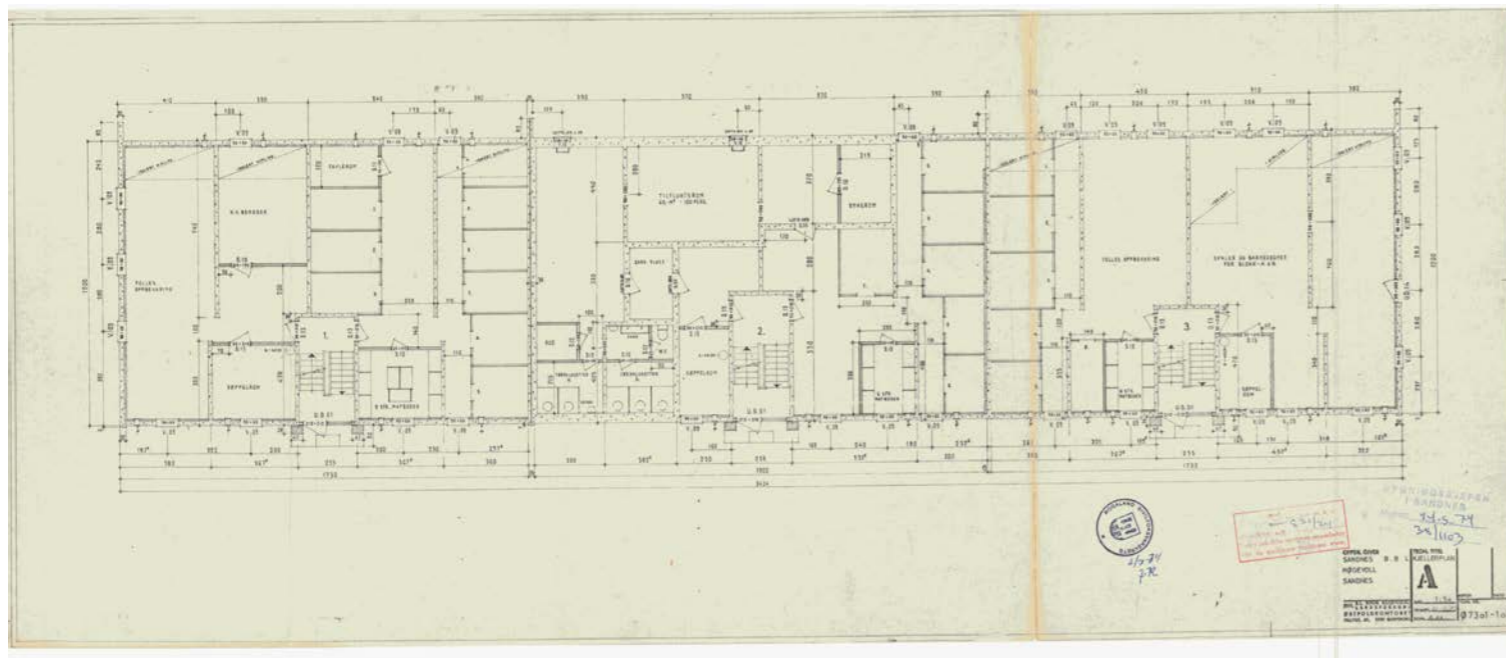
Arbeidet er utført i samsvar med planer godkjent av Sandnes
bygningråd i møte 17.9.74, sak 830/74.

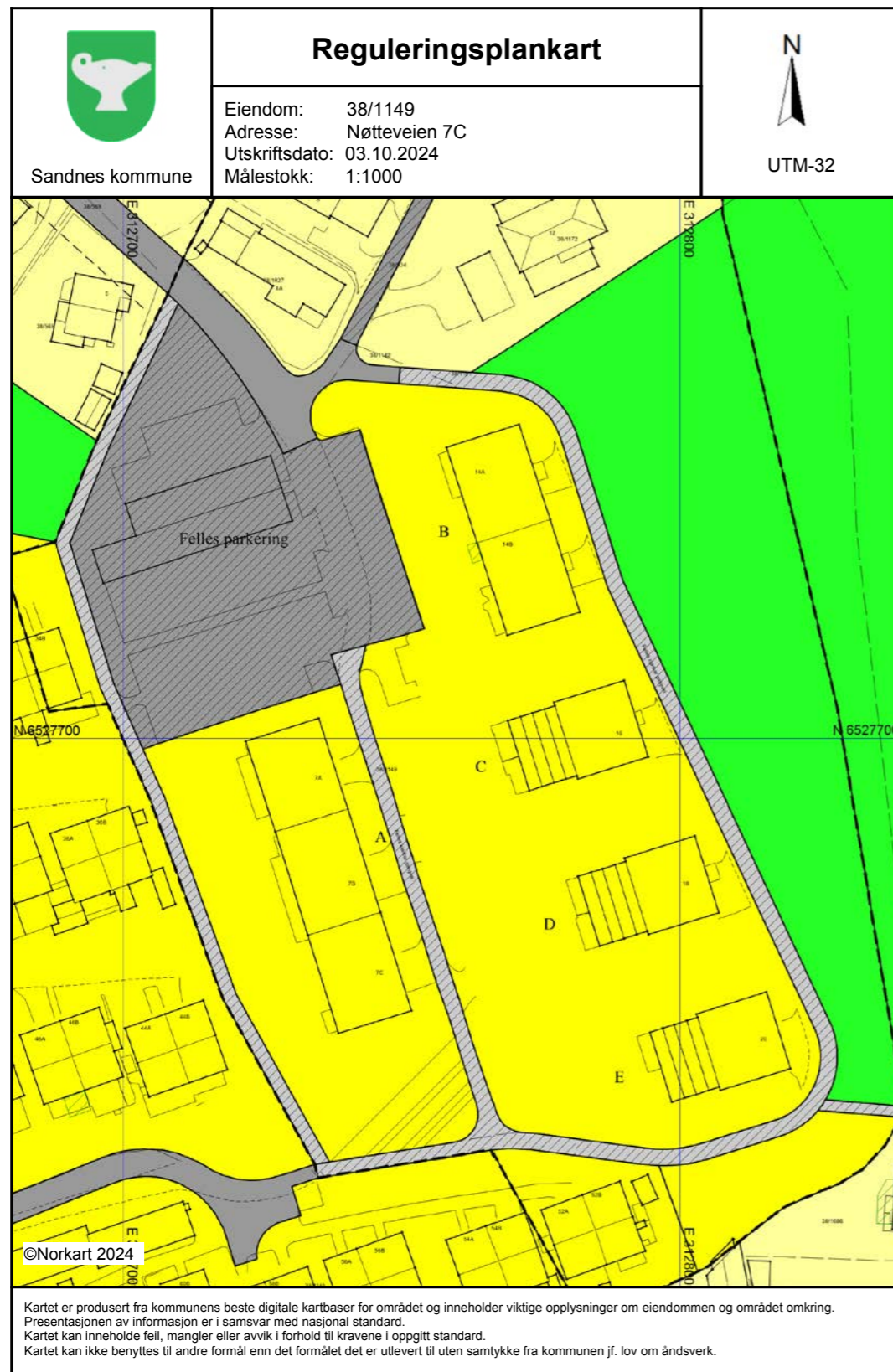
Sandnes, den 2. september 1976.















































Kaare Christiansen
bygningssjef

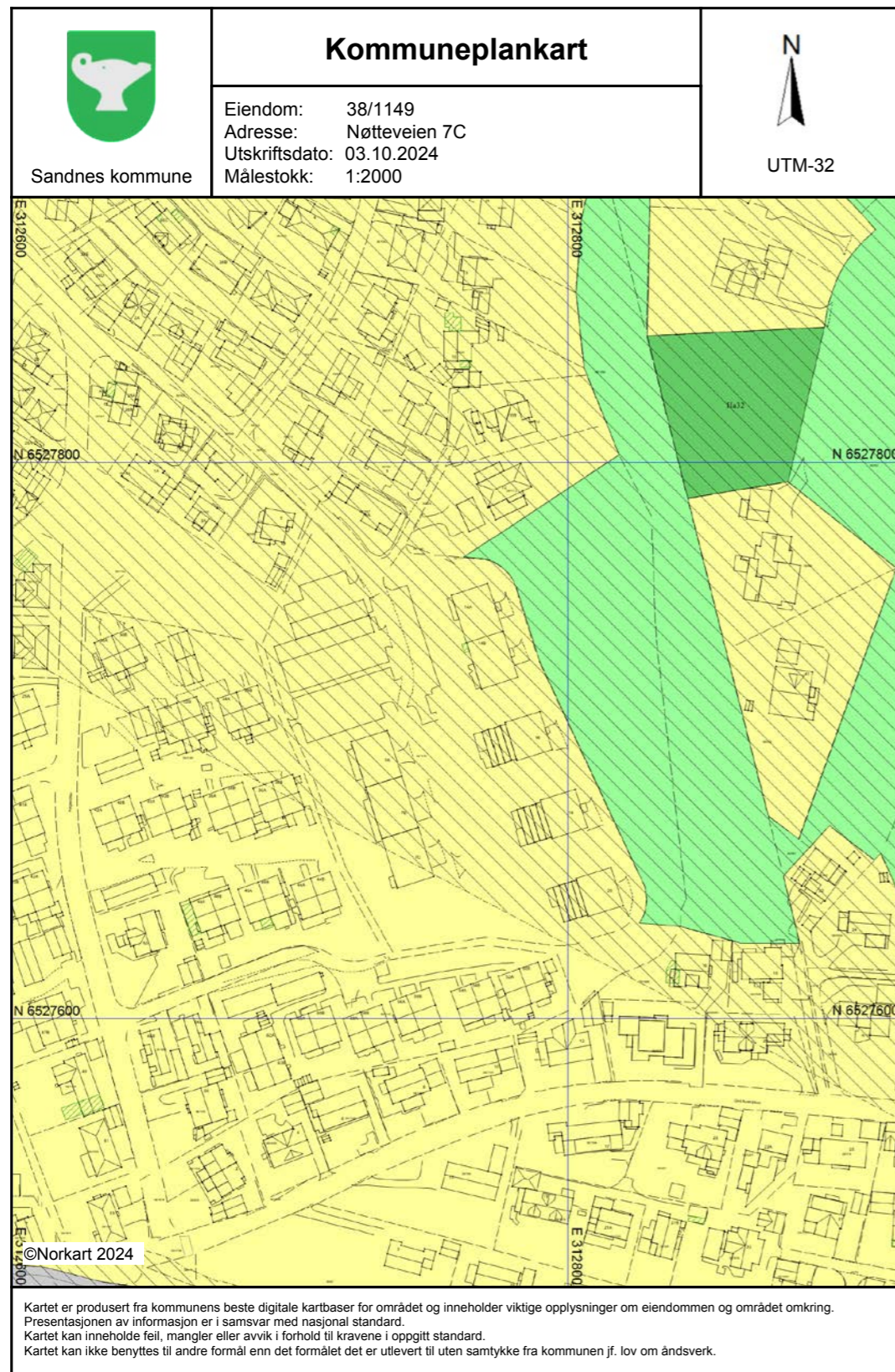

Harry Winnskjei
ass.ing.






































Det er ikke utstedt brukstillatelse tidlågere.





Tegnforklaring	
	BygningTiltak
VEG	
	Annet vegareal
	Avgrensning mot annet vegareal
	Vegbom
Eiendomsinformasjon	
	Eiendomsgrense
	Eiendomsteig
Abc	Gårds- og bruksnummer
Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Taksprang Bunn
	Takriss
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Vegg frittstående
Adresser	
Abc	Adressepunkttekst
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §	
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Blokkbebyggelse
	Almennyttig institusjon (sykehus, aldershjem)
	Annet byggeområde
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
	Kjøreveg
	Gate med fortau
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,	
	Friområder
	Anlegg for lek
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §	
	Frisiktsone ved veg
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles grøntanlegg
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL	
	Boligbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn	
	Veg
	Fortau
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør



Tegnforklaring	
Tiltak  BygningTiltak VEG  Annet vegareal  Avgrensning mot annet vegareal  Kjørebane kant  Gangfeltavgrensning  Vegskulderkant  Vegbom	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)  Boligbebyggelse - nåværende Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk  Veg - nåværende Eiendomsinformasjon  Eiendomsgrænse  Eiendomsteig  Gårds- og bruksnummer Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)  Friområde - nåværende  Friområde - fremtidig
Bygninger  Bygningsdelelinje  Grunnmur  Taksprang Bunn  Takriss  Takoverbygg kant  Trapp inntil bygg, kant  Veranda  Bygningslinje  Taksprang  Mønelinje  Bygningsavgrensning på tiltak  Vegg frittstående	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)  Sikringsone - Andre sikringssoner  Støysone - Rød sone iht. T-1442 Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)  Sikringsonegrense  Støysonegrense Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008  Planområde  Grense for arealformål  Sykkelveg - nåværende  Turveg/turdrag - nåværende  Påskrift områdenavn
Adresser  Adressepunkt tekst Stedsnavn og andre tekster  Navn på samferdsel	

Vedtekter for

Nøtteveien Borettslag

org nr 946 495 441

tilknyttet Bate Boligbyggelag

vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 15. august 2005.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 10.05.2017

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 (borettslag) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(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.

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 utskiftninger. 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 karner.

(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.

Side 3 av 7

)

(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 pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

Side 4 av 7

)

(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 heftelser. 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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 besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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.



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 forsikringsselskapet 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 tilknytning 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.

Blokken (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 dekorerer 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 nattestider 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 lusing/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 FELLESRUM

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 støyisoleret, 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, feiebrett 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 støydemper 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 voldes 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

Nøtteveien Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2024

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag.

Innkallingen inneholder borettslagets årsregnskap for 2023, og informasjon om de sakene som skal behandles på generalforsamlingen.

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

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Det kan avgis kun én stemme pr. andel.

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

Tirsdag 23.04.2024, kl. 18:00

Møterom, 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 sakliste

2 Årsregnskapet for 2023

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år
- 5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år
- 5.4 Valg av valgkomité
- 5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Styret
Nøtteveien Borettslag

2. Årsregnskapet for 2023

Forslag til vedtak: Årsregnskapet vedtas som borettslagets regnskap for 2023. 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 154 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Eirik Gjedrem går ut.
Stian Tønnesen stiller til valg.

Forslag til vedtak: Stian Tønnesen velges som styremedlem for 1 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Jardtrud Haugslund stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Jardtrud Haugslund velges til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Fredrik Bustgaard stiller til valg.

Forslag til vedtak: Fredrik Bustgaard velges til varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Sølvi Langhelle stiller til gjenvalg. Eli Høgemark går ut.

5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

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

Fullmakt

Jeg gir herved fullmakt til :.....
(bruk blokkbokstaver)

å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling den.....2024.

Navn:.....
(bruk blokkbokstave)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2024

.....
(andelseiers underskrift)

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 andelseier må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

331 Nytteveien Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2024
Inntekter				
Innbetalt felleskostnader		3 773 964	3 430 848	4 340 059
Leieinntekt garasje		66 240	66 240	66 240
Leieinntekt lokaler		1 400	2 300	1 500
Leieinntekter fra antenner		31 917	29 690	29 700
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm		89 100	37 125	89 100
Andre driftsinntekter	1	167 400	143 100	224 100
Lading el-bil		14 975	14 412	24 000
Sum Inntekter		4 144 996	3 723 715	4 774 699
Kostnader				
Styrehonorar, lynn etc.	2	176 855	177 996	176 855
Forretningsfjernerhonorar		122 471	120 624	131 100
Tilleggstjenester forretningsfjerner		29 125	13 292	8 625
Revisjonshonorar	3	13 941	6 335	10 500
Vaktmestertjenester		233 220	224 040	250 712
Drift og vedlikehold	4	3 683 628	1 821 558	1 538 525
TV og/eller internett		89 100	89 100	89 100
Forsikringer		217 814	184 354	239 231
Kommunale avgifter		584 150	519 482	701 000
Energi/strøm		398 366	403 793	440 000
Kontingent Boligbyggelag		22 500	22 500	22 500
Administrasjonskostnader		30 070	17 605	29 000
Sum kostnader		5 601 241	3 600 679	3 637 148
Driftsresultat		-1 456 245	123 035	1 137 551
Finansielle poster				
Renteinntekter		76 144	12 139	20 000
Rentekostnader		523 555	247 286	748 959
Netto finanskostnader		447 410	235 147	728 959
Resultat	5	-1 903 655	-112 112	408 592

331 Nytteveien Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
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
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 038	31 869
Forskuddsbetalte kostnader		160 820	148 030
Andre fordringer		5 356	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innest ^ø ende p ³ driftskonto		2 340 451	851 809
Sum omløpsmidler		2 510 665	1 031 708
SUM EIENDELER		15 469 519	13 990 562

331 Nytteveien Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt andelskapital		7 500	7 500
Opptjent egenkapital		-1 855 562	48 093
Sum egenkapital	7	-1 848 062	55 593
Gjeld			
Avsetninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant- og gjeldsbrev l ³ n	8	12 218 694	9 530 729
Borettsinnskudd		4 124 500	4 124 500
Sum langsiktig gjeld		16 343 194	13 655 229
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 356	0
Leverandørgjeld		921 143	221 859
P ³ l ³ pne renter		3 743	2 005
Annen kortsiktig gjeld		44 145	55 876
Sum kortsiktig gjeld		974 387	279 740
Sum gjeld		17 317 581	13 934 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 469 519	13 990 562

Stavanger 31.12.23

Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Torunn Bjøtker
Styreleder

Eirik Gjedrem
Styremedlem

Jardrud Haugland
Styremedlem

Wenche Lura
Styremedlem

Balanse 2023

Side 7 av 19

Noter 331 Nytteveien Borettslag

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 p³ etableringstidspunktet.

Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.

Avsetning for p³ l³pt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³v³re forbig³ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres l³pende under driftskostnader, mens p³ kostninger 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 p³ bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da v³re balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.

Disponible midler vises i s³nskilt note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingsplan:

A. Disponible midler fra foreg³ende ³rsregnskap.

B. Endring i disponible midler

C. Disponible midler ³rets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Verisure brannalarm	167 400	143 100
Sum	167 400	143 100

Noter 331 Nytteveien Borettslag

Side 8 av 19

Note 2 - Styrehonorar, lynn etc.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Styrehonorar	155 000	156 000
Arbeidsgiveravgift	21 855	21 996
Sum personalkostnader	176 855	177 996

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 2023	Regnskap 2022
6360 Renhold	16 080	19 515
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	2 899 889	1 250 563
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr ² de	547 476	340 411
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	42 945	39 926
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	173 650	167 555
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	3 683 628	1 821 558

ð kte kostnader til bygningsmessig vedlikehold skyldes oppussing av trappeoppganger, kr 1 459 785. ð kt kostnad til utvendig vedlikehold skyldes ny gatekantstein som utgj^r kr 169 197.

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
DISPONIBLE MIDLER		
Resultat	-1 903 655	-112 112
Opptak av P n	12 400 000	0
Avdrag p ³ P n	-9 712 035	-822 292
Endring disponible midler	784 310	-934 404
Omljpsmidler	2 510 665	1 031 708
Kortsiktig gjeld	974 387	279 740
Disponible midler	1 536 278	751 968

Disponible midler pr. avdeling

	Avd: Bolig	Avd: Garasjer	Totalt
Disponible midler 01.01.23 (Oppstart avd. i 2017)	695 255	56 713	751 968
Resultat	-1 901 592	-2 063	-1 903 655
Opptak i 3 r	12 400 000	0	12 400 000
Avdrag i 3 r	-9 712 035	0	-9 712 035
Aktiverte anskaffelse	0	0	
Endring disponible midler	786 373	-2 063	784 310
Disponible midler 31.12.23	1 481 628	54 650	1 536 278

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
Anskaffelses 3 r :	1976
Antatt levetid i 3 r :	

Note 7 - Egenkapital

	Regnskap 31.12.23	i rets resultat	Regnskap 31.12.22
Andelskapital	7 500	0	7 500
Egenkapital	-1 855 562	-1 903 655	48 093
Sum Egenkapital	-1 848 062	-1 903 655	55 593

Negativ egenkapital fremkommer som frølge av vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppfjrt i 1975. Det gjennomfjrt vedlikeholdet anses 3 vN re tilstrekkelig for 3 oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p 3 bygningsmassen er hnyere enn bokfjrt verdi slik at reell egenkapital anses 3 vN re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p 3 vedlikehold av bygningsmassen og bevisst nkonomi-styring for 3 sikre borettslagets videre drift. Det er derfor ikke usikkerhet om fortsatt drift

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken Sandnes	Handelsbanken Sandnes
L 3 nenummer:	96887229330	96887184833
L 3 netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks 3 r:	2023	2015
Rentesats:	5.59 %	4.59 %
Betingelser:	brev fra Handelsbanken	
Beregnet innfridd:	30.06.2043	06.07.2023
Opprinnelig i 3 nebeljrp:	12 400 000	15 500 000
L 3 nesaldo 01.01:	0	9 530 729
Avdrag i perioden:	181 306	9 530 729
Opptak i perioden:	12 400 000	0
L 3 nesaldo 31.12:	12 218 694	0
Saldo 5 3 r frem i tid:	10 256 501	0

Av anleggets bokfjrt gjeld er kr 16 343 194 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2023 en bokfjrt verdi p 3 kr 12 958 854. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas 3 vN re hnyere enn balansefjrt verdi.

Avdelingsregnskap

	Bolig	Garasjer	Total
Inntekter			
Innbetalt felleskostnader	3 773 964	0	3 773 964
Leieinntekt garasje	0	66 240	66 240
Leieinntekt lokaler	1 400	0	1 400
Leieinntekter fra antenner	31 917	0	31 917
Innbetalt for tv, Internett og/eller alarm	89 100	0	89 100
Andre driftsinntekter	167 400	0	167 400
Lading el-bil	0	14 975	14 975
Sum Inntekter	4 063 781	81 215	4 144 996
Kostnader			
Styrehonorar, lønn etc.	176 855	0	176 855
Forretningsfjrerhonorar	122 471	0	122 471
Tilleggstjenester forretningsfjrer	24 125	5 000	29 125
Revisjonshonorar	13 941	0	13 941
Vaktmestertjenester	233 220	0	233 220
Drift og vedlikehold	3 648 964	34 664	3 683 628
TV og/eller internett	89 100	0	89 100
Forsikringer	215 527	2 287	217 814
Kommunale avgifter	584 150	0	584 150
Energi/strøm	357 039	41 327	398 366
Kontingent Boligbyggelag	22 500	0	22 500
Administrasjonskostnader	30 070	0	30 070
Sum kostnader	5 517 963	83 278	5 601 241
Driftsresultat	-1 454 182	-2 063	-1 456 245
Finansielle poster			
Renteinntekter	76 144	0	76 144
Rentekostnader	523 555	0	523 555
Netto finans kostnader	447 410	0	447 410
Resultat	-1 901 592	-2 063	-1 903 655

Resultat og balanse med noter for Nøtteveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nøtteveien Borettslag

Styreleder	Torunn Bødtker (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Wenche Lura (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Eirik Gjedrem (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Jardtrud Haugslund (sign.)	21.03.2024



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 2023, 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 2023, 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 og forretningsfører (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 ansvarlig 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

Offices in:

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

© 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

Penneo Dokumentnr: WOCH4-LGV5L-5FGAE-T5 IDN-F8DF3-WTBLY

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. Betyggende 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 revisjons handlinger 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 revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: WOCH4-LGV5L-5FGAE-T5 IDN-F8DF3-WTBLY

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

Monica Roth Rosnes

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: UN:NO-9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-22 22:03:50 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: W0CH4-LGV5L-SFGAE-T5IDN-F8DF3-WTBLY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

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, Jartrud Haugslund

Styremedlem, Eirik Gjedrem

Varamedlem, Siv Iren Andersen

Styrets arbeid i perioden

Møtevirksomhet:

Det har i denne perioden vært avholdt 10 styremøter hvor i alt 82 protokollerte saker har vært behandlet.

Arrangementer: Vår og høstdugnad. Sosial kveld før jul.

Styret har arbeidet med følgende viktige saker i perioden:

Aktivitet i 2023

Våre bygninger

-Vi har sjekket alle takbelegg i Borettslaget og utbedret med fugebeslag og flikking av svake

punkter samt utbedret der tekking var ødelagt.

Det er byttet ut 9 nye luftehatter, 20 topper og 6 nye pipebeslag samt fugebeslag.

-Ansiktsløftning av alle oppganger.

-Byttet alle utelamper v/inngangsparti

-Lagt opp ny 15A kurs til dobbel stikkontakt v/inngang i 7b, 14a og b, 16, 18 og 20.

Garasjer

Takrenne samt nedløpsrør har fått et strøk Quick Bengalack.

Taktekking av lekkasje.

Montert nye taklamper med sensor.

Vår hage

-Våre parkbenker har fått pleie og omsorg av Eirik og Wenche slik at vi kan beholde dem noen år til.

-Elvestein langs hekk mellom oss og Høgevollsveien BRL.

-Utbedret og lagt ned nye (brukte) betongheller til møterom i 14a og inn til kjeller i 7a.

-Lagt duk og singel langs parselhagen og langs gangsti samt laget en naturlig sti på nedsiden

og oppsiden av garasjeanlegg mot sykkel/gangsti.

-Ny gatekantstein langs gangsti og langs internvei v/blokk 7.

Dugnader

Vi har hatt fokus på å rydde opp i felles kjeller-rom.

Vil takke alle og enhver som har gjort en innsats dette året. Veldig kjekt at vi i felleskap gjør

en innsats og gjør det trivelig rundt oss.

Diverse

-Innkjøp av utstyr til Borettslaget: batteridrevet hekksaks, motorsag, kvistkutter, grovstøvsuger og 2 selvbygger trillebår.

-Eirik har laget dørstoppere.

Fornytt avtaler

-Klingsheim Hogst og Hage fortsetter i 2024.

Vi har fått redusert fastpris pr. mnd. 26.000,- til 24.750,-

-Bate forretningsførsel

Her har vi fått en prisreduksjon på 20% fra dagens pris.

-Verisure

Har reforhandlet avtalen, pris økes fra 186,- til 249,-

Dette inkluderer at alle røykvarslere som tilhører Verisure oppgraderes i løpet av 2024.

*oppgradering av ny hovedenhet

*gratis montering av utstyr

*gratis vekterutrykning

*gratis service

*livstidsgaranti

HMS-arbeid: Fortsatt fokus på trafikk på internvei. Bytte av dører til alle sikringssskap.

Styrets planer fremover

Følgende er planlagt:

-Fasadearbeid på endevegger i 14a, b og 7a og c, hvite murvegger.

Grundig vask, skrape løs maling, rep. av skader og porefylling, primer og maling.

-Verisure, alle røykvarslere i 75 boenheter skal byttes ut i løpet av 2024.

-Oppmerking av parkeringsplasser.

-Få montert håndrekk ned kjellertrapp til møterom i 14a.

-Fjerne deler av plen i skråninger v/blokk 7, plante eventuelt plommetrær og legge bark

-Få heim en container med 30m³ bark som skal legges ut på fellesområder.

-Varmetap i våre boliger.

(viser til vedtak om rehabilitering av blokk 7 og 14 fra 24.10.2013)

Styre skal jobbe aktivt og planlegge sammen med energirådgiver samt håndverkere for å utarbeide en plan om at utbedringer skal utføres i 2025.

Viktige elementer i denne prosessen:

Hvordan begrense varmetap.

Tette luftlekkasjer i fasader med ny vindspærreduk.

Etterisolering av yttervegg.

Utskifting av vinduer og dører ut mot hagen.

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringsaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 63 000 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 ca. 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
Bate boligbyggelag
51 84 95 00
bate.no



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 - Møterom, 14A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Kirsti Eskeland 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 7 andelseiere representert. Totalt 7 stemmeberettigede. Dessuten møtte Kirsti Eskeland fra Bate boligbyggelag.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og sakliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble vedtatt som borettslagets regnskap for 2023. De disponible midlene overføres til neste år.

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Kr 154 000,- var lagt inn som forslag til vedtak. I generalforsamlingen kom det benkeforslag på kr 180 000,-. Kr. 180 000,- ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Godtgjørelse til styret ble fastsatt til kr 180 000,-. Styret foretar selv den interne fordelingen.

5. Valg

5.1 Valg av 1 styremedlem for 1 år

Vedtak:

Stian Tønnesen ble valgt til styremedlem for 1 år.

5.2 Valg av 1 styremedlem for 2 år

Vedtak:

Jardtrud Haugslund ble valgt til styremedlem for 2 år.

5.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:

Fredrik Bustgaard ble valgt til varamedlem for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Sølvi Langhelle utgjør boligselskapets valgkomité.

5.5 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:

Torunn Bødtker ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling.

Etter dette består styret av:

Styreleder: Torunn Bødtker, valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Wenche Lura, valgt for 2 år i 2023
Styremedlem: Jardtrud Haugslund, valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Stian Tønnesen, valgt for 1 år i 2024
Varamedlem: Fredrik Bustgaard, valgt for 1 år i 2024

Sandnes, 23.04.2024

Protokoll for Nøtteveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Kirsti Eskeland (sign.)
Wenche Lura (sign.)

23.04.2024
23.04.2024

Nabolagsprofil

Nøtteveien 7C - Nabolaget Austråthallen/Gamle Austråttvei - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Austråtttryggen Linje 28	5 min	0.4 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	23 min	1.7 km
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min	17.2 km
Stavanger Sola	21 min	

Skoler

Iglemyr skole (1-7 kl.) 331 elever, 16 klasser	8 min	0.6 km
Austrått skole (1-7 kl.) 253 elever, 14 klasser	17 min	1.3 km
Hana skole (1-7 kl.) 311 elever, 17 klasser	6 min	2.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 287 elever, 12 klasser	14 min	1.1 km
Øygaard ungdomsskole (8-10 kl.) 436 elever, 29 klasser	20 min	1.5 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	18 min	1.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	22 min	1.7 km



Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100



Opplevd trygghet

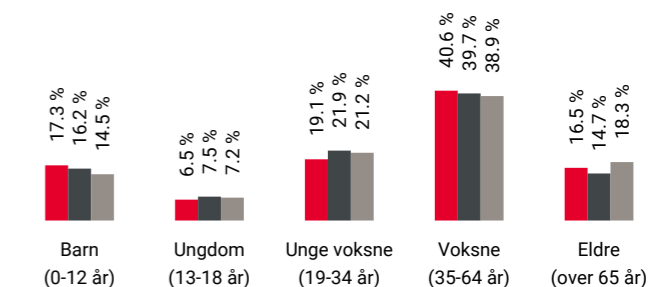
Veldig trygt 83/100



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

Austrått barnehage (1-5 år) 68 barn	10 min	0.8 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 74 barn	11 min	0.8 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 45 barn	14 min	1.1 km



Dagligvare

Coop Extra Austrått	9 min
Coop Extra Hana Sanz	13 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	1 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

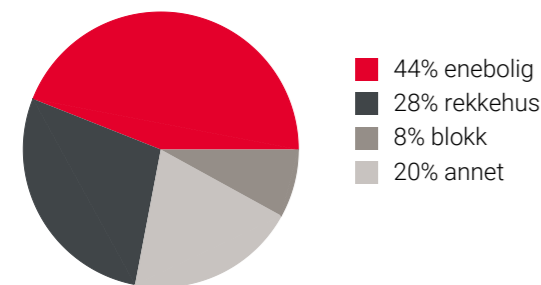
 Støynivået
Lite støynivå 86/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

-  Høgevollsveien minde balløkke
Ballspill 6 min 
0.4 km
-  Iglesmyr stadion
Aktivitetshall, ballspill, fotball 10 min 
0.8 km
-  City Gym Sandnes 14 min 
-  Robust Trening Sandnes 21 min 

Boligmasse



«Perfekt for barnefamilier og ikke mye fest og bråk»

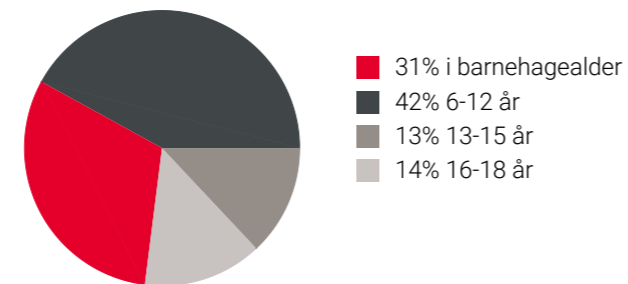
Sitat fra en lokalkjent



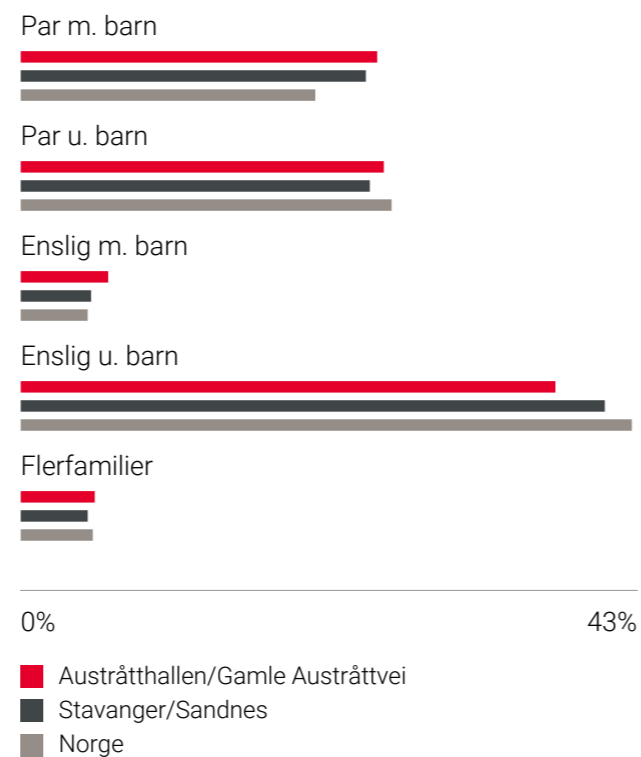
Varer/Tjenester

-  Maxi Sandnes 20 min 
-  Apotek 1 Maxi 20 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

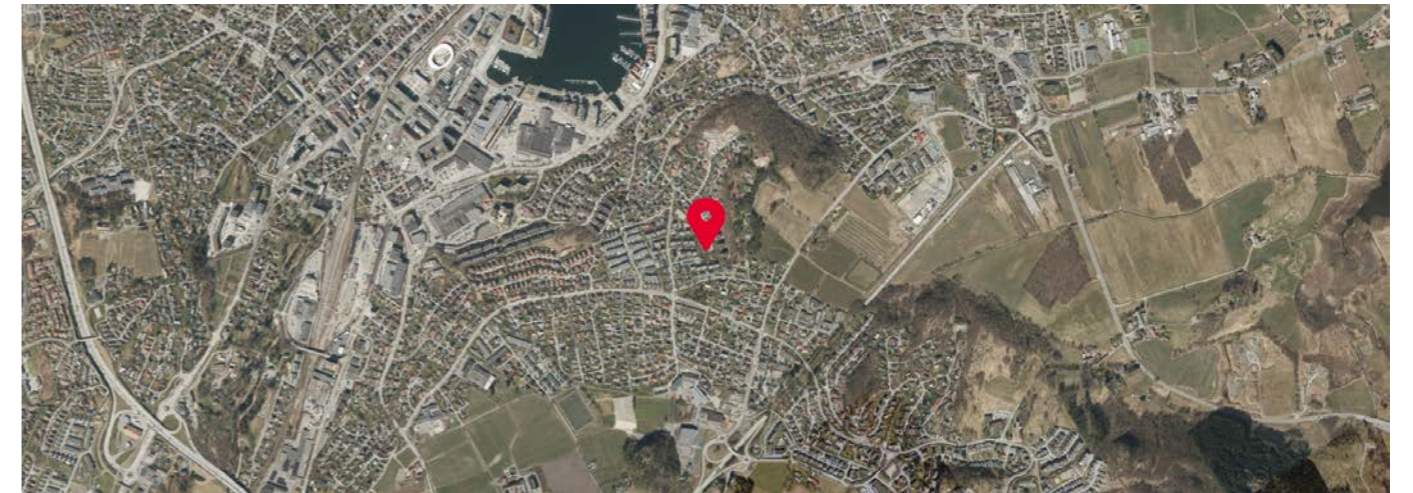


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Notater



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antener 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

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.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUS fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renovert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 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.
- 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

- 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.

- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 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.

- 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.

- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
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).
- 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
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

- 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nøttestien 7C
4327 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Sandnes
Saksbehandler: Joveig Junge

Oppdragsnummer:

Telefon: 932 11 920
E-post: joveig.junge@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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 videreformidlet 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 salgssoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre