

The image shows a modern, multi-story brick apartment building with large glass balconies. A red arrow points to a specific unit on the second floor. The building is situated on a grassy hillside with trees in the background. The sky is blue with some clouds. The building has a red brick facade and white trim around the windows and balconies. The balconies are enclosed with glass railings. The building is surrounded by greenery, including trees and bushes. A flagpole with a Norwegian flag is visible on the right side of the image.

aktiv.

Nøtteveien 16, leil. 51, 4327 SANDNES

**Romslig andelsleilighet med stor
terrasse og flott utsikt - 3 soverom
- garasje!**



Eiendomsmegler MNEF

Trond Kristoffersen

Mobil 450 07 761
E-post trond.kristoffersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES. TLF. 51 74 55 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 990 000,-
Fellesgjeld:	Kr 181 563,-
Omkostn.:	Kr 9 563,-
Total ink omk.:	Kr 3 181 126,-
Felleskostn.:	Kr 7 058,-
Selger:	Anny Pauline Øvestad
Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1976
BRA-i/BRA Total	98/105 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 38, bnr. 1149
Andelsnr.:	51
Oppdragsnr.:	1412250124

Romslig andelsleilighet med stor terrasse og flott utsikt - 3 soverom - garasje!

Vi har gleden av å presentere en tiltalende brl leilighet i 2.etg. med flott utsikt. Leiligheten er innredet i lyse og trivelige farger og har mange store vindusflater som sikrer mye naturlig lys. Her får du en innholdsrik planløsning bestående av 3 soverom, bad, wc-rom, samt stue/kjøkken i en delvis åpen løsning. I tillegg byr leiligheten på en koselig stor terrasse med gode solforhold. Alt i alt en super leilighet som kan passe for mange.

Fra leiligheten er det kort vei til skoler, barnehager og god offentlig kommunikasjon. Det er også kort vei til Sandnes sentrum med alle fasiliteter byen har å by på.

I nærmiljøet har man flotte turområder med blant annet turområder som Melsheia, Vedafjell og Ragnhildsnuten.

Velkommen til en hyggelig visning!



Innhold

Velkommen	2
Om eiendommen	18
Egenerklæring	54
Nabolagsprofil	59
Forbrukerinformasjon	138
Budskjema	139



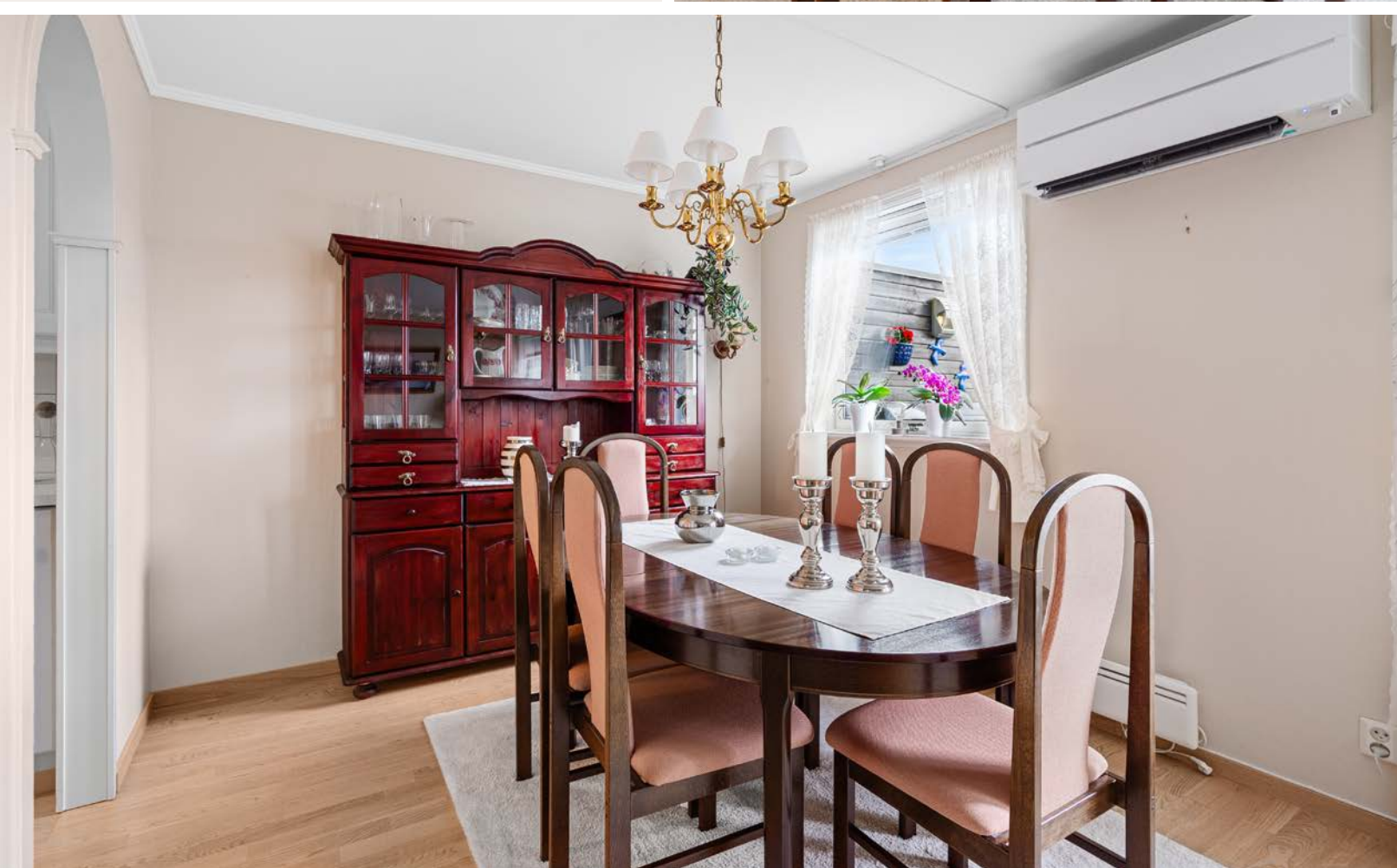
En lys og fin leilighet med en god planløsning.

Stuen har mange vindusflater med mye naturlig lys.



God plass til stor spisestue,
her er rom for å invitere venner
og kjære til gode familiemiddager.

Praktisk og koselig





Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning til stuen.

Det er mye skap- og benkeplass.

Lyst og pent.

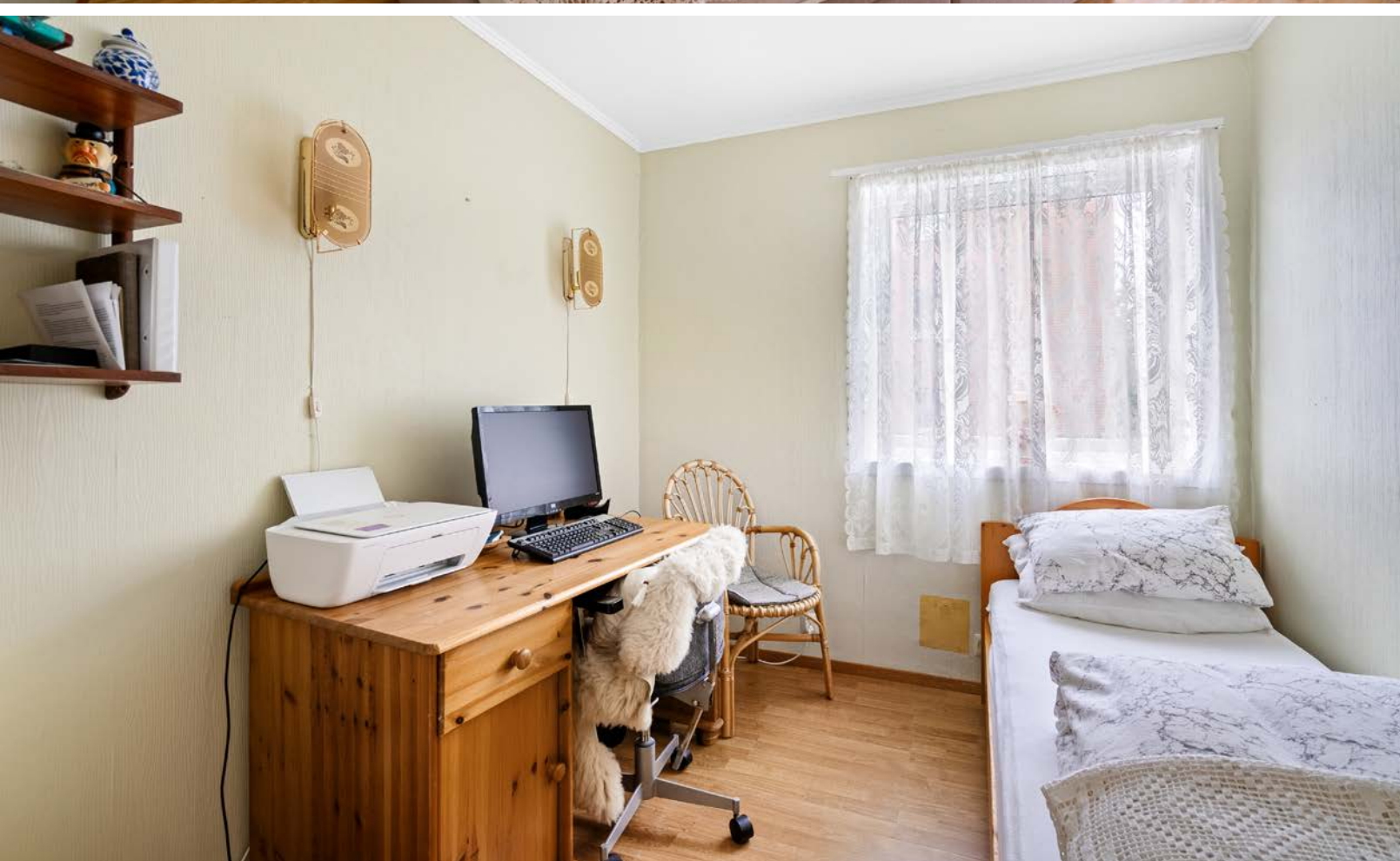




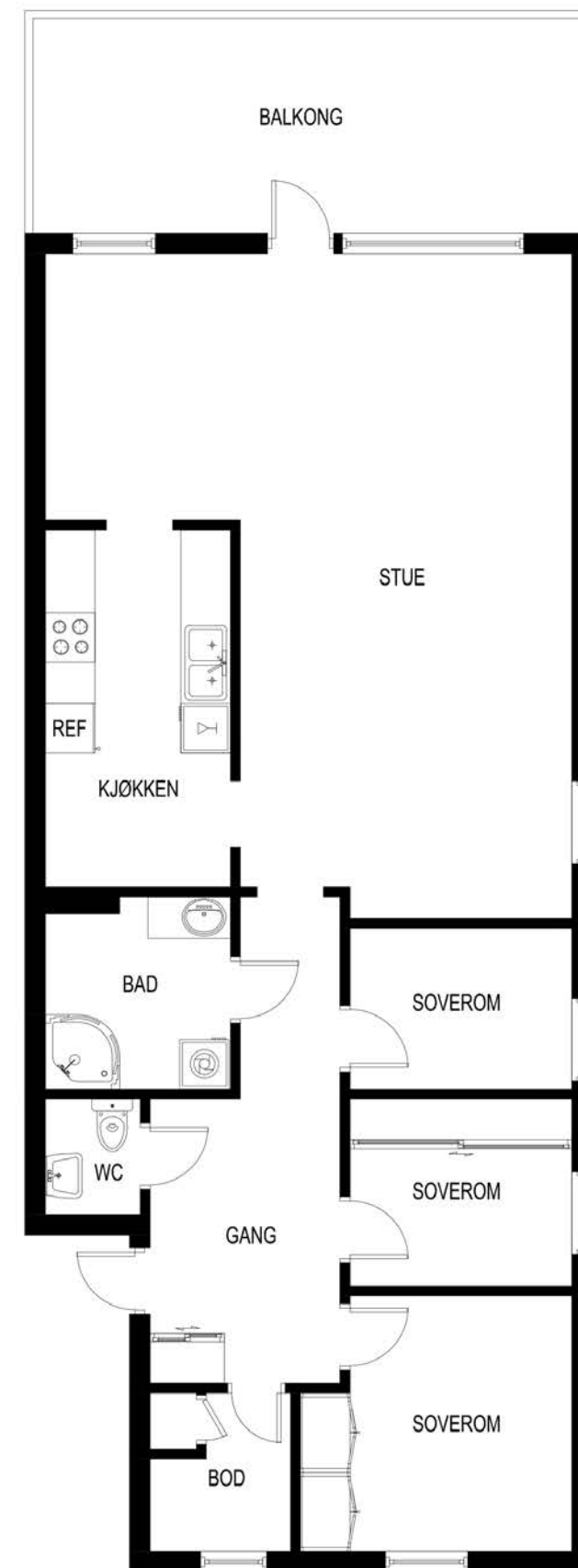
3 soverom i ulik størrelse og med god plass til senger og forskjellige oppbevaringsløsninger.

Her kan du velge ut fra behov.

Inngangsparti med skyvedørgarderobe







Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 105 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

2. etasje

BRA-i: 98 m² Entre/gang, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue/kjøkken, bod.

BRA-e: 7 m² Bod i 1.etg.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m² Terrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende plantegninger på befaringsdagen.

Utvendig bod i 1. etasje - 7 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal)

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Garasje i rekke - 15 m2

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Felles

Beliggenhet

Nøtteveien 16 ligger i rolige og attraktive omgivelser på Austrått i Sandnes, samtidig som beliggenheten er svært sentral. Leiligheten har kort avstand til dagligvarebutikker som Coop Extra Austrått og Coop Extra Hana, samt treningssentre, spisesteder og andre nødvendige fasiliteter.

Du finner også travle handlegater og kjøpesentre som AMFI Vågen og Maxi med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud like i nærheten. I Sandnes sentrum kan du nyte koselige kafeer, populære restauranter, Sandnes Brygge, og et variert kulturtilbud.

I tillegg ligger leiligheten nær flotte turområder som Melsheia, Vedafjell og Ragnhildsnuten perfekt for den som liker friluftsliv.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med nærmeste bussholdeplass kun 5 minutters gange unna, og Sandnes togstasjon cirka 20 minutters gange fra leiligheten. Sola flyplass ligger rundt 20 minutter unna med bil.

Se for øvrig nabolagsprofilen for ytterligere beskrivelse av fasiliteter og avstander til disse.

Skolekrets

Konf. Sandnes Kommune

Bygningssakkyndig

Duo Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk som er oppført med grunn/plate i

stedstøpt betong.

Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er forblendet med teglstein, og kledd med trepaneler.

Etasjeskillet i betong.

Flatt tak, antatt tekket med papp.

Takrenner/nedløp i plast/aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Standard

Vi har gleden av å presentere en tiltalende brl leilighet i 2.etg. med flott utsikt. Leiligheten er innredet i lyse og trivelige farger og har mange store vindusflater som sikrer mye naturlig lys. Her får du en innholdsrik planløsning bestående av 3 soverom, bad, wc-rom, samt stue/kjøkken i en delvis åpen løsning. I tillegg byr leiligheten på en stor terrasse med gode solforhold. Alt i alt en super leilighet som kan passe for mange.

Velkommen til Nøtteveien 16, leil. 51!

Entréen oppleves svært innbydende og gir boligen et godt førsteinntrykk. Her er det plass til å henge fra seg yttertøy og ta av seg på bena.

Stuen er hjemmets midtpunkt, og er det perfekte rommet for avslapning og sosiale sammenkomster. Her er det store vindusflater som gir masse naturlig lys og skaper god romfølelse. Stuen har en god planløsning hvor du enkelt kan innrede i flere soner med både sofakrok og spisebordsavdeling. Fargene er lyse og fine. Fra stuen er det utgang til en romslig terrasse med nydelig utsikt.

Kjøkkenet ligger i en delvis åpen løsning med stuen, noe som legger til rette for sosialisering. På kjøkkenet kan du i stor grad skjerme

arbeidsfunksjonene fra stuen når du har gjester på besøk. Et kjekt kjøkken uavhengig om du elsker å kokkelere eller om du liker å ta en mer lettvint løsning. Det er mye skap- og benkeplass for god oppbevaring og og matlaging. Hvitt og pent kjøkken som holder seg moderne, tross skiftende trender.

Badet er helfliset i et tidløst fargevalg, og er innredet med vask i servant med tilhørende speil og belysning, samt dusjkabinett. Badet har opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Et sted å begynne dagen, et sted å avslutte dagen, et sted for den beste velvære!

Vegg i vegg med badet er leilighetens toalettrom.

Til slutt finner du 3 soverom som innbyr til en god natts søvn. God plass til soveromsmøblement og herlig oppbevaringsplass i garderobeskapene. Det ene soverommet er pt brukt som et garderoberom.

Denne leiligheten tilbyr alt du kan ønske deg og mer. Beliggenheten er ideell, og med alle de kjekke løsningene er dette virkelig et sted du kan kalle hjem.

Velkommen!

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. Det er ingen forhold som har fått TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting Oppsummering:
Fliser av laminat montert på terrasseplatting, tekking ikke besiktet. De-laminering av enkelte fliser,

festet med skruer. Påregnelig med noe nedbrytning/ ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære betongen. Ukjent om det er montert tilstrekkelig fall/tekking på balkong i betong. Ikke tilgang for kontroll.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler nærmere kontroll av tekking ved tilgang.

Vinduer og dører Oppsummering:

Vinduer og balkongdør tilsynelatende fra 90 tallet.

Merknader:

-Tørkesprekker og krakelering i enkelte utvendige overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Krakelering/avskalling i enkelte vinduskarmer/ foringer, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften.

-Vinduer på 2 soverom og balkongdør er noe strie å betjene.

-Løs beslag tilknyttet ett vindu på mindre soverom, eier opplyser at dette skal monteres i regi av borettslaget. Konferer med eier for nærmere opplysning.

Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.

Utvendig vedlikehold besørges normalt sett av sameiet/borettslaget.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/ smøring av enkelte vinduer og balkongdør anbefales. Balkongdør må påregnes utskiftet på kortere sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Enkel nivellering. Ved enkel og vilkårlig nivellering

registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet i entre/gang. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Merknader:

-Stedvis noe spenninger, brukslitasje i toppdekke, påregnelig normalt.

-Hull i vegg på soverom/kontor, dette skyldes håndtak fra dør.

-Stedvis riss/krakelering innvendige hjørner, og overgang vegg/himling, påregnelig normalt.

-Det registreres krakelering/ujevn puss/maling i overgang yttervegg/dekke i stue. Dette skyldes trolig utett

overgang fra overliggende balkong/fasade.

Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av fasade, samt kontroll av kuldebro.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt.

legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Nærmere kontroll/ utbedring av fasade, samt kontroll av kuldebro.

Dette arbeidet faller normal sett under borettslaget ansvar.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning med hvit profilert fronter og laminert benkeplate, opplyst montert i 2005.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

(oppvaskmaskin montert i 2023)

Merknader:

-Stedvis noe mindre svelling/bruksmerker på enkelte fronter.

-Enkelte fronter behøver mindre justering.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Toalettrom Oppsummering:

"Treg" oppsamling av vann i sisterne. Iring på vanntilførsel til sisterene, ingen registrert lekkasje.

Anbefalte tiltak:

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventil, samt vanntilførsel til sisterne.

Avløpsrør Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

-Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år. Ledningsnett: Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Anbefalte tiltak:

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

Vannledninger Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret. Stedvis iring på kobberrør. Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett:

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til

75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak:

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

Elektrisk Oppsummering:

Elektriske anlegget med varierende alder.

-Nytt sikringsskap og automatsikringer i 2015, samsvarserklæring ikke fremvist.

-Nytt deksel til baklampe bad og padde under pc benk oi 2012, samsvarserklæring fremvist.

-Misfarging i himling omliggende lysarmatur på bad/vaskerom.

Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Ventilasjon Oppsummering:
Naturlig ventilering med avtrekk fra våtrom, wc og kjøkken. Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu og ventiler i vindu. Kondensering/misfarging vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.
Anbefalte tiltak:
Anbefaler at det opprettes mekanisk vegg ventiler, eventuelt mekanisk ventilering.

Våtrom: Bad/vaskerom Oppsummering av overflater
Flislagte overflater.
Merknader:
- Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.
-Misfarging i himling omliggende lysarmatur på bad/vaskerom.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.
Anbefalte tiltak overflater:
Våtrom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Heve membran ved dørterskel, eventuelt montere vannsensor i påvente

av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Sluket er plassert under et dusjkabinett. På grunn av manglende rengjøring har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales nærmere kontroll av sluket ved tilgang for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Manglende membran/tetting omliggende vegg/ avløp under servant til innredning.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det anbefales nærmere kontroll av sluket ved tilgang for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Våtrom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr:
Stedvis svelling/avskalling i overflate innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak. Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode. (Dusjkabinett av nyere dato.)
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

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

Parkering
P-plass i garasje.

Forsikringsselskap
Fremtind Forsikring AS

Polisenummer
3425098

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Varmepumpe i stuen. Ellers vanlig elektrisk oppvarming.
Energikarakter
Ikke angitt
Energifarge
Ikke angitt

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

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 2 990 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 880 847

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 523 386

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og

linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene dekker andel fellesgjeld, bygningsforsikring, vaktmestertjeneste, Altibox fiberakess, garasje, kommunale avgifter, samt drift & vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7058

Andel Fellesgjeld

Kr 181 563

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

09.07.2025

Andel fellesformue

Kr 21 247

Andel fellesformue dato

09.07.2025

Forkjøpsfrist

2025-08-13T22:00:00Z

Borettslaget

Borettslagsnavn

Nøtteveien Borettslag

Organisasjonsnummer

946495441

Andelsnummer

51

Om borettslaget

- Borettslaget består av lavblokk og terrasseblokk - 75 andeler totalt.

- Innvendige boder.

- Brannalarm fra Verisure i alle leilighetene.

- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

- Vaktmestertjenester.

- Borettslaget har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredbånd. Kontakt selger for mer informasjon.

- Elbillading. Kontakt styret for nærmere informasjon.

- Søknad til styret om dyrehold.

- Parkering: Det medfølger en garasje eller en biloppstillingsplass per andel.

- Bruksretten til garasje kan omsettes internt i borettslaget til markedspris. En andelseier kan bare besitte bruksrett til en garasje. Dersom bruksretten til garasje ikke omsettes senest samtidig med leiligheten følger bruksretten salget av leiligheten.Se vedtektene pkt.4-1(6).

- Styret planlegger rehabilitering av Borettslaget i 2025. Borettslaget har planer om utskifting av vinduer og balkongdører på terrassesiden, tetting av skjøter og overganger, samt maling av trefasaden på terrasser og balkonger som medfører økte felleskostnader og

fellesgjeld. Iflg estimat fra styret vil andel fellesgjeld på denne leilighet øke til kr. 475.000,- Fellesutgifter vil iflg samme estimat øke til kr. 8.282,- pr mnd.

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

Styreleder: Torunn Bødtker

Telefon: Mob.: 95200913

E-post: notteveien_borettslag@styretmitt.no

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96887229330, Handelsbanken Sandnes

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 09.07.2025: 5.59% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 09.07.2025: kr 11 676 370,-

Andel av saldo: kr 181.563,-

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

Sikringsordning fellesgjeld

Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.

Forkjøpsrett

Medlemmer av boligbygglaget har forkjøpsrettt. 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 forhåndsutlysing 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, m.bl. balansert ventilasjon, nye vinduer og dører, etterisolering etc. Kostnadsrammen på dette foreligger ikke per nå, men dette vil medføre låneopptak, økt fellesgjeld og evt. økte felleskostnader. Se vedlagt informasjon om dette i salgsoppgaven.

Styregodkjennelse

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

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

Forretningsfører

Forretningsfører

Bate Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 1149 i Sandnes kommune.Andelsnr. 51 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:

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert 02.09.1976.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.09.1976.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål, jmf. følgende reguleringsplaner: - Reguleringsplan for et område ved Høgevoll og Krampadalen med PlanID 7106. Vedtatt dato: 01.09.1972. Dato for siste endring: 16.06.2010. - 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.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal

avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse
2 990 000 (Prisantydning)

181 563 (Andel av fellesgjeld)

3 171 563 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 563 (Omkostninger totalt)
17 463 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 263 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 181 126 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 189 026 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 191 826 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 563

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.
Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,9% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.000,- oppgjørshonorar kr. 0,- og visninger kr , -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler
Trond Kristoffersen
Eiendomsmegler MNEF
trond.kristoffersen@aktiv.no
Tlf: 450 07 761

Oppdragstaker
Aktiv Eiendomsmegling Rogaland, avd Sandnes, organisasjonsnummer 987031204
Rådhusgata 3, 4306 SANDNES
Salgsoppgavedato
04.08.2025



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

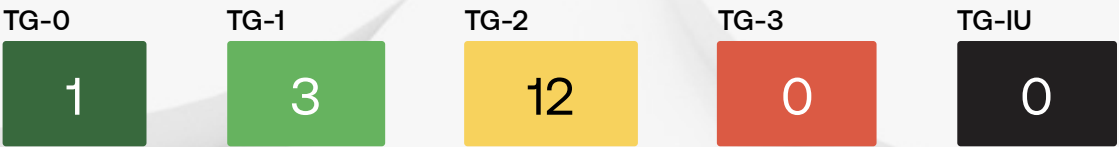
Nøtteveien 16 4327 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1976
BRA: 105 m²
BRA-i: 98 m²



Samlet vurdering



GNR: 38 BNR: 1149 ANR: 51

Kåre Vatland
Duo Takst AS

KV@DUOTAKST.NO
902 97 450

Nøtteveien 16
4327 Sandnes

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33750>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Filser av laminat montert på terrasseplatting, tekking ikke besiktet.
De-laminering av enkelte filser, festet med skruer.
Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære betongen.
Ukjent om det er montert tilstrekkelig fall/tekking på balkong i betong. Ikke tilgang for kontroll.

Anbefalte tiltak

Anbefaler nærmere kontroll av tekking ved tilgang.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og balkongdør tilsynelatende fra 90 tallet
Merknader:
-Tørkesprekker og krakelering i enkelte utvendige overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet.
-Kraclering/avskalling i enkelte vinduskarmer/foringer, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften.
-Vinduer på 2 soverom og balkongdør er noe strie å betjene.
-Løs beslag tilknyttet ett vindu på mindre soverom, eier opplyser at dette skal monteres i regi av borettslaget. Konferer med eier for nærmere opplysning.

Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

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

Utvendig vedlikehold besørges normalt sett av sameiet/borettslaget.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring av enkelte vinduer og balkongdør anbefales.
Balkongdør må påregnes utskiftet på kortere sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Enkel nivellering
Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet i entre/gang.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.
Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv.

Merknader:

- Stedvis noe spenninger, brukslitasje i toppdekke, påregnelig normalt.
 - Hull i vegg på soverom/kontor, dette skyldes håndtak fra dør.
 - Stedvis riss/krakelering innvendige hjørner, og overgang vegg/himling, påregnelig normalt.
 - Det registreres krakelering/ujevn puss/maling i overgang yttervegg/dekke i stue. Dette skyldes trolig utett overgang fra overliggende balkong/fasade.
- Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av fasade, samt kontroll av kuldebro.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.
Nærmere kontroll/utbedring av fasade, samt kontroll av kuldebro. Dette arbeidet faller normal sett under borettslaget ansvar.

Vannledninger

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.
Stedvis iring på kobberør.
Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.
Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

- Elektriske anlegget med varierende alder.
- Nytt sikringsskap og automatsikringer i 2015, samsvarserklæring ikke fremvist.
 - Nytt deksel til baklampe bad og padde under pc benk oi 2012, samsvarserklæring fremvist.
 - Misfarging i himling omliggende lysarmatur på bad/vaskerom.

Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk.
Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen.
Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

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.

Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering med avtrekk fra våtrom, wc og kjøkken.
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu og ventiler i vindu.
Kondensering/misfarging vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk vegg ventiler, eventuelt mekanisk ventilering.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit profilert fronter og laminert benkeplate, opplyst montert i 2005.
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.
(oppvaskmaskin montert i 2023)
Merknader:
-Stedvis noe mindre svelling/bruksmerker på enkelte fronter.
-Enkelte fronter behøver mindre justering.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid gliir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.
Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.

Toalettrom

Oppsummering

"Treg" oppsamling av vann i sisterne.
Iring på vanntilførsel til sisterene, ingen registrert lekkasje.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventil, samt vanntilførsel til sisterne.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.
Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
-Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater.
Merknader:
- Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet.
- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.
-Misfarging i himling omliggende lysarmatur på bad/vaskerom.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.
Heve membran ved dørterskel, eventuelt montere vannsensor i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett. På grunn av manglende rengjøring har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales nærmere kontroll av sluket ved tilgang for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.
Manglende membran/tetting omliggende vegg/avløp under servant til innredning.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Det anbefales nærmere kontroll av sluket ved tilgang for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.
Våtrom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Stedvis svelling/avskalling i overflate innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak.
Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode.
(Dusjkabinett av nyere dato.)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

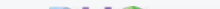
Befaringsdato	Rapportdato
15.7.2025	22.7.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Anny Pauline Øvestad	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	----------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Kåre Vatland	Telefon:	902 97 450	 
Firma:	Duo Takst AS	Epost:	KV@DUOTAKST.NO	
Adresse:	Vesthagen 4, 4344 Bryne			

Om bygningssakkyndig:
Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren.
Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen.
Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor.
Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi.
Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang lyd eller brann krav mellom bygninger.

Merknader tilknyttet bygningsdeler/konstruksjoner som ikke innbefattes i forskrift til avhendingslova, eksempelvis garasjer, tilleggsbygg, innvendig dører etc, blir stedvis kommentert.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger.
Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader.
Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.
Noe begrenset tilkomst i enkelte rom på befaringsdagen.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.
Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger/selgers representant.
Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Nøtteveien 16, 4327 Sandnes					
Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	1149	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	51	Leilighetsnr:	H0202	
Byggeår:	1976 - lht. eiendomsverdi					

Boligtype:	Leilighet
Generell beskrivelse av boligen: Boligblokk som er oppført med grunn/plate i stedsøstøpt betong. Yttervegger i betong og lett bindingsverk som utvendig er forblendet med teglstein, og kledd med trepaneler. Etasjeskillet i betong. Flatt tak, antatt tekket med papp. Takrenner/nedløp i plast/aluminium. Vinduer og dører med isolerglass.	
Leiligheten med varierende alder og stand. Registrerte tilstand anmerkninger skyldes hovedsakelig konstruksjon, vedlikehold og normal brukslitasje. Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes på kortere sikt.	
Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger.	
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport. Rapport anbefales lest i sin helhet.	

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift		
Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:		
Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.
Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.		
Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).		
For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html		
Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standard (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.		

Bygning: Leilighet					
Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	105	98	7	0	15
Totalt m²	105	98	7	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	98	94	4	Entre/gang, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue/kjøkken - BRA-i (internt bruksareal)	Bod. - BRA-i (internt bruksareal)
Totalt m²	98	94	4		

Kommentar til arealberegning	
Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende plantegninger på befaringsdagen.	
Utvendig bod i 1. etasje - 7 m2 - BRA-e (eksternt bruksareal) Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.	
Garasje i rekke - 15 m2 Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.	

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rekkverk opplyst montert i 2007, arbeid utført i regi av borettslaget. Lekkasje fra overliggende balkong i 2020, reparasjonsarbeider utført i regi av boligbyggerlaget. Konferer med eier for nærmere informasjon. Solskjerming ikke kontrollert.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Fliser av laminat montert på terrasseplatting, tekking ikke besiktet. De-laminering av enkelte fliser, festet med skruer. Påregnelig med noe nedbrytning/ujevnheter i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære betongen. Ukjent om det er montert tilstrekkelig fall/tekking på balkong i betong. Ikke tilgang for kontroll.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler nærmere kontroll av tekking ved tilgang.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og balkongdør tilsynelatende fra 90 tallet Merknader: -Tørkesprekker og krakelering i enkelte utvendige overflater som er mye utsatt for sol og fuktighet. -Krakelering/avskalling i enkelte vinduskarmen/foringer, dette skyldes for liten utskiftning av inneluften. -Vinduer på 2 soverom og balkongdør er noe strie å betjene. -Løs beslag tilknyttet ett vindu på mindre soverom, eier opplyser at dette skal monteres i regi av borettslaget. Konferer med eier for nærmere opplysning.	
Normal tid før utskifting av stål vinduer/ aluminiums vinduer er 30 - 50 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiums dører er 20 - 40 år.	
Utvendig vedlikehold besørges normalt sett av sameiet/borettslaget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring av enkelte vinduer og balkongdør anbefales. Balkongdør må påregnes utskiftet på kortere sikt.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Betongdekke
Parkett i stue/kjøkken og entre montert i 2023. Deler av tak og vegg overflater oppmalt i den forbindelse.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Enkel nivellering Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-25 mm avvik på total planhet i entre/gang. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv. Merknader: -Stedvis noe spenninger, brukslitasje i toppdekke, påregnelig normalt. -Hull i vegg på soverom/kontor, dette skyldes håndtak fra dør. -Stedvis riss/krakelering innvendige hjørner, og overgang vegg/himling, påregnelig normalt. -Det registreres krakelering/ujevn puss/maling i overgang yttervegg/dekke i stue. Dette skyldes trolig utett overgang fra overliggende balkong/fasade. Anbefaler nærmere kontroll/utbedring av fasade, samt kontroll av kuldebro.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Nærmere kontroll/utbedring av fasade, samt kontroll av kuldebro. Dette arbeidet faller normal sett under borettslaget ansvar.	

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med hvit profilert fronter og laminert benkeplate, opplyst montert i 2005. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. (oppvaskmaskin montert i 2023) Merknader: -Stedvis noe mindre svelling/bruksmerker på enkelte fronter. -Enkelte fronter behøver mindre justering. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv. Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende brannslukkerutstyr
Er det skader på røykvarsler?	Nei

6.6 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
"Treg" oppsamling av vann i sisterne. Iring på vanntilførsel til sistere, ingen registrert lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nærmere kontroll/utbedring av flottør/ventil, samt vanntilførsel til sistere.	



6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg. Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger. Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. -Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør hovedsakelig fra byggeåret. Stedvis iring på kobberrør. Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.	
Kontrollen er avgrenset til innvendig i bolig og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.9 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt sikringsskap og automatsikringer i 2015, samsvarserklæring ikke fremvist.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektriske anlegget med varierende alder. -Nytt sikringsskap og automatsikringer i 2015, samsvarserklæring ikke fremvist. -Nytt deksel til baklampe bad og padde under pc benk oi 2012, samsvarserklæring fremvist. -Misfarging i himling omliggende lysarmatur på bad/vaskerom.	
Elektrisk opplegg fra byggeåret, kan ha noe liten kapasitet i forhold til dagens krav til bruk. Elektriske anlegg må jevnlig undersøkes av fagperson, dette ansvaret hviler til enhver tid på eier av bygningen. Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.	
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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe luft til luft, opplyst montert i 2023, ikke funksjonstestet, ingen merknader opplyst. Tilstand satt iht. alder. Anbefaler jevnlig service av anlegget, ca annenhver år. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med avtrekk fra våtrom, wc og kjøkken.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering med avtrekk fra våtrom, wc og kjøkken. Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu og ventiler i vindu. Kondensering/misfarging vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at det opprettes mekanisk vegg ventiler, eventuelt mekanisk ventilering.	

6.12 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjkabinett, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning. Mekanisk avtrekk. Stråleovn. Ca 10 mm fall fra topp sluk til topp belegg i dørterskel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Flislagte overflater. Merknader: - Stedvis noe ujevn montering av flis ift. dagens krav til planhet. - Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Oppbrett av membran ved dør er mindre enn 15 mm. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. -Misfarging i himling omliggende lysarmatur på bad/vaskerom. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.	

Anbefalte tiltak overflater
Våtrom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Heve membran ved dørterskel, eventuelt montere vannsensor i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er plassert under et dusjkabinett. På grunn av manglende rengjøring har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales nærmere kontroll av sluket ved tilgang for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Manglende membran/tetting omliggende vegg/avløp under servant til innredning.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det anbefales nærmere kontroll av sluket ved tilgang for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade. Våtrom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusjkabinett, vannuttak for vaskemaskin og servant i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Stedvis svelling/avskalling i overflate innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak. Mindre lekkasje i overgang slange/dusjhode. (Dusjkabinett av nyere dato.)	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skifte pakning i overgang slange/dusjhode.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører med hvit slett utførelse, normal slitasje i overflater og låskasser. Merknader: -Enkelte håndtak har behov for etterstramming. -Begynnende svelling i nedre del av dørblad til våtrom.

6.14 Rom under terreng

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

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.17 Trapp

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

6.18 Vannbåren varme

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

6.19 Varmtvannsbereder

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Sandnes

Oppdragsnr.

1412250124

Selger 1 navn

Anny Pauline Øvestad

Gateadresse

Nøtteveien 16, leil. 51

Poststed

SANDNES

Postnr

4327

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

07

Antall måneder

05

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalendr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt fliser over eksisterende membran
- 2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei☐ Ja
- 2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja
- 3

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

☒ Nei☐ Ja
- 4

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

Svar

Nei
- 5

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

☒ Nei☐ Ja
- 6

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

☒ Nei☐ Ja
- 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

Nei
- 12

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

☒ Nei☐ Ja
- 13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja
- 14

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

☒ Nei☐ Ja
- 15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja
- 16

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lagt fliser oppå terrassebord pp balkongen
- 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

Beskrivelse

Borettslaget er i gang med å fikse vinduer i stue, altandør, samt kledning. Dette kan medfører økte fellesutgifter

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Se tidligere punkt

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1412250124

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en 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).

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1412250124

Initialer selger: APO

4

57

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anny Pauline ØVESTAD	b222f5c1d63c4e6f1bd7f452e0e2677db931daaf	27.06.2025 10:33:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1412250124

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

Nabolagsprofil

Nøtteveien 16 - Nabolaget Austråthallen/Gamle Austråttvei - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Austråtttryggen Linje 28	6 min 0.4 km
Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	19 min 1.6 km
Stavanger Sola	20 min
Stavanger stasjon Linje F5, L5	20 min 19.1 km

Skoler

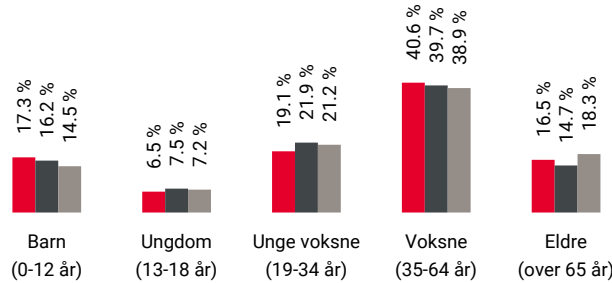
Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 15 klasser	8 min 0.7 km
Austrått skole (1-7 kl.) 252 elever, 14 klasser	16 min 1.4 km
Kleivane skole (1-7 kl.) 318 elever, 32 klasser	6 min 2.6 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 13 klasser	13 min 1.2 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 429 elever, 28 klasser	18 min 1.6 km
Vågen videregående skole 832 elever, 40 klasser	15 min 1.3 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	18 min 1.5 km

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Coop Extra Austrått	10 min
Coop Extra Hana Sanz Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min 0.9 km

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

0.5 km
- 

Gravarslia balløkke

Ballspill

8 min

0.6 km
- 

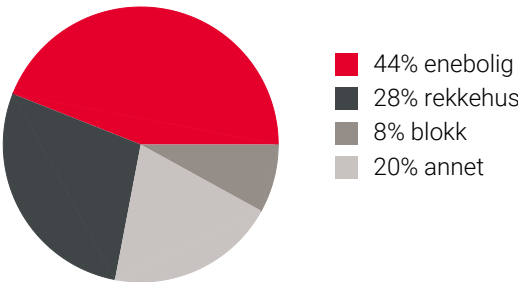
City Gym Sandnes

12 min
- 

Robust Trening Sandnes

18 min

Boligmasse



«Perfekt for barnefamilier og ikke mye fest og bråk»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

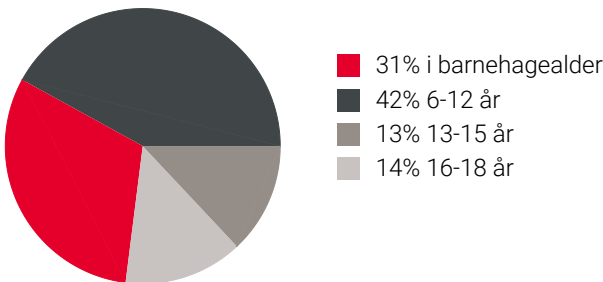
Maxi Sandnes

14 min
- 

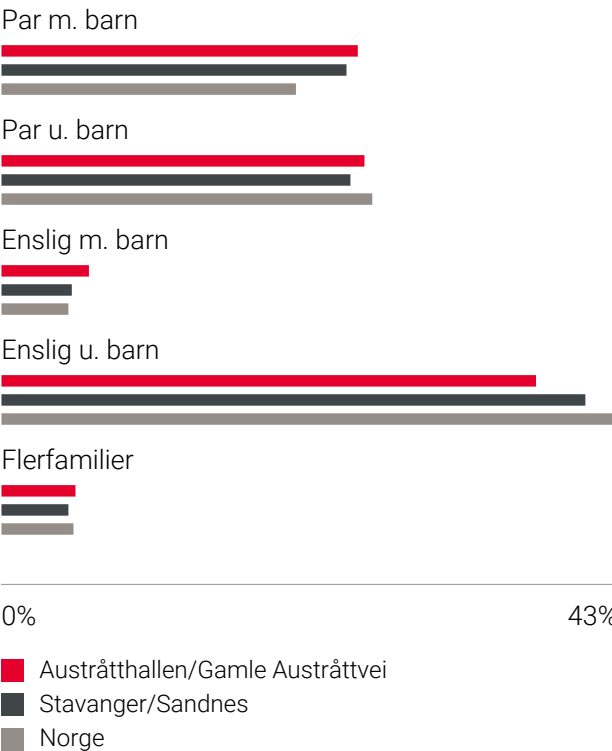
Apotek 1 Maxi

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

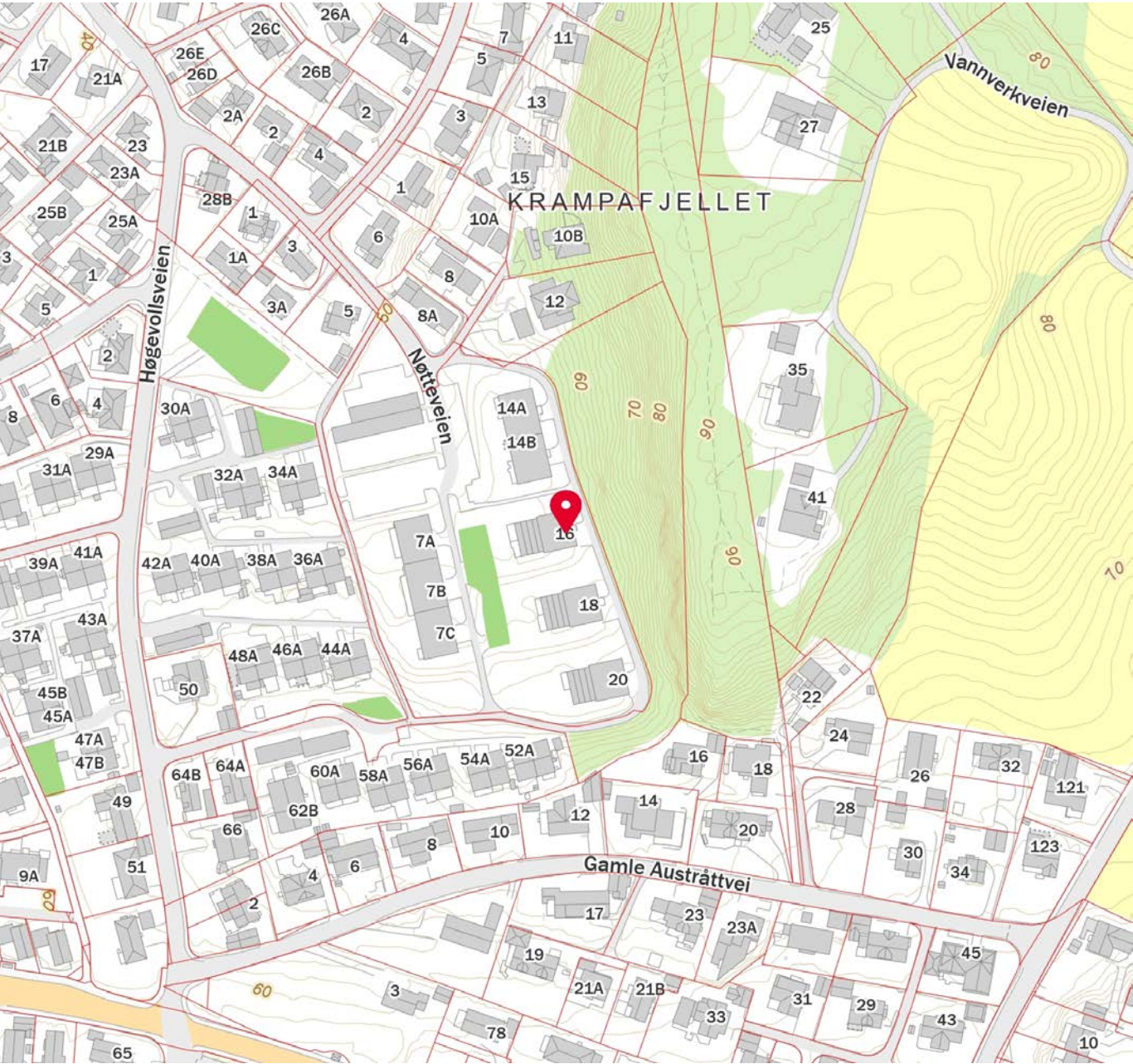
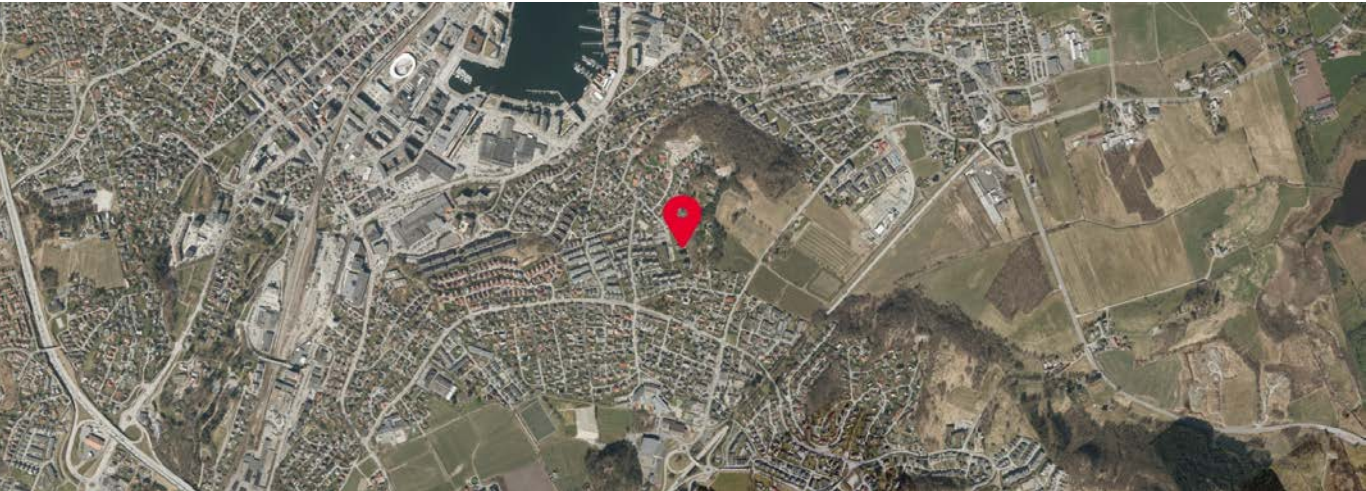


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Grunnkart

Adresse: Nøtteveien 16, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1149/0/0
Dato: 2025-07-09
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)

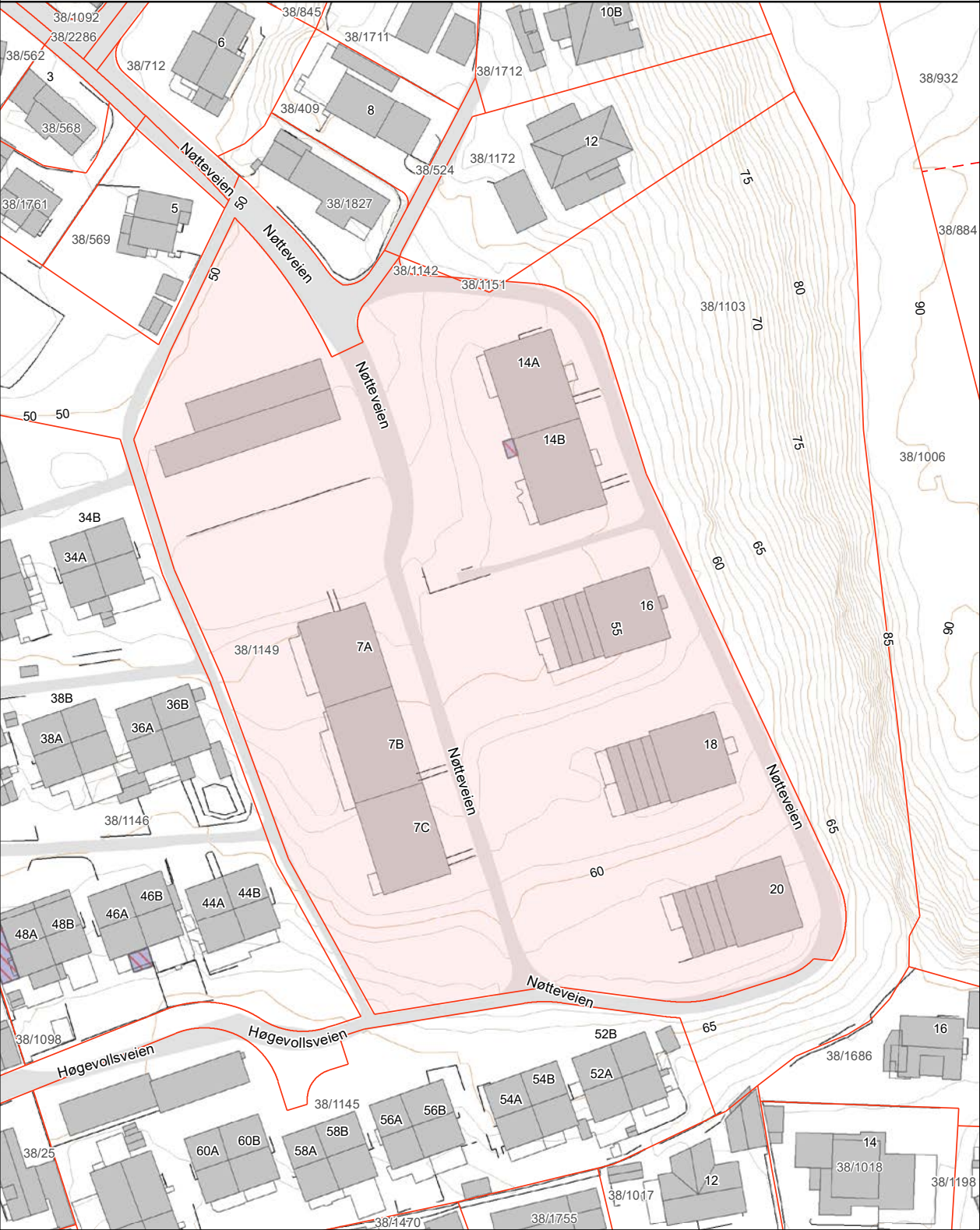


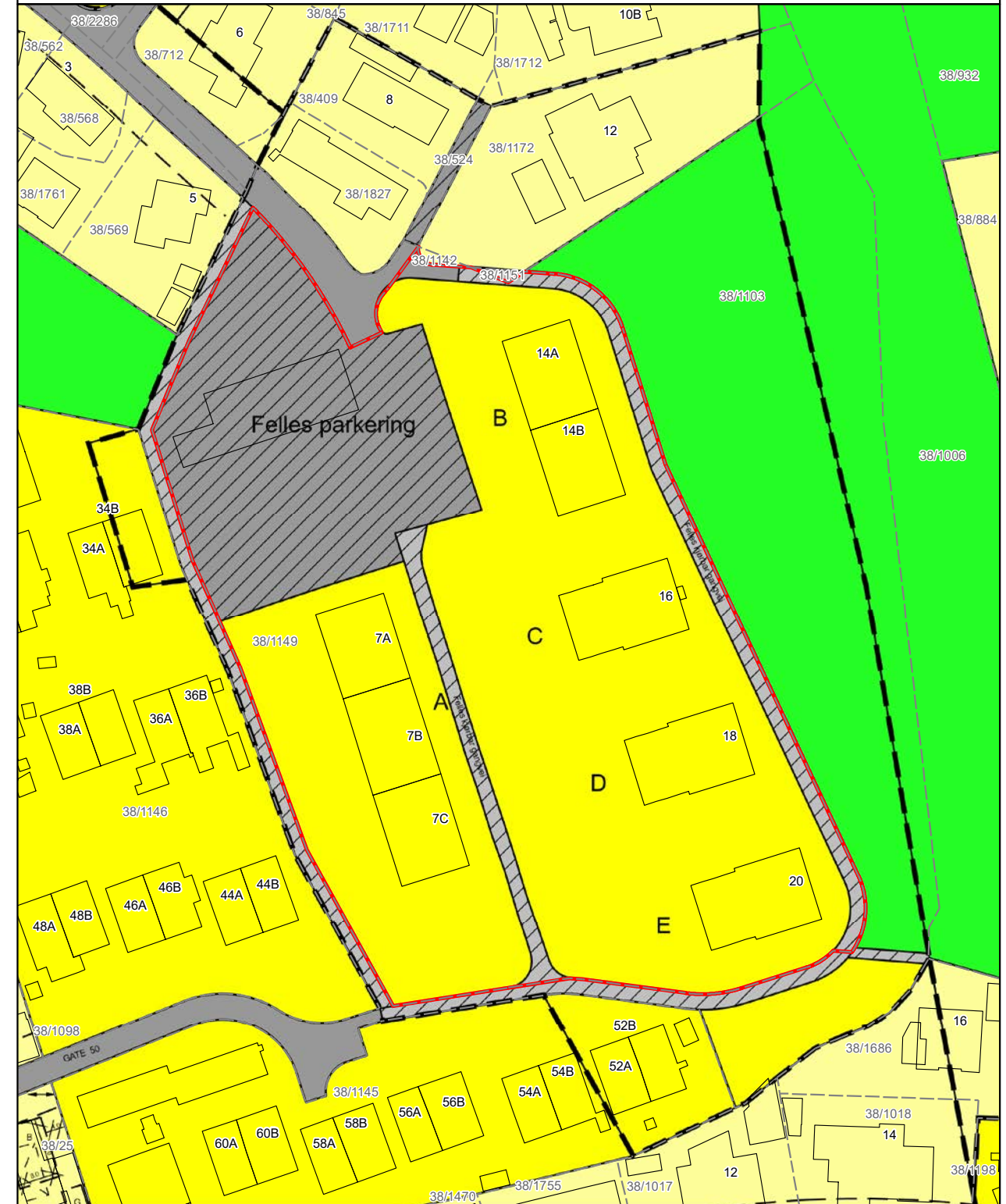
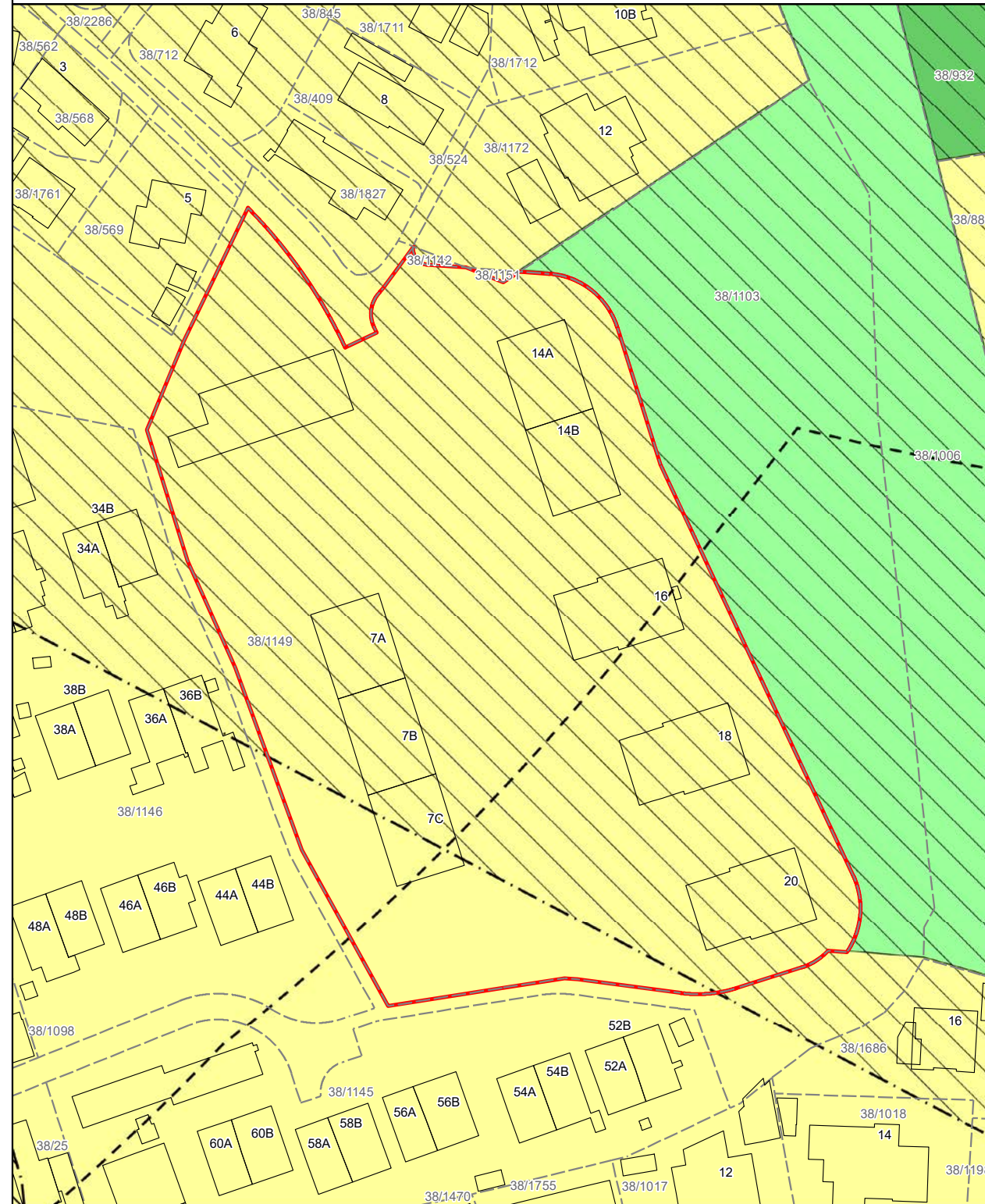
Grunnkart

Adresse: Nøtteveien 16, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1149/0/0
Dato: 2025-07-09
Målestokk: 1:1,000



Eiendomsgrensene i kartet har forskjellig nøyaktighet.
Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 13 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 13 cm)





Endret regulering av et areal for boligblokker i reg.plan for et område ved Høgevollen og Krampadalen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7106-02

Saksnummer

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Hustype, hushøyde og utnyttelsesgrad for byggeområdene er angitt på planen.

For de områder hvor det ikke er vist detaljert bebyggelsesplan, forutsettes slik plan utarbeidet etter de rammer som reguleringsplan og bestemmelser trekker opp. Slike planer skal behandles og godkjennes av byplanrådet før bebyggelse finner sted.

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

§ 3

For byggeområder for åpen, villamessig bebyggelse, gjelder disse bestemmelser:

- 3.1.

På tomtene forutsettes oppført eneboliger og tomannsboliger.
- 3.2.

Bebyggelsen skal være i en etasje.
Hvor terrengforholdene tillater det, kan bygningsrådet tillate fullt eller delvis utbygget underetasje.

Byggets høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- 3.3.

Før bebyggelse finner sted i et kvartal eller byggeflukt skal bygningsrådet ha bestemt takutformingen som skal være ens for samme husgruppe.
- 3.4.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og i det vesentlige i samsvar med antydnet plassering på bebyggelsesplanene, dog uavhengig av den viste grunnflate.
- 3.5.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 20 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasjer med maksimum grunnflate 40 m².
- 3.6.

Ved byggeanmeldelsen skal garasjeløsningen klart fremgå selv om garasjen ikke aktes oppført i første omgang.

I tillegg skal det være oppstillingsplass for en bil.

Garasjen skal fortrinnsvis arkitektonisk sammenbygges med huset. Bygningsrådet kan dog godkjenne andre løsninger, og kan tillate at garasje plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, eventuelt helt i nabogrense. Det gjelder også når garasjen bygges sammen med huset.

§ 4

For rekkehus gjelder disse bestemmelser:

- 4.1.

Områdene skal bebygges overensstemmende med bebyggelsesplanen.
- 4.2.

Bebyggelsen skal være i maksimum to etasjer eller en etasje og eventuelt under-etasje i skrånende terreng.
- 4.3.

Felles avkjørsel med garasjer, parkering og gangareal frem til den enkelte bolig skal opparbeides etter detaljert plan i mål 1:500, som skal godkjennes av bygningsrådet.
- 4.4.

Byggene skal fortrinnsvis ha flatt tak for å gi best mulig utsiktsforhold for bakenforliggende bygg.

§ 5

For blokkbebyggelse gjelder disse bestemmelser:

- 5.1.

Arealet forutsettes bebygget med blokker med plassering og høyder som planen viser.
- 5.2.

Garasjer og biloppstillingsplasser skal utbygges og anlegges etter en detaljert plan i mål 1:500, som må godkjennes av bygningsrådet.
- 5.3.

Byggene skal ha flatt tak.

§ 6

På tomt for barnehjem skal de nødvendige bygninger for dette ha maksimal høyde på to etasjer pluss underetasje, og maksimal utnyttelsesgrad U = 0,1.

§ 7

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdenes utnyttelse, og som ikke er til hinder for området bruk som friområde.

Likeledes kan trafokiosker tillates plassert der etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 8

I tilfelle gjerde settes opp, bør dette være av flettverk og ikke høyere enn 0,8 m. Mot vei måles høyden fra veinivå.

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

Ved kryss med fylkesveien blir utstrekningen av frisiktsonen overensstemmende med veinormalene.

§ 9

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygnings- lovgivningen og bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

§ 10

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

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
17.04.2007	200701143	Utnyttelsesgraden godkjennes økt fra 20 % til 25 % for gnr 38, bnr. 409 og den framålte tomt.

Reguleringsplan for et område ved Høgevoll og Krampadalen

Reguleringsbestemmelser

PlanID 7106

Saksnummer

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Hustype, hushøyde og utnyttelsesgrad for byggeområdene er angitt på planen.

For de områder hvor det ikke er vist detaljert bebyggelsesplan, forutsettes slik plan utarbeidet etter de rammer som reguleringsplan og bestemmelser trekker opp. Slike planer skal behandles og godkjennes av byplanrådet før bebyggelse finner sted.

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

§ 3

For byggeområder for åpen, villamessig bebyggelse, gjelder disse bestemmelser:

- 3.1.

På tomtene forutsettes oppført eneboliger og tomannsboliger.
- 3.2.

Bebyggelsen skal være i en etasje.
Hvor terrengforholdene tillater det, kan bygningsrådet tillate fullt eller delvis utbygget underetasje.

Byggets høyde skal godkjennes av bygningsrådet.
- 3.3.

Før bebyggelse finner sted i et kvartal eller byggeflukt skal bygningsrådet ha bestemt takutformingen som skal være ens for samme husgruppe.
- 3.4.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og i det vesentlige i samsvar med antydnet plassering på bebyggelsesplanene, dog uavhengig av den viste grunnflate.
- 3.5.

Ingen tomt må bebygges med mer enn 20 % av tomtens nettoareal. I tillegg kommer garasjer med maksimum grunnflate 40 m².
- 3.6.

Ved byggeanmeldelsen skal garasjeløsningen klart fremgå selv om garasjen ikke aktes oppført i første omgang.

I tillegg skal det være oppstillingsplass for en bil.

Garasjen skal fortrinnsvis arkitektonisk sammenbygges med huset. Bygningsrådet kan dog godkjenne andre løsninger, og kan tillate at garasje plasseres nærmere nabogrense enn 4 m, eventuelt helt i nabogrense. Det gjelder også når garasjen bygges sammen med huset.

§ 4

For rekkehus gjelder disse bestemmelser:

- 4.1. Områdene skal bebygges overensstemmende med bebyggelsesplanen.
- 4.2. Bebyggelsen skal være i maksimum to etasjer eller en etasje og eventuelt under-etasje i skrånende terreng.
- 4.3. Felles avkjørsel med garasjer, parkering og gangareal frem til den enkelte bolig skal opparbeides etter detaljert plan i mål 1:500, som skal godkjennes av bygnings- rådet.
- 4.4. Byggene skal fortrinnsvis ha flatt tak for å gi best mulig utsiktsforhold for bakenforliggende bygg.

§ 5

For blokkbebyggelse gjelder disse bestemmelser:

- 5.1. Arealet forutsettes bebygget med blokker med plassering og høyder som planen viser.
- 5.2. Garasjer og biloppstillingsplasser skal utbygges og anlegges etter en detaljert plan i mål 1:500, som må godkjennes av bygningsrådet.
- 5.3. Byggene skal ha flatt tak.

§ 6

På tomt for barnehjem skal de nødvendige bygninger for dette ha maksimal høyde på to etasjer pluss underetasje, og maksimal utnyttelsesgrad U = 0,1.

§ 7

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført slike bygninger som har tilknytning til områdenes utnyttelse, og som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.

Likeledes kan trafokiosker tillates plassert der etter godkjenning av bygningsrådet.

§ 8

I tilfelle gjerde settes opp, bør dette være av flettverk og ikke høyere enn 0,8 m. Mot vei måles høyden fra veinivå.

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

Ved kryss med fylkesveien blir utstrekningen av frisktsonen overensstemmende med veinormalene.

§ 9

Ved siden av disse reguleringsbestemmelser gjelder bestemmelsene i bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Sandnes kommune.

§ 10

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

Endringer etter vedtak:

Dato	Saksnummer	Beskrivelse
11.08.2003	200302408	Reguleringsbestemmelsene f or plan 7106 gjelder også for den fraskilte parsell med følgende tillegg. Fraskilt parsell tillates bebygd med en boenhet.
19.11.2008	200806602-1	Gnr. 38, bnr. 1102 og den framålte tomt tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt.</u>
16.06.2010	201003360	Gnr. 38, bnr. 25 og den framålte tomt tillates bebygd med <u>en boenhet pr. tomt.</u> Tomtene kan bebygges inntil 25 % av tomtenes nettoareal. I tillegg kommer garasje med maksimum grunnflate 40 m².

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

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



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



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

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

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

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

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

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

Hensynssoner	
Objekttype	Flatesignatur, nåværende
RpFareSone	
RpSikringSone	
RpStøySone	
RpInfrastrukturSone	
RpGjennomføringSone	
RpAngittHensynSone	
RpBåndleggingSone	
RpDetaljeringSone	



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

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

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



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



Skatteetaten

Dato
10.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 1108 SANDNES

Organisasjonsnr 946 495 441 Andelsnr 51

Eiendommens adresse:

Nøtteveien 16, 4327 SANDNES

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 880 847
Som sekundærbolig: kr 3 523 386

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)

- BYGGEOMRÅDER
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garasjer i boligområder
- Områder for forretning
- Områder for kontor
- Områder for industri / lager
- Områder for fritidsbebyggelse
- Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Offentlig kirke
- Offentlig forsamlingslokale (kino, teater mv.)
- Offentlig administrative bygg
- Område for særskilt angitt allmenntilleg formål
- Allmenntilleg barnehage
- Allmenntilleg undervisning (skole, universitet mv.)
- Allmenntilleg institusjon (sykehus, aldershjem, sykehjem mv.)
- Allmenntilleg kirke
- Allmenntilleg forsamlingslokale (grendehus mv.)
- Allmenntilleg administrasjon
- Områder for herberger og bevertningssteder
- Hotell med tilhørende anlegg
- Beverting
- Område for garasjeanlegg og bensinstasjoner
- Garasjeanlegg
- Bensinstasjoner
- Annet byggeområde

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

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

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

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

FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 4)

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

FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr. 5)

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

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

- SPELALOMRÅDER
- Privat vei
- Parkbette i industristrok

Campingplass

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

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

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

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

- FORNYELESOMRÅDER

KOMBINERTE FORMÅL

- KOMBINERTE FORMÅL
- Bolig / Forretning
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Bolig / Offentlig
- Forretning / Kontor
- Forretning / Kontor / Industri
- Forretning / Industri
- Forretning / Kontor / Offentlig
- Forretning / Offentlig
- Kontor / Industri
- Kontor / Offentlig
- Kontor/Bensinstasjon
- Offentlig / Allmenntilleg
- Veserviceanlegg (Beverting / Bensinstasjon)
- Annet kombinert formål
- Rækkefølgebestemmelser
- Midlertidig trafikkområde
- Unyansert formål

Begrensninger grense

- Begrensninger grense
- Reguleringsplan fargegrense
- Reguleringsplan restriksjonsgrense
- Reguleringsplan bevaringsgrense
- Reguleringsplan fornyelsesgrense
- Reguleringsplan rækkeføllegrense

Reguleringsformål

- Reguleringsformål
- 500 - Fareområde
- 510 - Høyspenningsanlegg
- 520 - Skytebane
- 530 - Idtsfarlig opplag ol
- 540 - Rasfare
- 550 - Flomfare
- 590 - Særskilt angitt fare
- 640 - Frisiktsone
- 641 - Restriksjonsområde flyplass
- 645 - Grunnvannsmagasin
- 646 - Nedslagsfelt for drikkevann
- 660 - Bevaringsområder
- 661 - Bevaring av bygninger
- 662 - Bevaring av anlegg
- 663 - Bevaring av landskap og vegetasjon
- 800 - Fornyelesområder
- 991 - Fornøylekkeløse
- 992 - Midlertidig trafikkområde



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

MEGLEROPPLYSNINGER

Informasjon om vann og avløp.

Gnr:	38	Bnr:	1149	Fnr:	0	Snr:	0
Adresse:	Nøtteveien 14A, 4327 SANDNES						

Offentlig vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig vann: Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp:
Ja ☒ Nei ☐ Ja ☒ Nei ☐

Privat avløpsledning er separert:

Ja ☒ Nei ☐ Opplysninger om avløp er separert mangler: ☒

Pålegg om separering må påberegnes: ☐

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☒
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☒ Nei ☐
Mangler informasjon om det er felles private vann og avløpsledninger med andre eiendommer : ☐

Privat vann og avløp

Eiendommen har privat avløpsanlegg: Eiendommen har privat vannkilde:
Ja ☐ Nei ☒ Ja ☐ Nei ☒

Eiendommen har felles privat vannledning med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Eiendommen har felles private avløpsledninger med andre eiendommer: Ja ☐ Nei ☐
Mangler informasjon om det er felles privat avløpsanlegg med andre eiendommer: ☐

Pålegg om tilknytning til kommunalt vann og avløp:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg:

Ja ☐ Nei ☐ Må påberegnes

Merknader

Gjelder bygg som ikke har fått brukstillatelse. Mangler dokumentasjon på at bygningen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.

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

Private stikkledninger for kloakk kan være separat- eller kombinertsystem. Boliger etablert etter ca 1970 har hovedsakelig stikkledninger lagt etter separatsystem. Har boligen kombinert avløpssystem eller ikke er tilkoblet

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt Dato utkjrt: 09.07.25 Side 1 av 2

Nøtteveien Borettslag	V³ r ref.:	331/51
Nøtteveien 16	Type:	Borettslag
4327 SANDNES	Eiere:	Anny d vestad
Organisasjonsnr:	946 495 441	Andelsnr: 51

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned:	7 058	
Boligselskap er tilknyttet sikringsordning		
Felleskostnader:	Felleskostnader	6 470
Tilleggsytelser:	Altibox fiberaksess	99
	Brannalarm	249
Objekt:	Garasje nr 14 (410 - 14)	240

Avtale om finansiering av felleskostnader hos Klare Finans AS

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (P³ n):	181 563	Gjeld siste ³ rsoppg.:	182 765
Klient ajourf. P³ n:	11 676 370	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	11 863 593

Spesifikasjon av P³ n:

L³ nenummer: 96887229330, Handelsbanken Sandnes
AnnuitetsP³ n, 4 terminer per ³ r.
Rentesats per 09.07.2025: 5.59% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 09.07.2025: 11 676 370
Andel av saldo: 181 563
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2043)

4: SNrskilte opplysninger

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

5: Restanse felleskostnader pr. 09.07.2025

Utest³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

Annen formue:	21 247	Gjeld:	182 765	Andre inntekter:	860
		Utgifter:	10 606		

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	68 000
Andelsnr:	51	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1976	SSBnr:	H0202
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei	BRA	92		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Tone Hartvedt

Dato utkjrt: 09.07.25 Side 2 av 2

Ntteveien Borettslag	V³ r ref.:	331/51
Ntteveien 16	Type:	Borettslag
4327 SANDNES	Eiere:	Anny d vestad
Organisasjonsnr: 946 495 441		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringsstype:	Parkeringsplass ()		
Systeml³ s:	J a	Antall rom:	5
Husdyrhold:	S e husordensregler	Oppr. antall rom:	5
Livsl³p standard:	Nei	Kategori:	Br³jk 92
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Medlem i Storby		
	2 - Medlem i Bate		

Fasiliteter:

- Borettslaget bes³ r av lavblokk og terrasseblokk - 75 andeler totalt.
- Innvendige boder.
- Brannalarm fra Verisure i alle leilighetene.
- Medlem av sikringsordning i Klare Finans AS.
- Vaktmestertjenester.
- Borettslaget har kollektiv avtale om tilgang til fiberbredb³ nd. Kontakt selger for mer informasjon.
- Elbillading. Kontakt styret for n³ rmere informasjon.
- S³ knad til styret om dyrehold.
- Parkering: Det medf³lger en garasje eller en biloppstillingsplass per andel.
- Bruksretten til garasje kan omsettes internt i borettslaget til markedspris. En andelseier kan bare besitte bruksrett til en garasje. Dersom bruksretten til garasje ikke omsettes senest samtidig med leiligheten f³lger bruksretten salget av leiligheten.Se vedtektene pkt.4-1(6).
- Styret planlegger rehabilitering av Borettslaget i 2025. Kostnadsrammen p³ dette foreligger ikke per n³ , men dette vil medf³re l³ neopptak, n³ kt fellesgjeld og n³ kte felleskostnader.
- Bate avregner og fordeler felleskostnadene mellom selger og k³jper ved eierskifter. K³jper skal betale felleskostnader fra og med overtakelsesdato, og mottar faktura i eget navn.

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Kristine Edvardsen ble valgt til møteleder og sekretær.

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

Vedtak:

Wenche Lura ble valgt til å signere protokollen.

1.3 Registrering av møtedeltakere

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

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Generalforsamlingen ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Vedtak:

Tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Vedtak:

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

5. **Bruk av garasje.**

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

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

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

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

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

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Vedtak:

Saken ble sendt tilbake til styret for videre undersøkelser.

6. **Felles parkeringsplass og gjesteparkering.**

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

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

Forslag:

Parkering.

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

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

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

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

Se forøvrig til punkt 5.6 Kjøring og parkering i Beboermappen.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Vedtak:

Forslaget ble ikke vedtatt.

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

7. **Vedlikehold.**

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

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

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

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

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

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

Forslag:

-Oppbevaring i fellesrom

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

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

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

-Trapperom

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

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

-Privat bod

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

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

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

Borettslagets forsikring dekker ikke ting som står i bod.

-Dører

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

-Brannvarsling

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

-Sykkelrom

Benyttes til sykler, el-sparkesykler og elsykler.

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

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

Se forøvrig punkt 5.5 Fellesarealer i Beboermappe og

punkt 4 Borett og bruksoverlating i vedtekter.

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

9. Utbedring av øvre del av gangstien mot sør

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

Forslag:

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

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

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

10. Valg

10.1 Valg av leder for 2 år

Vedtak:
Torunn Bødtker ble valgt til leder for 2 år.

10.2 Valg av 2 styremedlemmer

Vedtak:
Wenche Lura ble valgt til styremedlem for 2 år.

Stian Tønnesen ble valgt til styremedlem for 1 år.

10.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Vedtak:
Bernt Owe Asplund ble valgt til varamedlem for 1 år.

10.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling

Vedtak:
Torunn Bødtker ble valgt som delegert til Bate sin generalforsamling

10.5 Orienteringssak: Etter dette består styret av

Styreleder: Torunn Bødtker valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Wenche Lura valgt for 2 år i 2025

Styremedlem: Stian Tønnesen valgt for 1 år i 2025

Styremedlem: Jardtrud Haugslund valgt for 2 år i 2024

Varamedlem: Bernt Owe Asplund valgt for 1 år i 2025

Vedtak:
Tatt til orientering

Sandnes, 02.04.2025

Protokoll for Nøtteveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kristine Edvardsen (sign.)	07.04.2025
Protokollvitne	Wenche Lura (sign.)	07.04.2025

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag.

Onsdag 04.06.2025, kl. 18:00

Norsk Folkehjelp sine lokaler, Øygardsveien 188. 4325 Sandnes

Saksliste

- 1 Konstituering
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Valg av 1 eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
 - 1.3 Registrering av frammøtte
 - 1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste
- 2. Installasjon av balansert ventilasjon i boligene
- 3. Soldempende glass på nye vinduer og balkongdører
- 4. Nye utelamper på terrasser/balkonger
- 5. Anlegge trapp i skråning sør for 7C

Representanter fra Bate (prosjektleder) og BK Bygg (entreprenør) vil stille på generalforsamlingen.

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

Styret
Nøtteveien Borettslag

2. Installasjon av balansert ventilasjon i boligene

Borettslaget har over tid hatt utfordringer med kalde boliger, høye strømrregninger og lite effektiv ventilasjon – særlig på bad og kjøkken. Dette kom også tydelig frem i beboerundersøkelsen høsten 2024.

Styret har engasjert fagfolk for å kartlegge tilstanden og foreslå nødvendige tiltak. Dette har resultert i en plan for rehabilitering og oppgradering, som vil bli presentert på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Et av tiltakene som må stemmes over er installasjon av balansert ventilasjon.

Tiltaket vil bli presentert av prosjektleder fra Bate og entreprenør (BK Bygg), sammen med kostnaden for tiltaket.

Tiltaket krever 2/3-flertall for å vedtas

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner installasjon av balansert ventilasjon.

3. Soldempende glass på nye vinduer og balkongdører

Borettslaget har over tid hatt utfordringer med kalde boliger, høye strømrregninger og lite effektiv ventilasjon – særlig på bad og kjøkken. Dette kom også tydelig frem i beboerundersøkelsen høsten 2024.

Styret har engasjert fagfolk for å kartlegge tilstanden og foreslå nødvendige tiltak. Dette har resultert i en plan for rehabilitering og oppgradering, som vil bli presentert på den ekstraordinære generalforsamlingen.

Et av tiltakene som må stemmes over, er soldempende glass på nye vinduer og balkongdører.

Tiltaket vil bli presentert av prosjektleder fra Bate og entreprenør (BK Bygg), sammen med kostnaden for tiltaket.

Tiltaket krever 2/3-flertall for å vedtas

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner installasjon av soldempende glass på nye vinduer og balkongdører.

4. Infosak: Nye utelamper på terrasser/balkonger

Styret ønsker å informere om at det vil bli installert nye utelamper på terrasser/ balkonger, som vil ha inkludert innvendig bryter.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

5. Anlegge trapp i skråning sør for 7C

Styret ønsker å etablere en trapp i skråning opp til plen øvre nivå (oppsiden av 7C).

Saken vil presentert av styret.

Saken krever 2/3-flertall for å vedtas

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner at det etableres trapp i skråning opp til plen øvre nivå (oppsiden av 7C)

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Norsk Folkehjelp sine lokaler, Øygardsveien 188. 4325 Sandnes.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder og sekretær

Vedtak:

Morten Hovland Haaland 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 frammøtte

Det var 30 andelseiere til stede. Dessuten møtte prosjektleder Frode Flørenæss og Morten Hovland Haaland fra Bate boligbyggelag, Steven Choat fra BK Bygg og to representanter fra underleverandør for balansert ventilasjon.

Møteleder underkjente et stort antall fullmakter, og informerte forsamlingen om bakgrunnen for dette. For at ikke dette skulle være avgjørende for avstemmingene på 2/3-sakene, valgte styret å trekke sak 2, 3 og 5 fra denne generalforsamlingen. Det ble derfor kun gjennomført presentasjon av prosjektet av prosjektleder og entreprenør. Avstemming på de tre sakene vil bli gjennomført på en ekstraordinær generalforsamling i løpet av kort tid.

Vedtak:

Tatt til orientering

1.4 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Ekstraordinær generalforsamling ble erklært lovlig innkalt og satt.

2. Installasjon av balansert ventilasjon i boligene

Vedtak:

Saken ble trukket av styret, og vil bli tatt opp igjen på en ny generalforsamling i løpet av kort tid.

3. Soldempende glass på nye vinduer og balkongdører

Vedtak:

Saken ble trukket av styret, og vil bli tatt opp igjen på en ny generalforsamling i løpet av kort tid.

4. Infosak: Nye utelamper på terrasser/balkonger

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Anlegge trapp i skråning sør for 7C

Vedtak:

Saken ble trukket av styret, og vil bli tatt opp igjen på en ny generalforsamling i løpet av kort tid.

Sandnes, 04.06.25

Protokoll ekstraordinært møte for Nøtteveien Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Morten Hovland Haaland (sign.)	05.06.2025
Protokollvitne	Wenche Lura (sign.)	05.06.2025

Nøtteveien Borettslag



Innkalling til generalforsamling 2025

Innkalling til generalforsamling

Styret innkaller til ordinær generalforsamling i Nøtteveien Borettslag.

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

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

Onsdag 02.04.2025, kl. 18:00

Møterom i 14A

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Årsregnskapet for 2024

3 Orienteringssak: Informasjon fra styret

4 Godtgjørelse til styret

5 Bruk av garasje.

6 Felles parkeringsplass og gjesteparkering.

7 Vedlikehold.

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

9 Utbedring av øvre del av gangstien mot sør

10 Valg

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

Styret
Nøtteveien Borettslag

2. Årsregnskapet for 2024

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

3. Orienteringssak: Informasjon fra styret

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Styrets innstilling: Godkjent.

5. Bruk av garasje.

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

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

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

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

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

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Forslag til vedtak: Garasje.

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

Disponerer du garasje skal kjøretøy stå i garasjen.

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

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

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

Mislighold og pålegg om salg.

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

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

Se forøvrigte regler i Beboermappe punkt 1.3 og punkt 6.4.

Styrets innstilling: Godkjent av styret.

6. Felles parkeringsplass og gjesteparkering.

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

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

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Forslag til vedtak: Parkering.

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

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

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

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

Se forøvrig til punkt 5.6 Kjøring og parkering i Beboermappen.

Styrets innstilling: Godkjent av styret.

7. Vedlikehold.

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

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

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

(bestilles hos Låssenteret slik at eksisterende systemnøkkel er intakt)

Styrets innstilling: Godkjent av styret.

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

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

Forslaget trenger 2/3-flertall for å bli vedtatt

Forslag til vedtak: -Oppbevaring i fellesrom

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

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

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

-Trapperom

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

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

-Privat bod

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

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

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

Borettslagets forsikring dekker ikke ting som står i bod.

-Dører

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

-Brannvarsling

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

-Sykkelrom

Benyttes til sykler, el-sparkesykler og elsykler.

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

ikke tillatt med lading av batterier.	
Batterier lades i leilighet. NB! Ikke lad ved inngangsdør som er rømningsvei.	
Se forøvrig punkt 5.5 Fellesarealer i Beboermappe og punkt 4 Borett og bruksoverlating i vedtekter.	
Styrets innstilling:	Godkjent av styret.
9. Utbedring av øvre del av gangstien mot sør	
Øverste del av gangstien sør for blokkene trenger utbedring. Det er store grøper og fordypninger på hver side av selve portalen med to porter. Det er kronglete å komme seg gjennom der, spesielt hvis du i tillegg triller en sykkel eller en barnevogn. De fleste fotgjengerne bruker ikke de to portene, men går på utsiden av dem der det er stygge asfaltkanter og grøper på hver side.	
Forslag til vedtak:	* Fjerne den ene porten (og la den andre bli stående) for å gjøre portalen mer brukervennlig. * Sørge for påfyll av stein og grus, samt legge asfalt rundt hele passasjen for å sikre en trygg og brukervennlig ferdsel gjennom portalen i framtida. * Sørge for å prioritere at på sikt må hele gangstien utbedres og asfalteres på ny. Den er veldig humpete og lite brukervennlig slik det er nå.
Styrets innstilling:	Godt forslag. Den porten som fjernes kan event settes opp ved utgang av gangsti nedenfor hageparsellene.
10. Valg	
10.1 Valg av leder for 2 år	
Forslag til vedtak:	Torunn Bødtker tar gjenvalg i 2 år.
10.2 Valg av 2 styremedlemmer	
Forslag til vedtak:	Wenche Lura ta gjenvalg i 2 år og Stian Tønnesen tar gjenvalg for 1 år.
10.3 Valg av 1 varamedlem for 1 år	
Forslag til vedtak:	Bernt Owe Asplund stiller for ett år.
10.4 Valg av delegert til Bate sin generalforsamling	
Forslag til vedtak:	Torunn Bødtker velges som delegert til Bate sin generalforsamling

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

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

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

Stavanger 31.12.24
Bate boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

_____	_____	_____
Torunn Bjørdtker	Stian Tjønnessen	Jardrud Haugslund
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Wenche Lura		
Styremedlem		

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlrpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett 3 r etter balansedagen. dvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omlrpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefjres til nominelt belnp p3 etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for p3 lrppt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

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

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes 3 vNr re forbig3 ende. Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmidlets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsfjres lrppe 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 gjennomfjrt faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse p3 bygningene, skal det regnskapsfjres en tilsvarende avsetning for borettslaget. Slik avsetning vil da vNr re balansefjrt som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter
Inntekter fjrt i regnskapet fjr lger opptjeningsprinsippet.

Disponible midler.
Disponible midler vises i sNr rskilt note. Med disponible midler menes omlrpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler fjr lger fjr lgende oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foreg3 ende 3 rsregnskap.
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler 3 rets regnskap.

Note 1 - Andre driftsinntekter

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

Note 2 - Styrehonorar, lynn etc.

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

Borettslaget har ingen ansatte og dermed ingen pensjonsforpliktelser.

Note 3 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 - Drift og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6360 Renhold	45 365	16 080
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 219 338	2 899 889
6630 Reparasjon og vedlikehold uteomr3 de	417 846	547 476
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	64 280	42 945
6730 Honorar for teknisk r3 dgivning	21 600	0
6780 Lrppe drifts- og serviceavtaler	180 629	173 650
6900 Elektronisk kommunikasjon	3 588	3 588
Sum	1 952 646	3 683 628

Note 5 - Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<u>DISPONIBLE MIDLER</u>		
Resultat	194 407	-1 903 655
Opptak av l³ n	0	12 400 000
Avdrag p³ l³ n	-355 100	-9 712 035
Endring disponible midler	-160 693	784 310
Omlrpsmidler	1 716 907	2 510 665
Kortsiktig gjeld	341 323	974 387
Disponible midler	1 375 585	1 536 278

Disponible midler pr. avdeling

	Avd: Bolig	Avd: Garasjer	Totalt
Disponible midler 01.01.24 (Oppstart avd. i 2017)	1 481 628	54 650	1 536 278
Resultat	150 023	44 384	194 407
Opptak l³ n	0	0	0
Avdrag l³ n	-355 100	0	-355 100
Aktiverte anskaffelse	0	0	
Endring disponible midler	-205 077	44 384	-160 940
Disponible midler 31.12.24	1 276 551	99 034	1 375 585

Note 6 - Varige driftsmidler

	Bygning og tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	12 958 854
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	12 958 854
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokfjrt verdi pr.31.12:	12 958 854
Anskaffelses³ r :	1976
Antatt levetid i ³ r :	

Note 7 - Egenkapital

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

Negativ egenkapital fremkommer som frjlge av vesentlig vedlikehold. Bygningsmassen er oppfjrt i 1975. Det gjennomfjrte vedlikeholdet anses ³ vNj re tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningsmassen. Virkelig verdi p³ bygningsmassen er hgyere enn bokfjrt verdi slik at reell egenkapital anses ³ vNj re forsvarlig ut fra selskapets drift og risiko. Borettslaget har fokus p³ 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
L³ nenummer:	96887229330
L³ netype:	Annuitet
Opptaks³ r:	2023
Rentesats:	5,59 %
Beregnet innfridd:	30.06.2043
Opprinnelig l³ nebelnp:	12 400 000
L³ nesaldo 01.01:	12 218 694
Avdrag i perioden:	355 100
L³ nesaldo 31.12:	11 863 594
Saldo 5³ r frem i tid:	9 746 445

Av anleggets bokførte gjeld er kr 15 988 094 sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr 31.12.2024 en bokført verdi p³ kr 12 958 854. Virkelig verdi av pantsatt eiendom antas³ vN re hnyere enn balanseført verdi.

Avdelingsregnskap

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

Resultat og balanse med noter for Nøtteveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nøtteveien Borettslag		
Styreleder	Torunn Bødtker (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Wenche Lura (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Jardtrud Haugsland (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Stian Tønnessen (sign.)	10.03.2025



KPMG AS
Forusparken 2
Postboks 57
4068 Stavanger

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

Til generalforsamlingen i Nøtteveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall og oversikt over disponible midler pr avdeling under note 5 som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

KPMG AS

Monica Rosnes
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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

Rosnes, Monica Roth

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no bankid:9578-5997-4-231508

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-12 09:14:36 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EV5E3-NHTJY-FXVET-E0L1I-ND5ZS-B0B28

Penneo Dokumentnøkkel: EV5E3-NHTJY-FXVET-E0L1I-ND5ZS-B0B28

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Informasjon fra styret

Om Nøtteveien Borettslag

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

Bate boligbyggelag er boligselskapets forretningsfører.

Styret

Styret har i denne perioden bestått av:
Styreleder, Torunn Bødtker
Styremedlem, Wenche Lura
Styremedlem, Jardtrud Haugslund
Styremedlem, Stian Tønnessen
Varamedlem, Fredrik Bustgaard

Styrets arbeid i perioden

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

Arrangementer: Førjulskos. Dugnad x 2.

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

HMS-arbeid: Har jobbet aktivt for å kvalitetssikring.

Styrets planer fremover

Viser til utsendt romjulsbrev.

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

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

Forsikringsavtale

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

Styret skal kontaktes i alle forsikringssaker.

Beboer må selv sørge for å ha innboforsikring.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

FULLMAKT

Jeg gir herved fullmakt til:
(bruk blokkbokstaver)

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

Navn:
(bruk blokkbokstaver)

Adresse:

Borettslagets navn:

Dato: 2025

.....
(andelseiers underskrift)

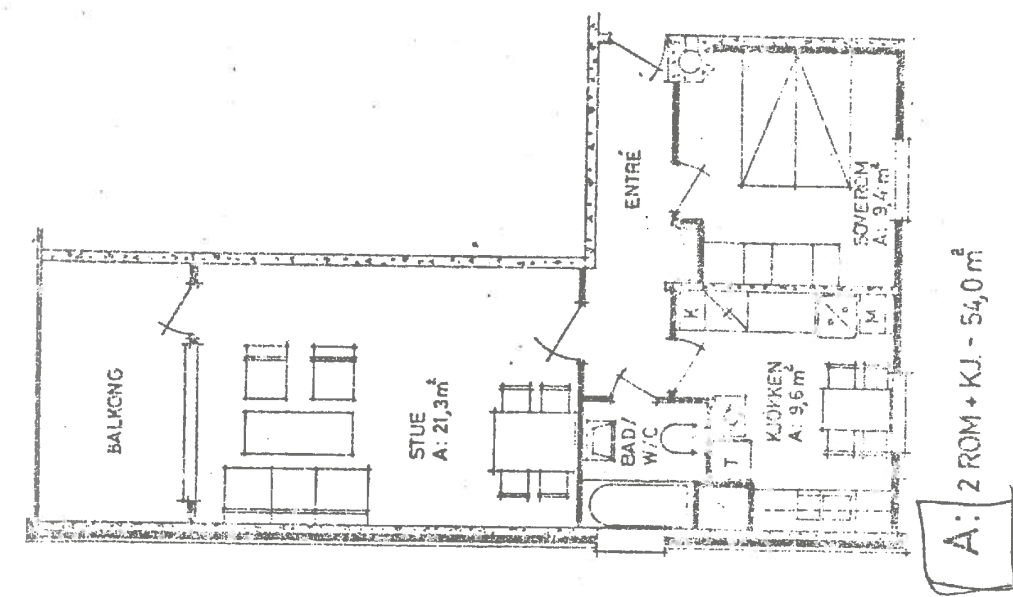
Stemmerett har andelseier eller person med fullmakt. Ingen kan stille med mer enn en fullmakt.

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

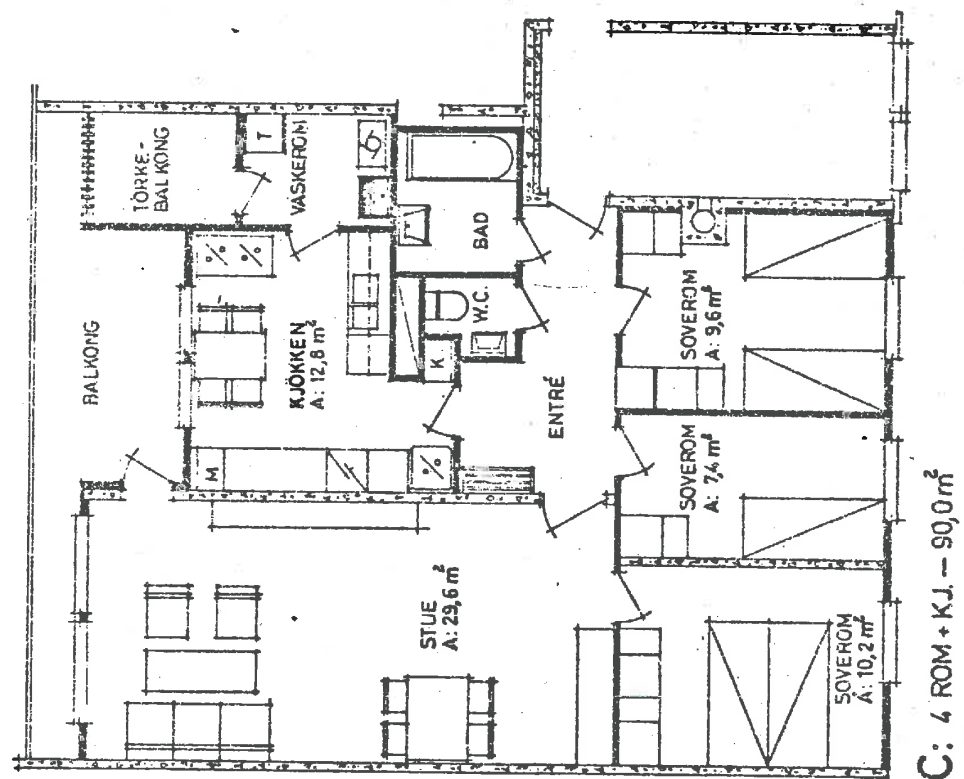
Alternative fullmakter må ha samme innhold. En eventuell representant for medlemmet må kunne dokumentere at denne kan signere på vegne av andelseier.

Bate er boligbyggelaget for alle som bor og lever i Rogaland. Vi jobber hver dag med å gjøre livet enklere for våre 66 000 medlemmer:
 Gjennom å bygge og forvalte gode boliger, tilby nyttige tjenester, bonuser og rabatter, og ved å utvikle morgendagens bomiljø og opplevelser.
 Siden starten i 1946 har vi bygget mer enn 13 000 hjem.
 I dag forvalter Bate mer enn 30 000 boliger i regionen.

Forretningsfører:
 Bate boligbyggelag
 51 84 95 00
bate.no

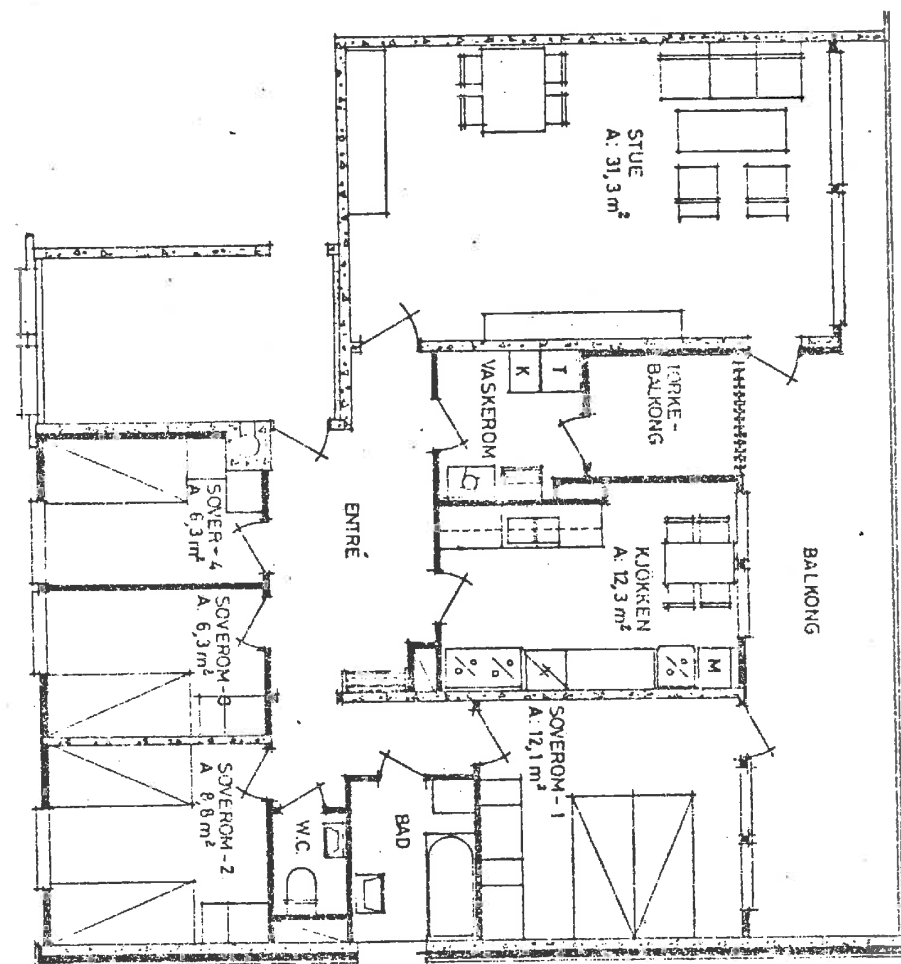


BLOKK -A-B PLAN - M=1:100

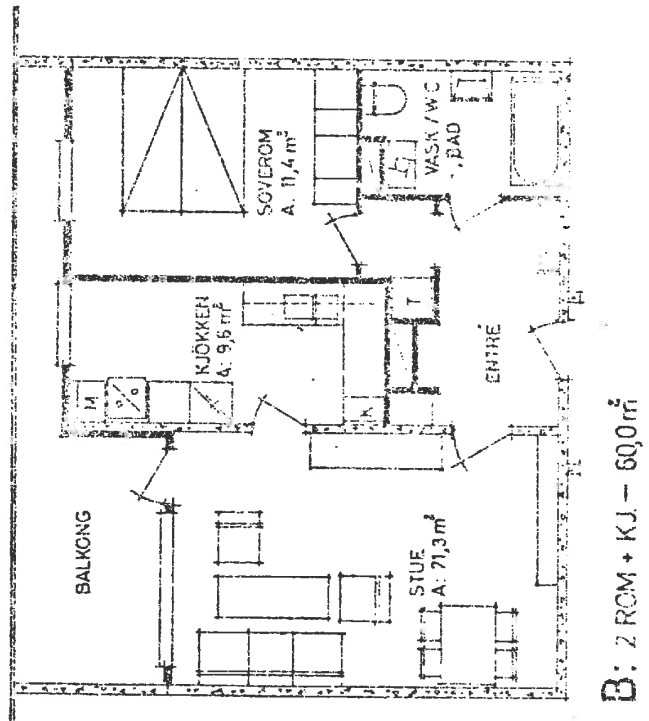


BLOKK-A PLAN - M 1:100

BLOKK-A PLAN - M 1:100

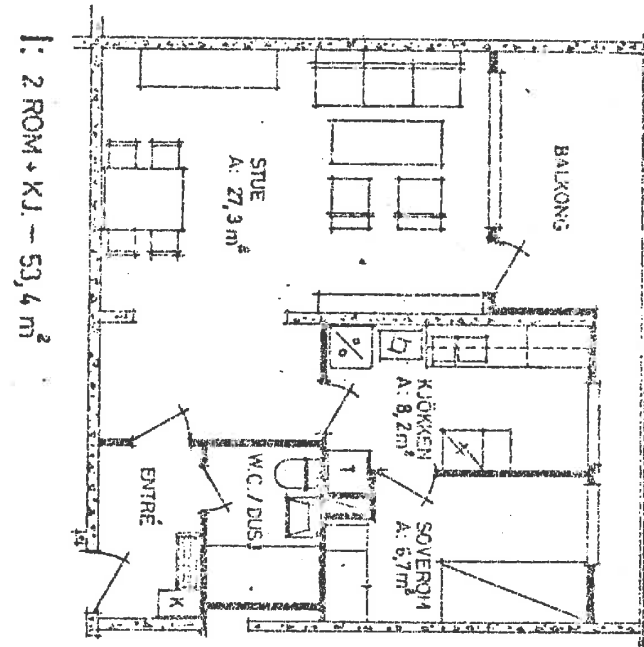


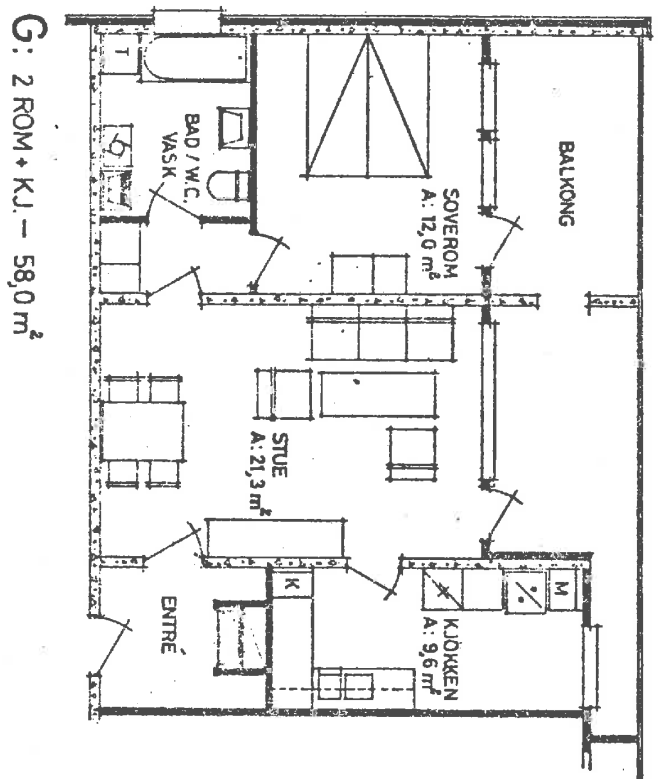
E: 5 ROM + KJ. - 104,5 m²



BLOKK - V-B PLAN - M=1:100

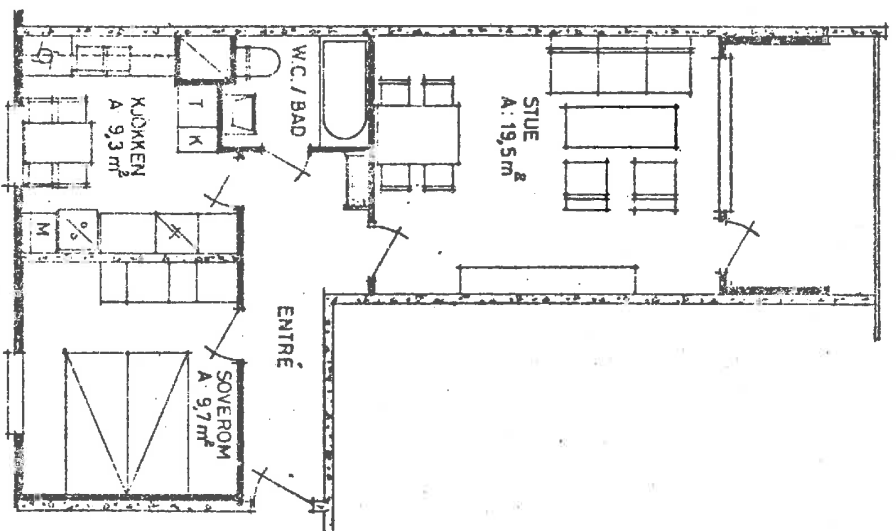
BLOKK - B PLAN - M=1:100





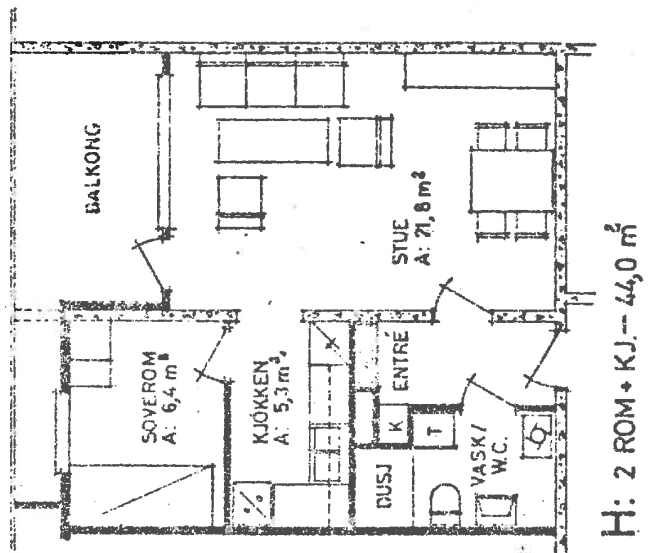
G: 2 ROM + KJ. — 58,0 m²

BLOKK - B PLAN - M=1:100



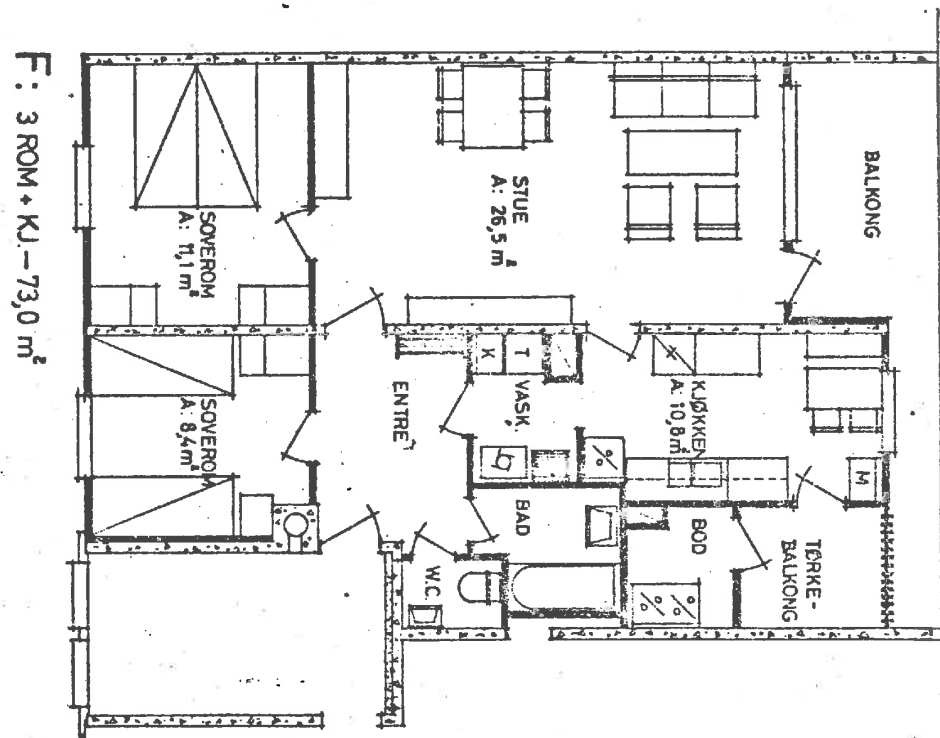
D: 2 ROM + KJ. — 52,5 m²

BLOKK - A PLAN - M=1:100



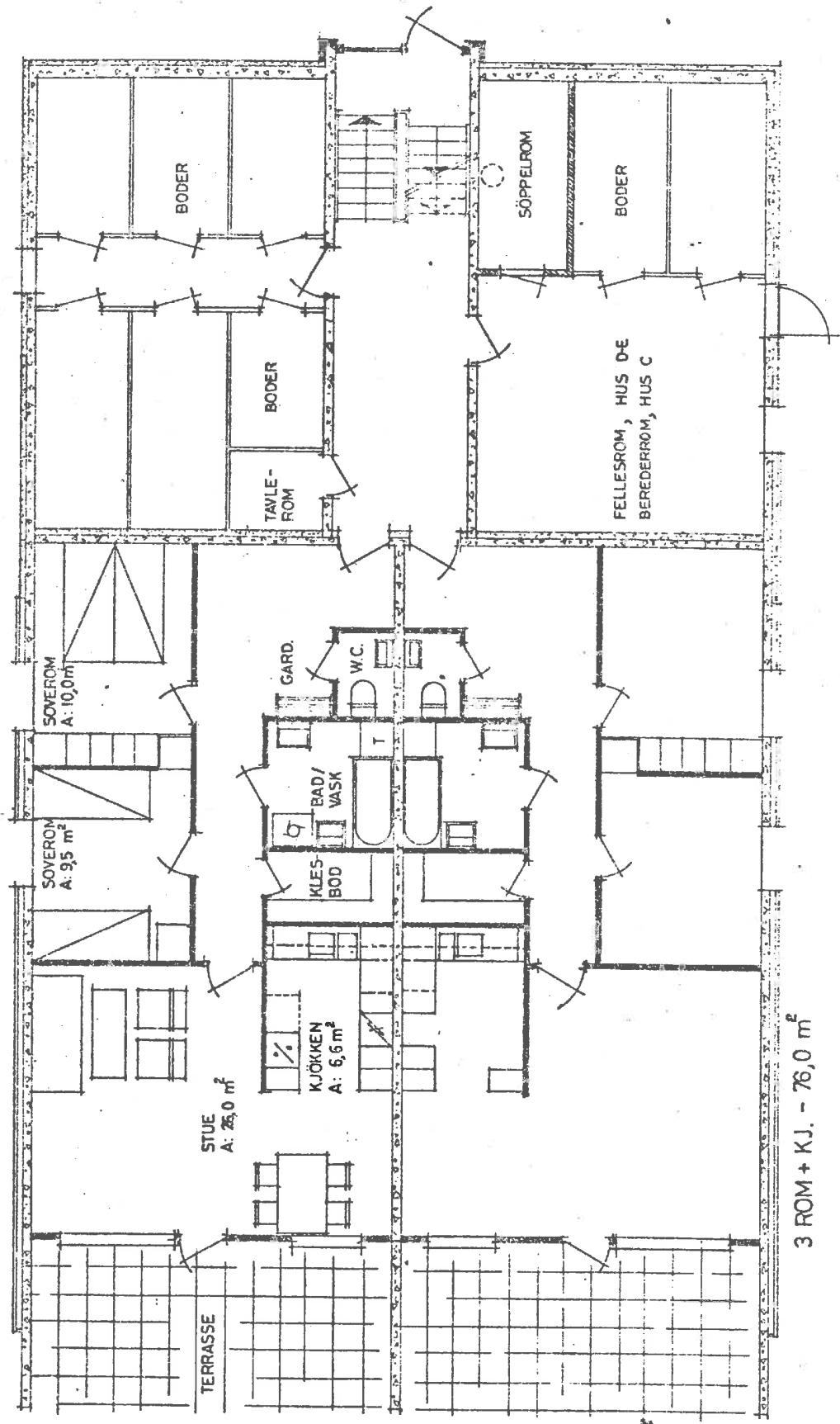
H: 2 ROM + KJ. - 44,0 m²

BLOKK - B PLAN - M = 1:100



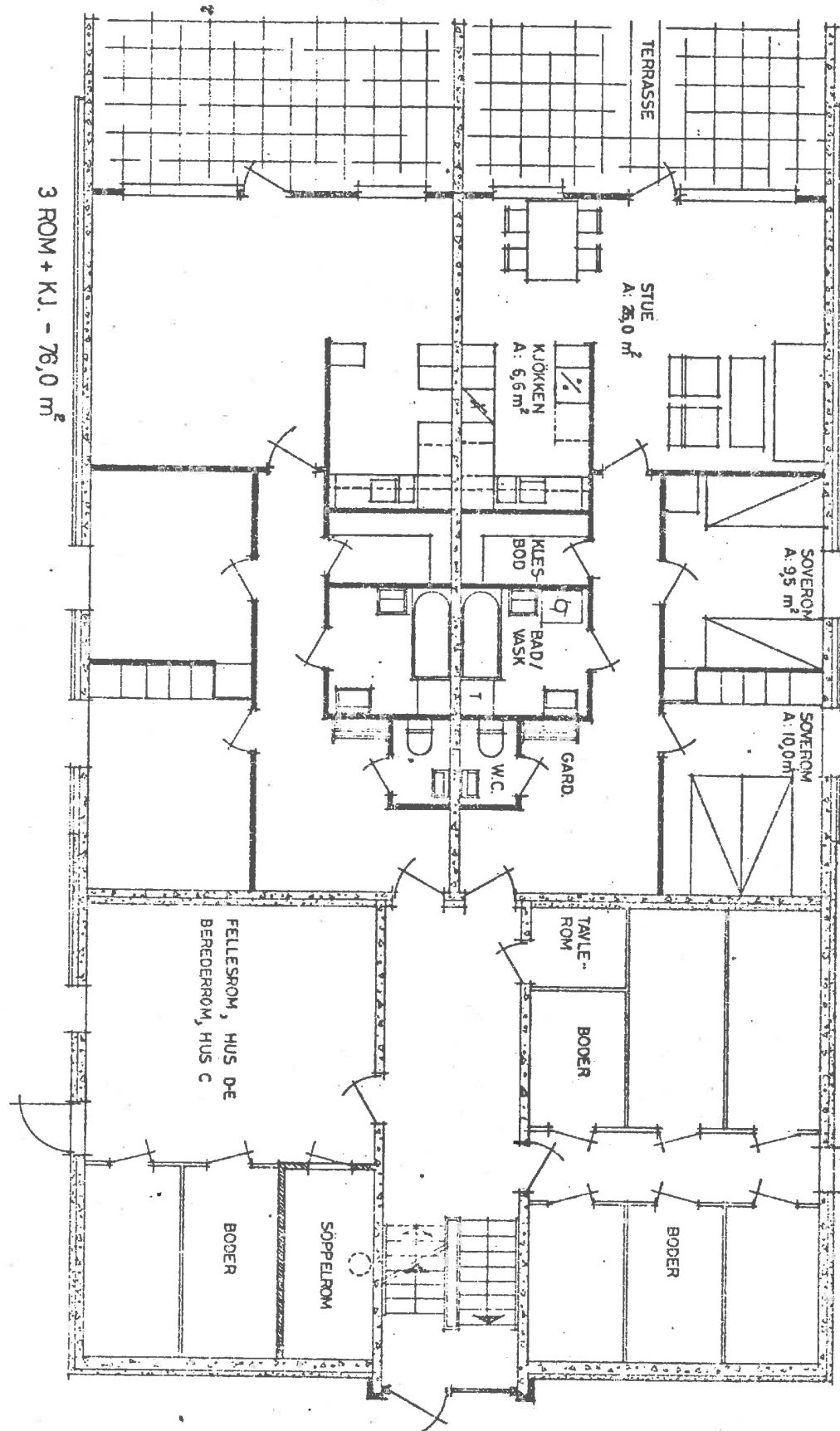
F: 3 ROM + KJ. - 73,0 m²

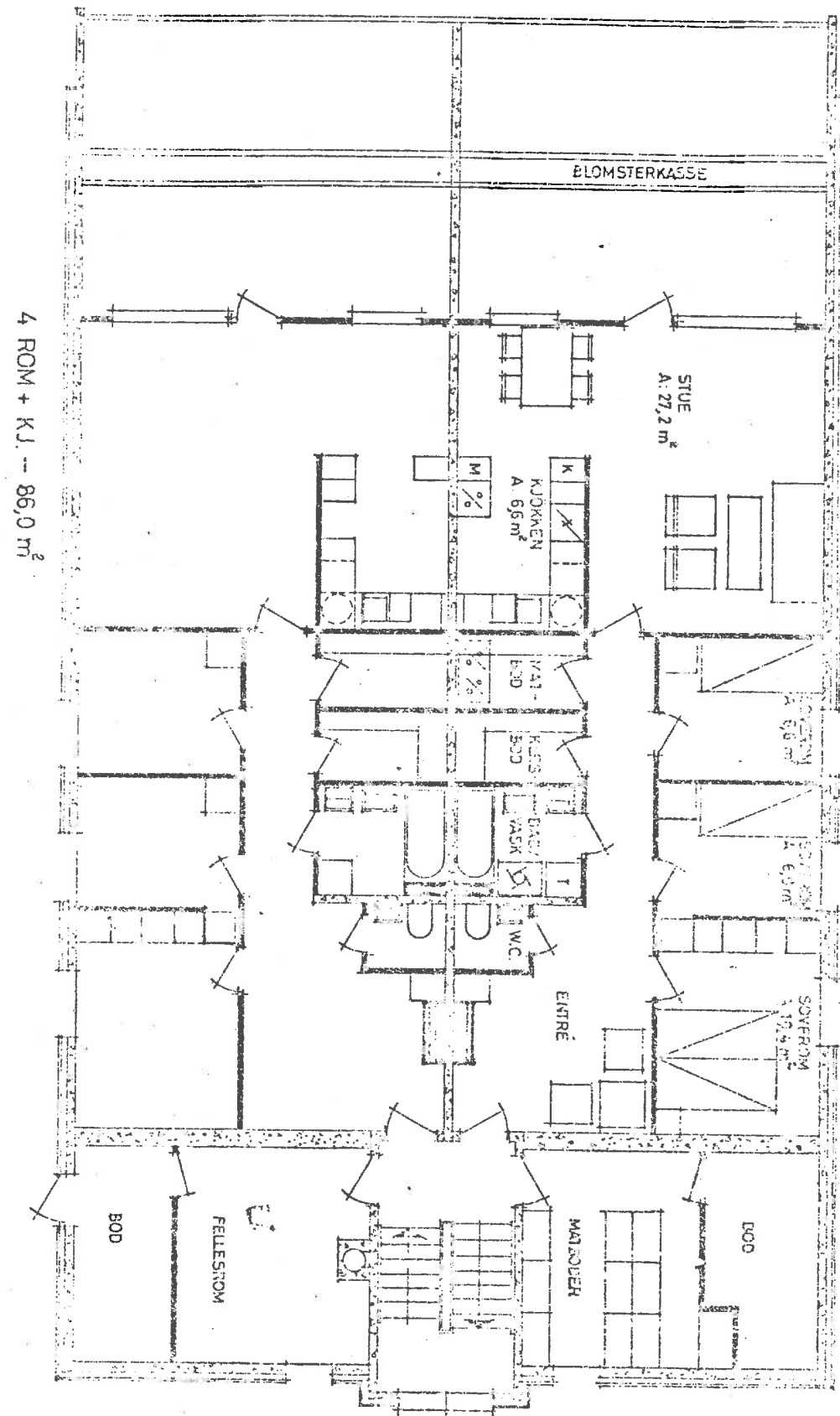
BLOKK - B PLAN - M = 1:100



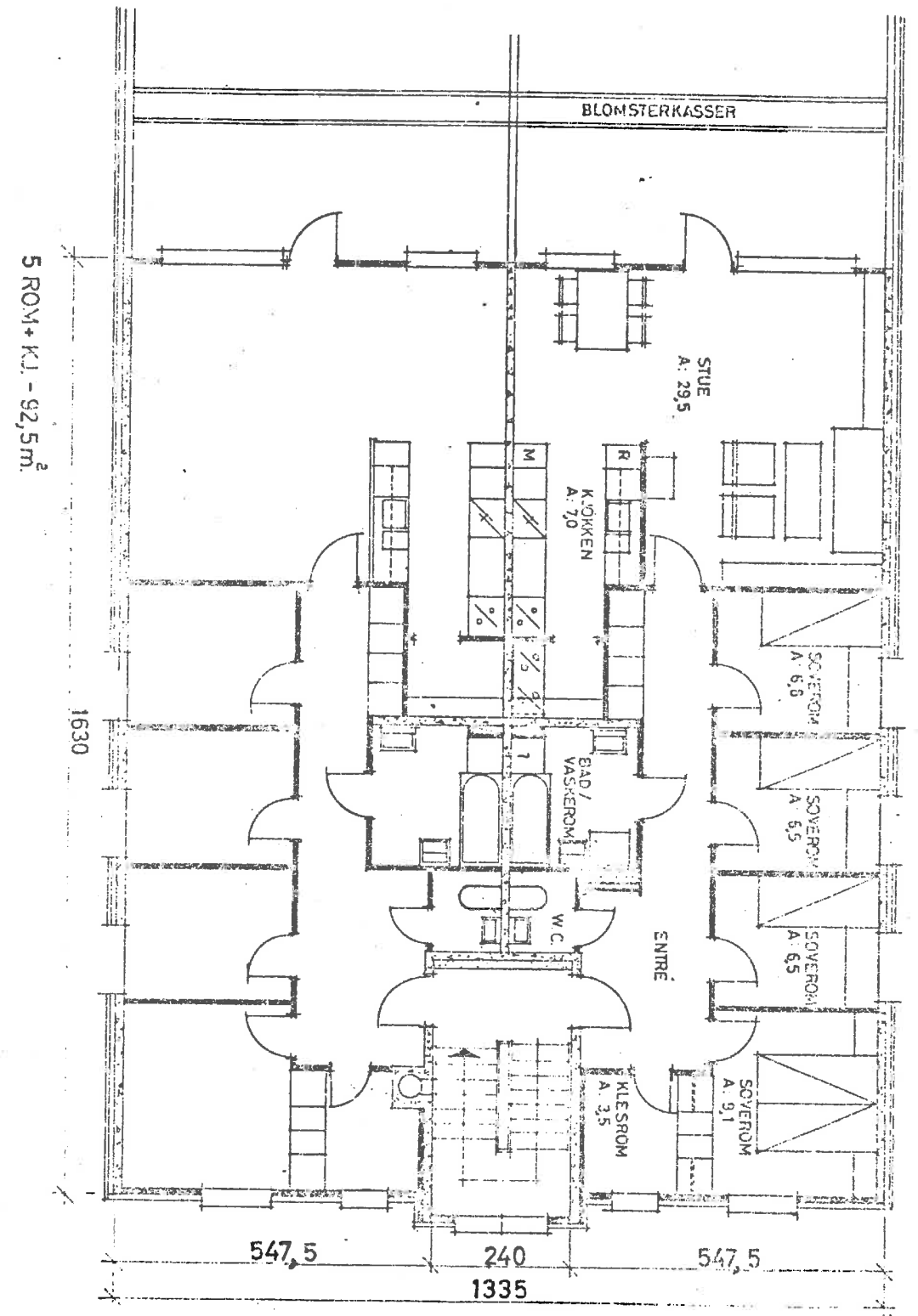
TERRASSEHUS - 1.U. ETG. M=1:100

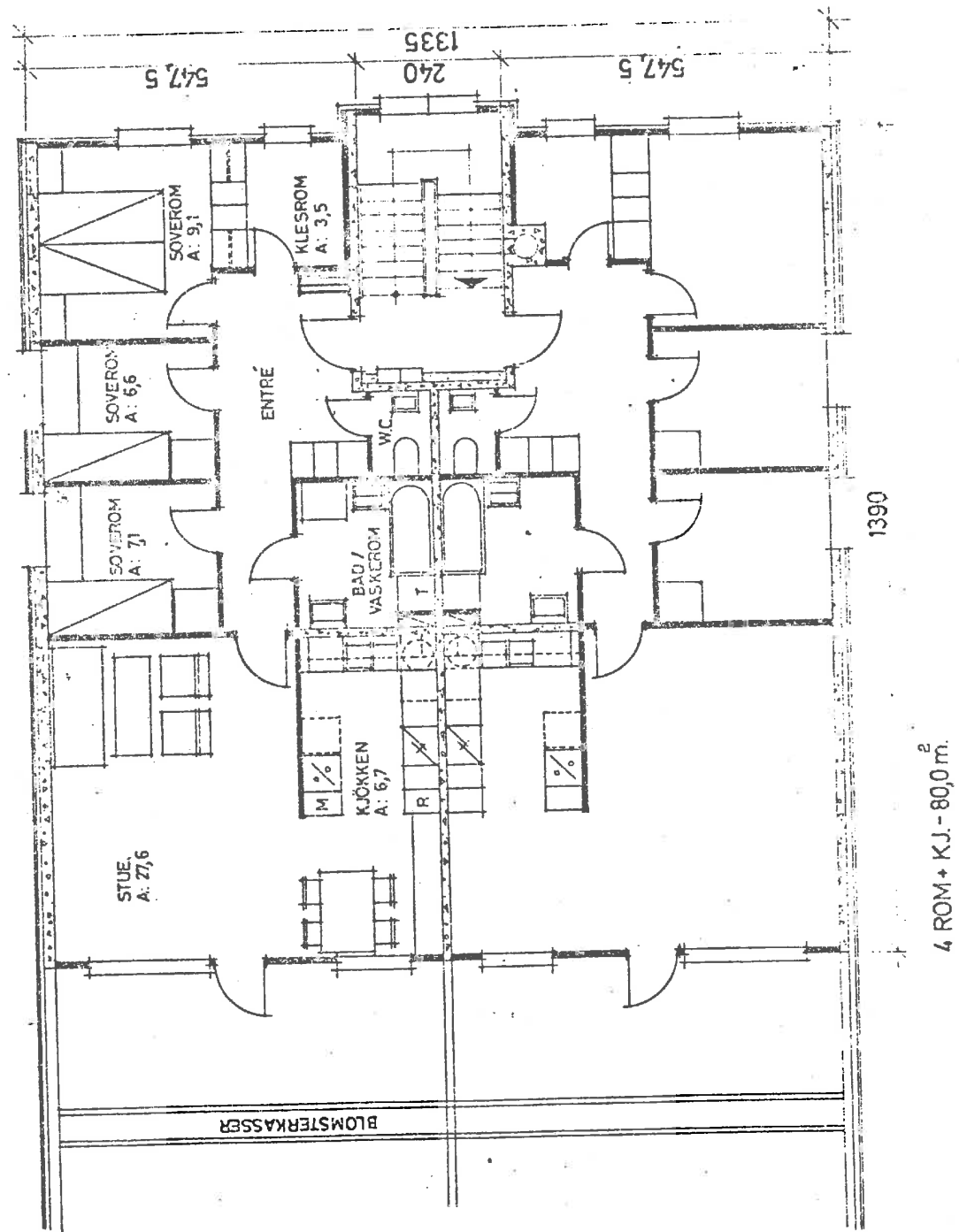
TERRASSEHUS - 1.U. ETG. M=1:100



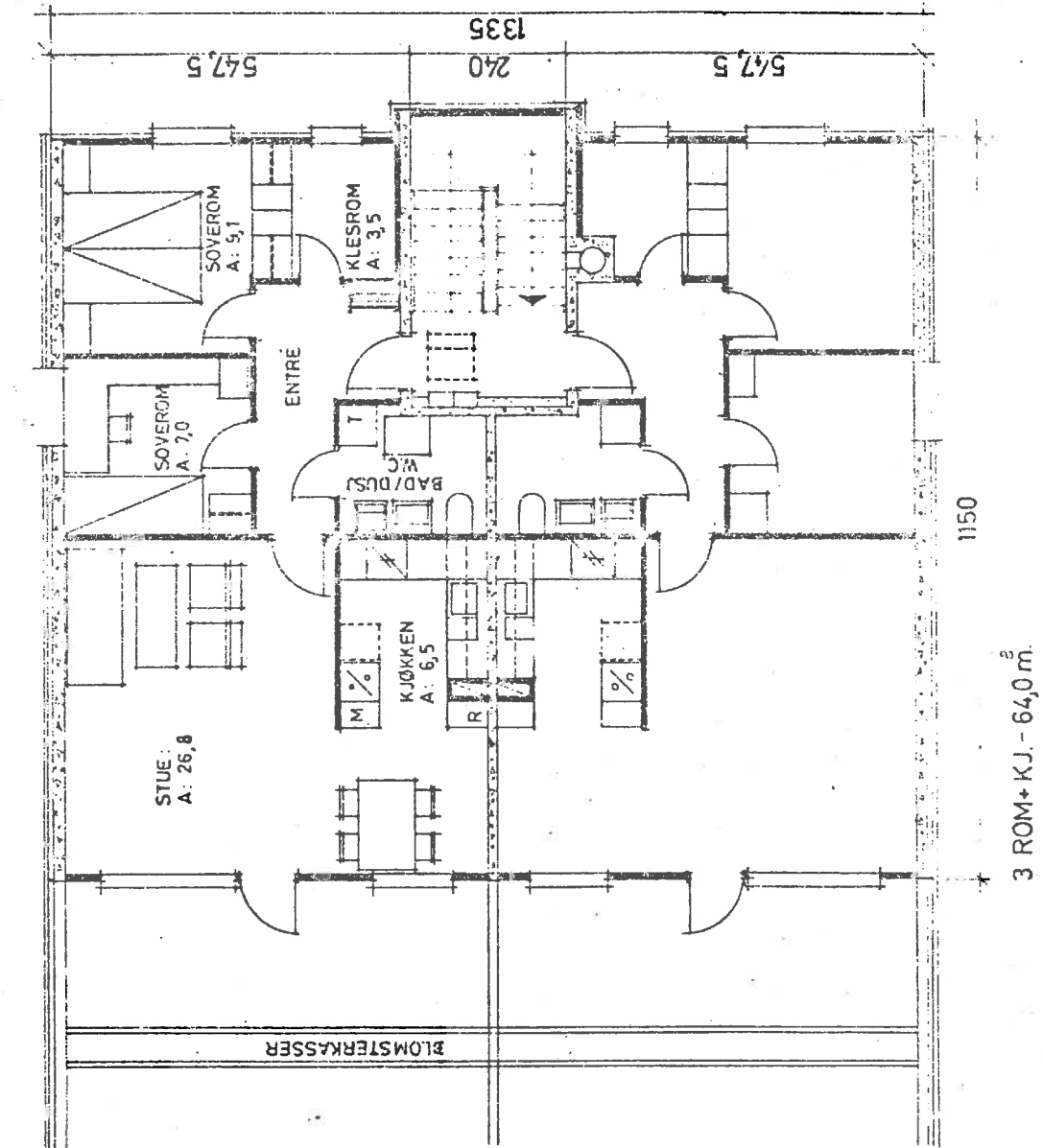


TERRASSEHUS-2.ETG.-M=1:100

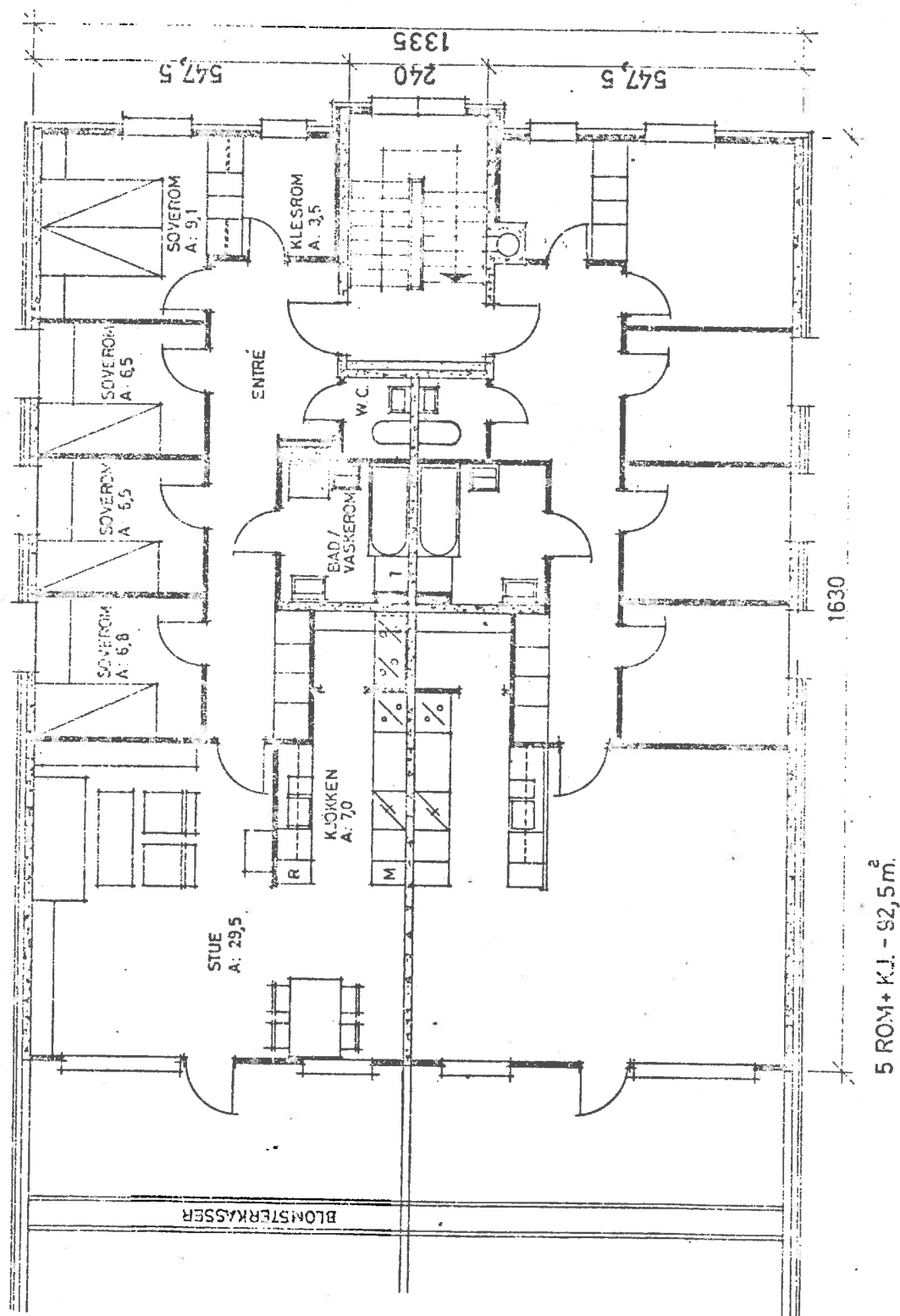




TERRASSEHUS - 3. ETC. - M=1:100



TERRASSEHUS



TERRASSEHUS - 2. ETG - M=1:100



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antennar 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.

Boligkjøperforsikring

• Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.

• Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.

• Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• Samboeravtale, ektepakt og arv

• Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

• Utleie og naboforhold

• Tomtefeste, veirett og andre servitutter

• Plan- og bygningsrett

• Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

• Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Nøtteveien 16, leil. 51
4327 SANDNES

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Rogaland avd. Sandnes
Saksbehandler: Trond Kristoffersen

Oppdragsnummer:

Telefon: 450 07 761
E-post: trond.kristoffersen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre