

Nøtteveien 7C

SANDNES

notar



Prisantydning Kr 2 700 000,- Boligtype Leilighet
BRA-i/BRA Total 54/59 kvm Megler Lars Sigve Berge Tlf 954 36 966

NOTAR.NO

notar



Nøtteveien 7C

En fargerik leilighet med balkong og utsikt

Adresse	Nøtteveien 7C 4327 SANDNES
Prisantydning	Kr 2 700 000,-
Fellesgjeld	Kr 268 137,-
Omkostninger	Kr 9 496,-
Totalpris	Kr 2 977 633,-
Fellesutgifter	Kr 5 970,-
BRA-i/BRA Total	54/59 m ²
Eierform	Andel
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1976
Soverom	1
Etasje	3

Velkommen til en fargerik 2-roms leilighet med balkong og utsikt som nylig er modernisert med nye farger og nye gulv. Veletablert attraktivt bo område. Området er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre, og beskrives som trygt med hyggelige naboer. Her er det kort vei til buss, Sandnes sentrum stasjon, skoler, barnehager, dagligvare og turmuligheter med nærhet til skog og mark.

Byggeår 1976 og totalt bruksareal på 59 m² inkludert 5 kvm bod i under etasje . Leiligheten har normal standard jf. alder, med nytt stuevindu og ny balkongdør i 2026. Bad/vaskerom er sist oppdatert en gang på 1990 tallet. Planløsningen består av entré/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom. Balkong på 7 m²

Notar Stavanger

Madlaveien 10
4010 STAVANGER



Lars Sigve Berge

Eiendomsmegler/Partner
954 36 966 / lsb@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	9
Nøkkelinformasjon	10
Plantegning	22
Vedlegg	24
Budgivning	80

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Store vindusflater i stuen slipper inn naturlig lys.



Fra stuen har man utsikt mot nærområdet gjennom store vinduer.



Balkongen har en solid rekkverkshøyde som oppfyller kravene.



Fra balkongen er det en flott utsikt over nærområdet.



Balkongen har en ny installert balkongdør fra 2026 med trelags glass som sikrer god isolasjon.



Stuen har god plass for sittegruppe og underholdningssone.



Stuen er romslig og har en åpen løsning mot spiseområdet.



Spiseplassen i stuen er ideelt plassert i nærhet til kjøkkenet.

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Austrått er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og eldre. «Trygt nabolag, hyggelige naboer og meget kjekk beliggenhet i forhold til Sandnes sentrum.» . Turmulighetene er gode og nærhet til skog og mark, og støynivået er lite .

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Austråttryggen 5 minutter unna. Sandnes sentrum stasjon ligger cirka 15 minutters gange unna.

For barnefamilier er det kort avstand til flere skoler og barnehager. Iglesmyr skole (1-7 kl.) ligger 7 min unna, 0.6 km. Austrått skole (1-7 kl.) ligger 15 min unna, 1.3 km. Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) ligger 13 min unna, 1.1 km. Vågen videregående skole ligger 15 min unna, 1.3 km, og Gand videregående skole ligger 18 min unna, 1.5 km. Austrått barnehage ligger 10 min unna, 0.8 km, mens Iglesmyr Fus barnehage og Gravarslia barnehage begge ligger 11 min unna, 0.9 km.

Dagligvarehandel er tilgjengelig med Coop Extra Austrått 8 min unna. Coop Extra Hana Sanz ligger 11 min unna, 0.9 km, med Post i butikk, PostNord, søndagsåpent. Maxi Sandnes ligger 14 min unna, og Apotek 1 Maxi ligger også 14 min unna.

Det finnes også flere aktivitetstilbud i området.

Høgevollsveien minde balløkke ligger 6 min unna, 0.5 km, og Gravarslia balløkke ligger 7 min unna, 0.6 km. City Gym Sandnes ligger 9 min unna, mens SATS Sandnes ligger 18 min unna.

Primære transportmidler er egen bil og buss. «Perfekt for barnefamilier og ikke mye fest og bråk».

ADKOMST

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nøtteveien 7C, 4327 SANDNES

OPPDRAKSNUMMER

12-0211/26

SELGER

Åge Marvik
Jane Langholm

MATRIKKE

Gårdsnummer 38, bruksnummer 1149,
, andelsnr. 17 i Nøtteveien Borettslag med orgnr.: 946 495
441 i Sandnes kommune.

EIEFORM

Andel

BOLIGTYPE

Leilighet

ENERGIKLASSE

E

INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Selger har avtale om Norgespris.

Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

TOMT

Eiet tomt på 13.342 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Borettslaget eier en stor tomt på ca 13 342 m2 som er felles eiet. Tomten er pent opparbeidet med store felles grøntområder, lekeplass, parkeringsplasser og garasjer.

TAKST

Tilstandsrapport datert 27.08.2026. utført av Tor Arve Lea.

BYGGEÅR

1976

BYGGEMÅTE

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer på kjøkken og soverom fra 1996 i normal stand jf. alder. Vinduene er beslått med beslag utvendig for redusert vedlikehold og lenger levetid enn uten beslag.

Vindu mot balkong er satt inn i inneværende år fra 2026. TG 0.

Ytterdører: Inngangsdør er forskriftsmessig brann og lydklassifisert med merking i karm.

Balkongdør fungerer etter intensjonen, ingen avvik registrert, døren er ny i 2026.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Høyde på rekkverk er i tråd med krav.

TG2

Leilighet H0303 - Bad/vaskerom - Dokumentasjon for våtrom

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Leilighet H0303 - Bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling

Flisearbeidet er enkelte ujevne kryss som kan indikere at dette er gjennomført som egeninnsats i sin tid. Konsekvens/tiltak: Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og manglende dokumentasjon på utførelsen, noe som kan medføre fremtidige skader eller behov for utbedringer.

Leilighet H0303 - Bad/vaskerom - Overflater gulv

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Konsekvens/tiltak: Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Leilighet H0303 - Bad/vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk

Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon. Konsekvens/tiltak: Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.

Innvendige vannledninger

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Innvendige avløpsrør

Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Konsekvens/tiltak: Det bør påregnes behov for utskifting eller utbedring av avløpsrør innen rimelig tid, da halve forventet levetid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningsdeler.

TG3

Leilighet H0303 - Bad/vaskerom - Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

TGIU

Varmtvannsbereder/tank

Boligen har felles varmtvannsbereder. Anlegget er ikke vurdert.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Boligen ble kjøpt i 2021.

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

Ja

Beskrivelse: Taket på bygning skal utbedres med ny taktekkning grunnet utetthet.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektriker 1 Sandnes AS

Beskrivelse: Det er byttet sikringsskap fra gamle skrusikringer til automatsikring.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært utført kontroll av el-anlegg av fagfolk.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: BK Bygg

Beskrivelse: Byttet terassedør og stuevindu.

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?

Ja

Beskrivelse: Ja , det er blitt informert om ny tak-tekking.

24. Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det er snakk om ny tak-tekking som kanskje utgjør en liten økt kostnad i forhold til fellesgjeld.

MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Nytt vindu mot balkong med 3 lags glass.
- Ny balkongdør med 3 lags glass.

2025:

- Ny innmat i sikringsskap gjennomført i 2025.

1996:

- Vinduer fra Nordan med aluminiumsbeslag utvendig.

1990:

- Fliselagt bad med grunnstamme fra byggeår, senere oppgradert med fliser på vegger og gulv på 1990 tallet.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2025:

- Tilleggsisolering (med kledningsbytte) - Gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20
- Rehabilitering av hvitmalt mur og betong - Gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20
- Tetting av skjøter og overganger - Nøtteveien 7 og 14
- Nye vinduer og balkongdører (på terrasseseide) - Gjelder for hele borettslaget
- Maling av trefasade på terrasser og balkonger - Gjelder for hele borettslaget
- Lufting og drenering av teglsteinsfasader - Gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20

REGULERINGS- OG AREALPLANER

I reguleringsplanen som er etablert og eldre så er det regulert til blokker, rekkehus og eneboliger.

Følger reguleringsplan Endret regulering av et areal for boligblokker i reg.plan for et omr ved Høgevollen og Krampadalen (plan-ID 7106-02). Eiendommen er i planen regulert til blokkbebyggelse, felles parkeringsplass, kjørevei og felles avkjørsel.. 04.03.1974

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Sandnes 2023-2038, ikraftttredelse 15.05.2023. 13337.93 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H190_1, som er en sikringssone med høyderestriksjoner knyttet til luftfart. Tiltak kan ikke utføres i strid med Restriksjonsplan for Stavanger Lufthavn Sola.

OPPVARMING

Hovedsak elektrisk, stråleovn på bad.

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.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Kollektiv avtale om fiber bredbånd

PARKERINGSFORHOLD

Parkeringstype er biloppstillingsplass .

Det er opplyst om elbillading. Kontakt styret for nærmere informasjon.

Parkeringsplassene er den eneste plass hvor parkering av biler er tillatt. Parkering ved inngangene er ikke tillatt. Ulovlig parkerte biler kan bli borttauet for eiers regning etter skriftlig varsel. Det er ikke tillatt å hensette båter, tilhengere, kjøretøy eller campingvogner på borettslagets eiendom.

VEI/VANN/KLOAKK

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

BARNEHAGE/SKOLE/FRITID

Barnehager

Austrått barnehage - 10 min gange

Iglemyr Fus barnehage - 11 min gange

Gravarslia barnehage - 11 min gange

Skoler

Iglemyr skole (1-7 kl.) - 7 min gange

Austrått skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Trones skole (1-7 kl.) - 25 min gange

Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) - 13 min gange

Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) - 17 min gange

Vågen videregående skole (Videregående skole) - 15 min gange

Gand videregående skole (Videregående skole) - 18 min gange

Sport og trening

Høgevollsveien minde balløkke - 6 min gange

Ballspill

0.5 km

Gravarslia balløkke - 7 min gange

Ballspill

0.6 km

City Gym Sandnes - 9 min gange

SATS Sandnes - 18 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Gode buss forbindelser fra Austråttveien en ikke lengre vekke en spasertur fra sentrum cirka 10-15 minutt.

ADGANG TIL Utleie

Lov om borettslag og fastsatte vedtekter er gjeldende.

Megler gjør spesielt oppmerksom på at andelseieren ikke kan overlate bruken av boligen til andre uten styrets godkjenning.

Se vedlagte vedtekter i salgsoppgaven for spesifikasjoner, eller kontakt styrets leder eller forretningsfører for ytterligere informasjon.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for blokk A, gnr. 38, bnr. 1103, datert 02.09.1976.

Det foreligger byggetillatelse for "oppføring av boligblokk A - 3 etasjer - 21 leiligheter" på gnr. 38 bnr. 1103, Hana, datert 17.09.1974.

Det foreligger byggetillatelse for "fasaderehabilitering av 15 leiligheter i Nøtteveien Borettslag, bestående av å innlemme utvendig terrasse i leilighetene" for Nøtteveien 7 og 14, datert 08.09.2016.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "innglassing av de øvrige balkongene i blokkene" i Nøtteveien 7 og 14, datert 02.09.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.09.1976.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

INNHold

Kjeller:

BRA-e 5 kvm: Bod

Leilighet H0303:

BRA-i 54 kvm: Entré/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom

TBA 7 kvm: Terrasse og balkongareal

STANDARD

Kjøkken

På kjøkkenet er det plassering for oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert lokalt avtrekk. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt bad som ble oppgradert med fliser på vegger og gulv på 1990-tallet. Badet er utstyrt med en dusjsone, vaskseksjon, toalett og har opplegg for vaskemaskin. Det er lokalt avtrekk.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledningene er av kobber.
- Avløpsrør: Avløpsrørene består av både plast og støpejern. Skjulte deler og synlig sluk er av støpejern. På kjøkkenet er det plastavløp koblet til støpejernsrør.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon, med lokale avtrekk montert på kjøkken og bad.
- Varmtvannstank: Boligen har felles varmvannsbereder.

HVITEVARER

Hvitevarer som er på kjøkken medfølger.

INNBO OG LØSØRE

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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 59 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m² Bod

303. etasje

BRA-i: 54 m² Entré/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom

TBA fordelt på etasje

303. etasje

7 m²

FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Parkeringsareal er felles noen garasjer som selges fortløpende/ lyses ut ved eierskifte.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL

AREALOPPMÅLING

Vanlig areal oppmåling fra takstmann.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 2 700 000,-

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Inkludert i husleien.

FELLESKOSTNADER

Kr. 5 970,-/mnd

FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Styrehonorar, lønn etc. Forretningsførerhonorar

Tilleggstjenester forretningsfører

Revisjonshonorar

Vaktmestertjenester

Drift og vedlikehold

TV og/eller internett

Renovering

Forsikringer

Kommunale avgifter

Energi/strøm i fellesareal

Kontingent Boligbyggelag

Administrasjonskostnader

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 637 250,- som primærbolig for 2026

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 2 549 000,- som sekundærbolig for 2026

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OMKOSTNINGER

kr. 2 700 000,- (Prisantydning)

kr. 268 137,- (Andel av fellesgjeld)

kr. 2 968 137,- (Pris inkl. fellesgjeld)

kr. 8 406,- (Gebyr forhåndsprøving forkjøpsrett)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument)

kr. 545,- (Tinglysning skjøte)

kr. 9 496,- (Omkostninger totalt)

kr. 2 977 633,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

Heftelser i eiendomsrett:

10.01.2000 - Dokumentnr: 2000/261-1/43 - Fellesobl. for bor.innsk.

Beløp: NOK 4 124 500

Panthaver: SANDNES BOLIGBYGGELAG

LØPENR: 5335380

PRIORITETSBESTEMMELSE

Nærværende obl. skal eil enhver tid ha pr. etter lån som er nødvendig for gjennomføring av tiltak som nevnt 46 i lov om borettslag

27.11.2025 - Dokumentnr: 2025/1453351-1/200 -

Pantedokument

Beløp: NOK 105 000 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

ELEKTRONISK INNSENDT

15.12.2025 - Dokumentnr: 2025/1531260-1/200 - Transport

FRA: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

TIL: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

TIL: DNB BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 985 621 551

GRUNNBOKSDATO

26.08.2026

FORSIKRINGSSKAP

Fremtind Forsikring AS

POLISENUMMER

3425098

OM BORETTSLAGET

Nøtteveien Borettslag i Sandnes kommune, med organisasjonsnummer 946 495 441, består av 75 andeler fordelt på 2 lavblokker og 3 terrassehus. Forretningsfører er Bate boligbyggelag.

Borettslaget tilbyr vaktmestertjenester. Det er innredet møtelokaler som kan lånes til private tilstelninger for beboerne, og det finnes et hobbyrom (sløydrom). Det er også tilrettelagt for bilvask. For informasjon om elbillading

må styret kontaktes.

Vedtatte saker:

- Vedlikehold. Forslaget ble enstemmig vedtatt.
- Felles kjellerrom, trapperom, dører og oppbevaring i privat bod. Forslaget ble enstemmig vedtatt.
- Utbedring av øvre del av gangstien mot sør. Forslaget ble enstemmig vedtatt.
- Generalforsamlingen godkjenner tiltakene som er besluttet av styret. Tiltakene gjelder: Tilleggsisolering (med kledningsbytte), Rehabilitering av hvitmalt mur og betong, Tetting av skjøter og overganger, Nye vinduer og balkongdører (på terrasseseide), Maling av trefasade på terrasser og balkonger, Lufting og drenering av teglsteinsfasader.
- Manuell bilsperre i enden av gangsti v/parsellhagen. Enstemmig vedtatt.

Pågående saker:

- Pågående fasade rehabilitering i 2026 og økte felleskostnader og fellesgjeld vil komme.
- Rehabilitering i Borettslaget.
- Montere sving-bom i enden av gangsti v/parsellhagen (må opp til avstemming i generalforsamling).
- Lage større avstand mellom bom (øverst på gangsti) og asfaltere område på nytt (ca. 10m2).
- Male enkelte plasser på garasjeanlegg.
- Sette ned en komite (Jubileum 50 år).
- Søke om støtte til oppgradering av lekeplass hos Sandnes Kommune og sparebankstiftelsen.no.
- Fjerne dissestativ på lekeplass.
- Sette ned gatekantstein langs internvei (fra øvre plen v/ blokk 7C og ned til kjellerinngang 7B) Skulle vært gjort i 2025 men utsatt til 2026.
- Møterom er ikke tilgjengelig for leie i 2026.
- Utbedre avvik i alle bygninger (elektrisk som montere blindlokk over koblingspunkter, bytte ut gamle lysstoffrør, lamper og bryter som er knust) Dette utbedres i Januar.
- Skifte ut utslagsvasker i kjeller (noen bygninger).
- Jobbes pr dags dato Hms- plan med rådgiver i Bate.

PART. OBL. NR.

17

PART. OBL. PÅLYDENDE

Kr. 45 000,-

INNSKUDD

Kr. 45 000,-

ANDEL FELLESBJELD

Kr. 268 137,- pr. 19.08.2026

AVDRAGSFRIE ÅR

1

LÅNEBETINGELSER FELLESBJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Låneumner: 15161475391, Dnb Bank ASA

Annuittetlån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19-08-2026: 5.20% pa.

Antall terminer til innfrielse: 73

Saldo per 19-08-2026: kr 23925000

Andel av saldo: kr 268138

(siste termin 30-09-2044)

Flytende rente

IN-Ordning: Nei

ANDEL FORMUE

Kr. 29 576,- pr. 31.12.2025

REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025.

«Utdrag fra borettslagets regnskap 2025:

Inntekter: kr 5.456.176

Kostnader: 7537068

Netto finanskostnader: 598887

Resultat: -2080892

resultatet er negativt.

Resultatet hittil i 2026 er positivt og der er ikke planlagt

økning av fellesutgiftene fremover utover siste økning i juli 2026 i følge styreleder pr telefon .

Vedtatte kostnadsøkninger:

Generalforsamlingen godkjenner tiltakene som er besluttet av styret: Tilleggsisolering (med kledningsbytte) - Gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20, Rehabilitering av hvitmalt mur og betong - Gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20, Tetting av skjøter og overganger - Nøtteveien 7 og 14, Nye vinduer og balkongdører (på terrasseseide) - Gjelder for hele borettslaget, Maling av trefasade på terrasser og balkonger - Gjelder for hele borettslaget, Lufting og drenering av teglsteinsfasader - Gjelder for Nøtteveien 16, 18 og 20.

Manuell bilsperre i enden av gangsti v/parsellhagen.

Utbedring av øvre del av gangstien mot sør.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Montere sving-bom i enden av gangsti v/parsellhagen (må opp til avstemming i generalforsamling).

Male enkelte plasser på garasjeanlegg.

Søke om støtte til oppgradering av lekeplass hos Sandnes Kommune og sparebankstiftelsen.no.

Fjerne dissestativ på lekeplass.

Sette ned gatekantstein langs internvei (fra øvre plen v/ blokk 7C og ned til kjellerinngang 7B).

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på f.eks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

SIKRINGSFOND

Boligselskapet er tilknyttet sikringsordning i Klare Finans AS.

FORRETNINGSFØRER

Bate Boligbyggelag

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for medlemmer i borettslaget/ boligbyggelaget.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet, vil kjøper bli løst fra den inngåtte kontrakten.

GEBYR FORKJØPSRETT

Kr 8 406,-

STYREGODKJENNELSE

Borettslaget praktiserer styregodkjennelse av ny andelseier. 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.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Vedtekter og husordensregler er vedlagt prospekt.

BEBOERNES FORPLIKTELSE OG DUGNADER

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

Ved innglassing av terrasser, skal andelseier vedlikeholde selve innglassingen utvendig og innvendig. Andelseier har ansvar for vedlikeholdet på varmepumpens ytre og indre del.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger.

Eksempler på slikt er rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og

innvendige dører med karmer, samt vedlikeholde/skifte dørhåndtak og låskasse/sylinder på inngangsdør inn til leiligheten.

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

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

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

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

Dugnad

Når styret bekjentgjør at det skal være dugnad, bør alle som har anledning bidra i den grad de kan.

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har

samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

LEGALPANT

Borettslaget har legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav som følger av borettslagsforholdet iht. borettslagsloven § 5-20. Pantet er begrenset oppad til 2x folketrygdens grunnbeløp.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

07.09.2026

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

NOTAR - Stavanger Eiendomsformidling AS
Madlaveien 10, 4010 STAVANGER. TLF. 51 84 98 00

MEGLER

Lars Sigve Berge, Eiendomsmegler/Partner
Epost: lsb@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Fastpris vederlag	kr.	38000.00	(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr.	8 900,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr.	7 900,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr.	18 900,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr.	2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark,

vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

ANDRE FORSIKRINGER

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring i samarbeid med Kolibri Forsikring.

- Leilighet: gratis innboforsikring i én måned
- Enebolig: gratis bygningsforsikring i én måned

Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon om forsikringen og eventuelle videre valg.

Hva betyr dette? Innboforsikring dekker eiendelene dine i boligen, som møbler, klær og elektronikk. Bygningsforsikring dekker selve bygningen, inkludert vegger, tak og faste installasjoner.

Tilbudet gir kjøper trygghet fra første dag som eier. Videre forsikring avtales direkte mellom kjøper og Kolibri Forsikring dersom kjøper ønsker dette.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern>

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. 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 med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

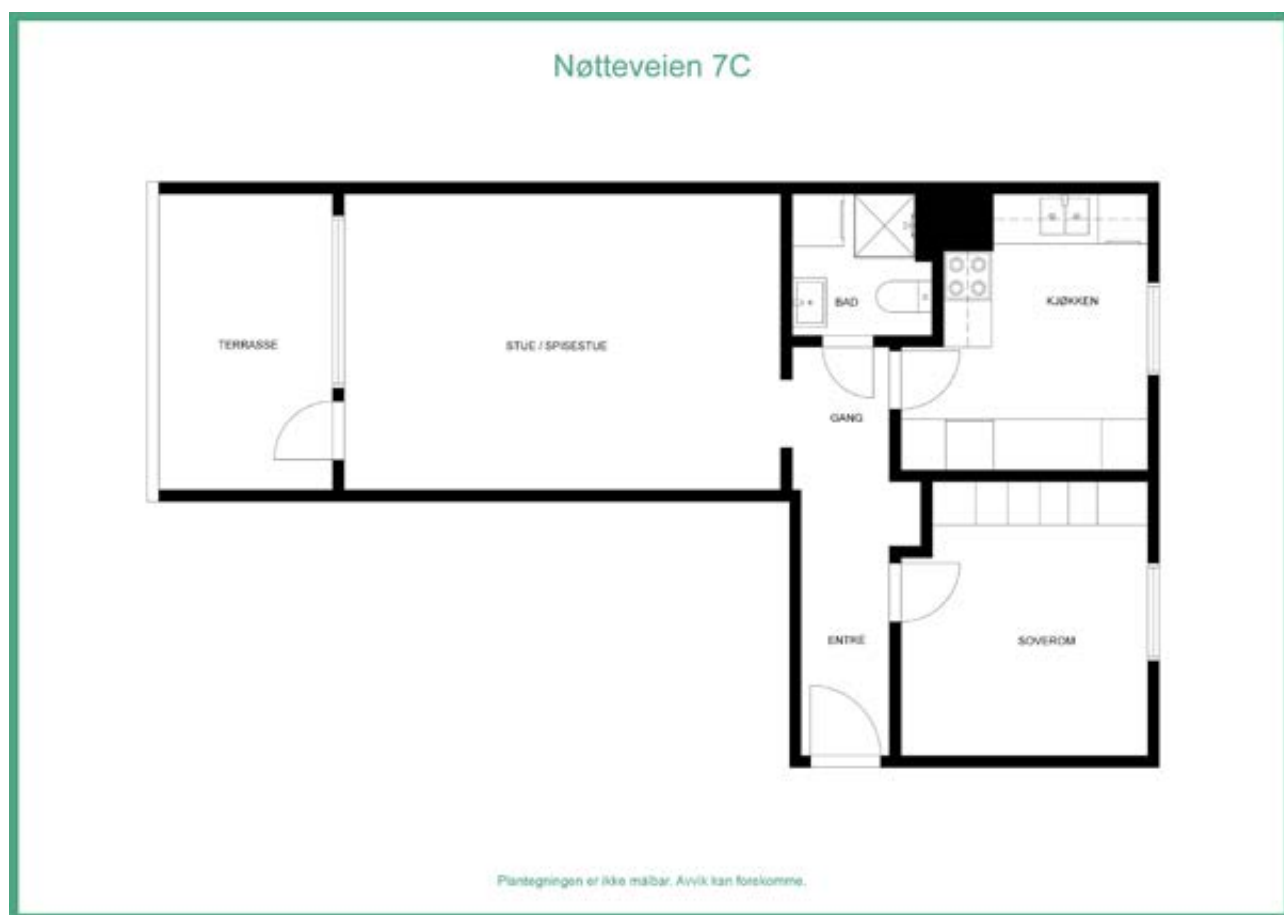
Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

NØTTEVEIEN 7C

Tilstandsrapport utført av Tor Arve Lea datert 26/
08-2026

Egenerklæring utført av selger 26/08-2026

Energiattest

Reguleringskart

Vedtekter

Ordensregler

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Nøtteveien 7C , 4327 SANDNES

 SANDNES kommune

gnr. 38, bnr. 1149

Andelsnummer 17

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 24.08.2026

Rapportdato: 27.08.2026

Oppdragsnr.: 20158-1927

Eiendomsverdi ref nr: OK6616

Foretak: Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør: Tor Arve Lea



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

Norsk Byggkontroll AS

Takstingeniør Tor Arve Lea har vært i byggebransjen siden 1977, mesterbrev i tømrerfaget fra 1984. Medlemskap i NITO siden 1998, senere styremedlem gjennom flere år i NITO Takst. Medlem i NITO fagnettverk for takstingeniører. Innehar Mesterbrev nr. 26505 hos Mesterbrevnemda.

Takstmann/byggmester på deltid i perioden 1992-1997. Takstingeniør på heltid 1997 - dd. Årlig etterutdanning via NITO Takst siden ordningen ble praktisert i 2005 med krav om årlige 20 studiepoeng. Etterfulgt av samme krav via Norsk takst, NEAK og fagnettverket til NITO.

Takstingeniør Tor Arve Lea er godkjent i følgende takstområder:

Tilstandsrapportering jf. forskrift av 1.1.2022 og Norsk Standard 3600.

Verdi og lånetakst.

Arealmåling jf. Norsk Standard 3940:2023.

Energimerking med brukerID 33211b7d-c207-4c4f-97d5-ac461a188b1f

Skaderapportering/takst.

Takstingeniør Tor Arve Lea har ansvarsforsikring for rådgivende ingeniør/arkitekt via TRYG med Avtalenummer 3668957 gjeldende fra 2.1.2026 - 31.12.2026.



Rapportansvarlig

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "T. Lea", is written over a light blue rectangular background.

Tor Arve Lea

Intern Takstingeniør

lea@byggkontroll.com

907 47 523



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte: 1976 (forbehold mot skjulte konstruksjoner oppbygging)
Grunnmur: Betong.
Yttervegger: Bindingsverksvegger kledd med trekledning/fasadeplater. Brannskiller av betong.
Etasjeskiller: Betong
Tak: Saltak tekket med betongstein.
Vinduer og utvendige dører: Isolerglass.

Leilighet i bygg ferdigstilt i 1976. For tiden under rehabilitering av fasader på balkongsider med bla. nytt stuevindu, kledning og balkongdør i 2026. Leiligheten er i normal stand jf. alder med alder på bad. Etter NS-3600:2025 skal bad som er eldre enn 2000 gis svakeste karakter som tilstandsgrad. For nærmere spesifiseringer, studer premisstekst og vurderinger av de enkelte bygningskomponentene utover i rapporten.

Egne premisser:

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter. Dette innebærer at det ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger utover balkangområde, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1976). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1969, referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår.

Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 fra 1.7.2026 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Utvendige trapper, etasjeskiller, stikkledninger mellom bolig og kommunal tilknytning, forstøtningsmurer og radon er ikke en del av forskriften og av den grunn ikke medtatt i rapporten med mindre det er kommentarer om disse bygningsdelene i rapporten.

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Tegninger stemmer med planløsning.

Arealer

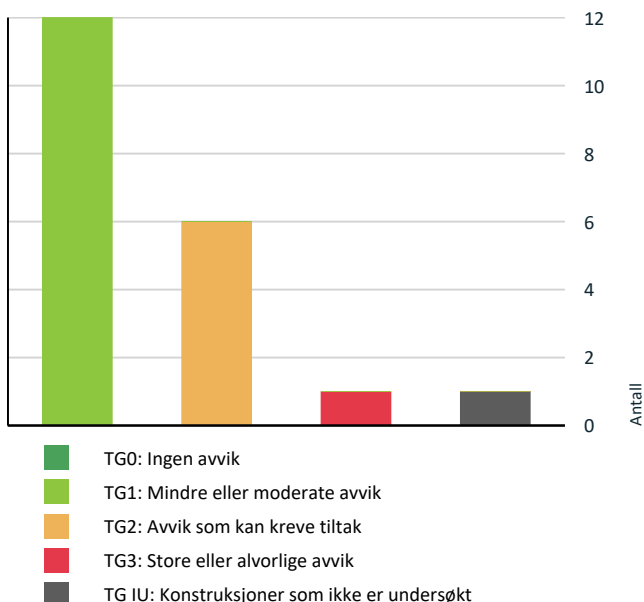
[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

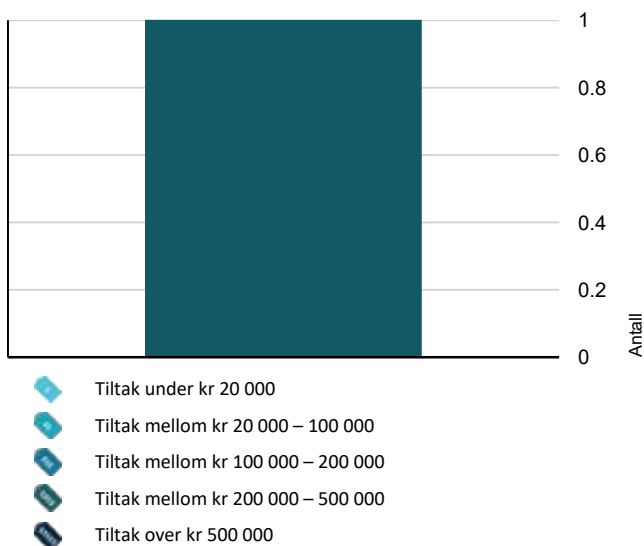
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Leilighet H0303 > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Våtrom > Leilighet H0303 > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Leilighet H0303 > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
Flisearbeidet er enkelte ujevne kryss som kan indikere at dette er gjennomført som egeninnsats i sin tid.

Våtrom > Leilighet H0303 > Bad/vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet H0303 > Bad/vaskerom > Vanntett [Gå til side](#)
sjikt, membran og sluk

Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke
tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1976

Kommentar
Bygget er relatert til
byggeforskriftene av 1969.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt utvendig.

Tilbygg / modernisering

1996	Vinduer entreside	Vinduer fra Nordan med aluminiumsbeslag utvendig.
2026	Vinduer	Nytt vindu mot balkong med 3 lags glass.
2026	Balkongdør	Ny balkongdør med 3 lags glass.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer på kjøkken og soverom fra 1996 i normal stand jf. alder. Vinduene er beslått med beslag utvendig for redusert vedlikehold og lenger levetid enn uten beslag.
Vindu mot balkong er satt inn i inneværende år fra 2026. TG 0

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør er forskriftsmessig brann og lydklassifisert med merking i karm.

Balkongdør fungerer etter intensjonen, ingen avvik registrert, døren er ny i 2026.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Høyde på rekkverk er i tråd med krav.

INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater er i normal stand med normalt bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på vegger og tak er i normal stand. Det vil alltid kunne forekomme sår etter bilder og andre monterte deler, noe som er forventet i en brukt bolig.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fungerer etter intensjonen. Justeringer kan være nødvendig fra tid til annen.

VÅTROM

LEILIGHET H0303 > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad med grunnstamme fra byggeår, senere oppgradert med fliser på vegger og gulv på 1990 tallet. Utstyrt med dusjsone, vask, toalett og opplegg for vaskemaskin.

Etter ny tilstandsrapport standard 3600 skal det gis TG 3 for våtrom som er eldre enn 2000 modell.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Badet er sist oppdatert en gang på 1990 tallet.

LEILIGHET H0303 > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er sist oppdatert for rundt 30 år siden.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

LEILIGHET H0303 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg i dusjonen er kontrollert for eventuelle riss i flisefuger. Ingen riss ble registrert på befæringsdato. Manglende riss tyder på at veggmembran fungerer enn så lenge som tiltenkt.

Vurdering av avvik:

- Flisearbeidet er enkelte ujevne kryss som kan indikere at dette er gjennomført som egeninnsats i sin tid.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og manglende dokumentasjon på utførelsen, noe som kan medføre fremtidige skader eller behov for utbedringer.



Ujevne kryss er ofte et tegn på egeninnsats.

LEILIGHET H0303 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Det er banket på tilfeldige flis på gulv for å oppdage eventuelle bom under fliser. Ingen funn registrert ved stikk kontroll.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LEILIGHET H0303 > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er på befæringsen 50 år med begrenset restlevetid.

Vurdering av avvik:

- Det er symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på at vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dagens krav kan innebære redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av konstruksjonen over tid.



Det er synlig gulvbelegg under slukens klemring av plast. Klemringen er uoriginal i forhold til alder på sluk. (klemring basert på press)

LEILIGHET H0303 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med vaskseksjon, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. Utstyr anses oppgradert i forhold til siste oppgradering på 90 tallet.

LEILIGHET H0303 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk er kontrollert med A4 ark og det registreres sug mot kanalen.

LEILIGHET H0303 > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking jf. § 2-2: Hulrommet er kontrollert visuelt uten synlige tegn til fuktskjolder. Også foretatt fuktmåling med piggelektroder, resultatet er verdier godt under det som klassifiseres som tørt (< 18 vekt%). Tilstandsgrad 1 er satt ut fra NS-3600:2025



3 streker betyr at treverket er tørrere enn 8 vekt%. 8 vekt% er det laveste de fleste fuktmålere kan måle. Dvs. det er helt tørt i område.

KJØKKEN

LEILIGHET H0303 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Vannlås i benk er funnet i orden. Fuktsøk med fuktindikator foran vask, oppvaskmaskin og plassering for kjøleskap uten negative utslag.



LEILIGHET H0303 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk fungerer med enkel test ved hjelp av A4 ark og det registreres sug mot avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger: Forventbar levetid på vannledninger er 50 år. Mer enn halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløp kan bestå av både plast og støpejern. Skjulte deler og synlig sluk er av støpejern. På kjøkken, plastavløp koblet til støpejernsrør.

Vurdering av avvik:

- Forventbar levetid på avløp er 60 år. Halve forventbare levetid er av den grunn passert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør påregnes behov for utskifting eller utbedring av avløpsrør innen rimelig tid, da halve forventet levetid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, tette rør og følgeskader på bygningsdeler.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har ingen andre krav enn naturlig avtrekk. Lokale avtrekk er montert på kjøkken og bad.

TG II Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har felles varmtvannsbereder. Anlegget er ikke vurdert.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Sikringsskap med automatsikringer og kursoversikt på innsiden av skapdør.

For å friskmelde det elektriske anlegget i sin helhet, bør hele anlegget kontrolleres av personell som har lov til å friskmelde elektriske anlegg. Kontrollen bør ikke være eldre enn 5 år.



Ny innmat i sikringsskap gjennomført i 2025.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Kravene til røykvarslere og slokkeutstyr for alle eksisterende hus og hytter (uavhengig av byggeår) kommer fra Forskrift om brannforebygging (2016-versjonen), ikke direkte fra Byggeforskrift 1985. 1985-forskriften er primært byggeteknisk referanse for oppgraderingsplikt i eldre bygg. Utstyr skal ikke være eldre enn 10 år.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

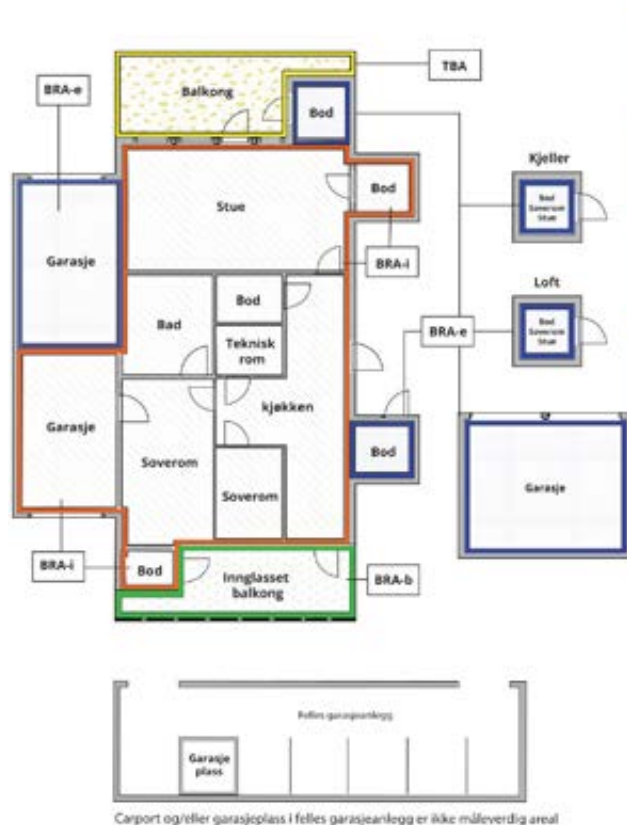
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		5		5	
Leilighet H0303	54			54	7
SUM	54	5			7
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
Leilighet H0303	Entré/gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, soverom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegninger stemmer med planløsning.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vinduer, kledning og balkongdør i 2026.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.8.2026	Tor Arve Lea	Takstingeniør
	Jane Langholm	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Nøtteveien 7C

Hjemmelshaver

Nøtteveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/NØTTEVEIEN BORETTSLAG	946495441			Langholm Jane, Marvik Åge

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

17

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Se meglers prospekt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.08.2026	Det er kun plantegning og ferdigattest/brukstillatelse (om det er) som kontrolleres ifb. utarbeidelse av tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	25.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.08.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Energimerking	25.08.2026	NBK merket	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring.		Ikke fremlagt	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygningen som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til

Forutsetninger

tilstandsrapporter for leiligheter. Dette innebærer at det ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger utover balkongområde, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller, og loft.

Tilstand (referanse) relateres til når bygningen-/bygningdelen ble tatt i bruk (1976). Forskriftens referanse er gjeldende forskrift gjeldende ved byggesøknadsdato. Bygget skal være bygget etter byggeforskriftene fra 1969, referanseforskrift. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, lydforhold etc. er forhold undertegnede ikke kan, eller vanskelig kan registrere etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget. Heller ikke kontroll av eksterne rapporter inngår. Rapport for dette oppdraget er utarbeidet etter Norsk Standard 3600 av 2025 fra 1.7.2026 og forskrift av 1.1.2022 med revisjon gjeldende 1.1.2026.

Utvendige trapper, etasjeskiller, stikkledninger mellom bolig og kommunal tilknytning, forstøtningsmur og radon er ikke en del av forskriften og av den grunn ikke medtatt i rapporten med mindre det er kommentarer om disse bygningsdelene i rapporten.



Adresse

Nøtteveien 7C, 4327 SANDNES

Dato for energimerking

25.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-338153

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

170053559

Gårdsnummer

38

Bruksnummer

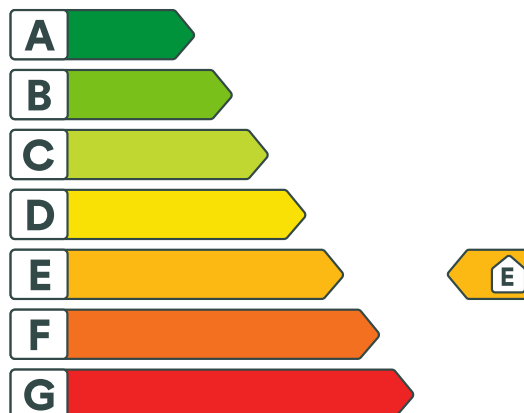
1149

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0303



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1976

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet bruksareal

54,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

219,53 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

199,98 kWh/m²

Totalt levert pr. år

10 799 kWh



Nøtteveien 7C, 4327 SANDNES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Nøtteveien 7C, 4327 SANDNES



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger	
Oppdragsnr.	
12-0211/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Åge Marvik	Jane Langholm
Gateadresse	
Nøtteveien 7C	
Poststed	Postnr
SANDNES	4327
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Åge Marvik	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Taket på bygning skal utbedres med ny tak-tekking grunnet utetthet.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er byttet sikringsskap fra gamle skrusikringer til automatsikring.

Arbeid utført av

Elektriker 1 Sandnes AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har vært utført kontroll av el-anlegg av fagfolk .

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet terassedør og stuevindu.

Arbeid utført av

BK Bygg

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

Beskrivelse

Ja , det er blitt informert om ny tak-tekking.

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 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er snakk om ny tak-tekking som kanskje utgjør en liten økt kostnad i forhold til fellesgjeld.

28 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Åge Marvik	687c2b963c0db2daee62	26.08.2026	Signer authenticated by One time code
	9e11cee8638dc1aa005c	10:25:24 UTC	

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jane Langholm	766e1658d6b8e79252ec6	26.08.2026	Signer authenticated by One time code
	4c90d7b59f2b83fd6c6	10:23:29 UTC	

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

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

 Austråtttryggen Linje 28	5 min  0.4 km
 Sandnes sentrum stasjon Linje F5, L5	18 min  1.5 km
 Stavanger Sola	19 min 
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	19 min  18.7 km

Skoler

Iglemyr skole (1-7 kl.) 332 elever, 28 klasser	7 min  0.6 km
Austrått skole (1-7 kl.) 255 elever, 14 klasser	15 min  1.3 km
Trones skole (1-7 kl.) 408 elever, 33 klasser	25 min  2 km
Høyland ungdomsskole (8-10 kl.) 248 elever, 12 klasser	13 min  1.1 km
Øygard ungdomsskole (8-10 kl.) 411 elever, 29 klasser	17 min  1.5 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

«Trygt nabolag, hyggelige naboer og meget kjekk beliggenhet i forhold til Sandnes sentrum.»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på skolene

Veldig bra 84/100

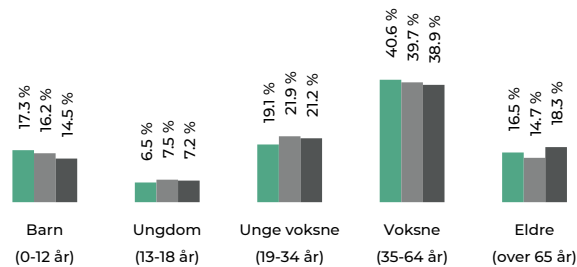
Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Austrått barnehage (1-5 år) 70 barn	10 min  0.8 km
Iglemyr Fus barnehage (1-5 år) 75 barn	11 min  0.9 km
Gravarslia barnehage (1-5 år) 44 barn	11 min  0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Austrått	8 min 
Coop Extra Hana Sanz Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	11 min  0.9 km



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

Primære transportmidler

- 1. Egen bil
- 2. Buss

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100

Støynivået

Lite støynivå 86/100

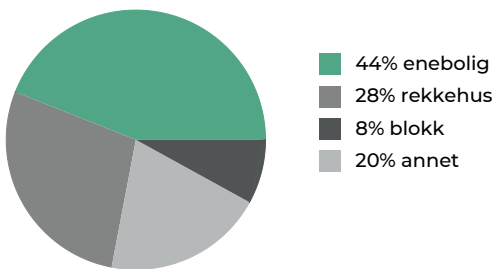
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

⚽ Høgevollsveien minde balløkke	6 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
⚽ Gravarslia balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
🏊 City Gym Sandnes	9 min	🚶
🏊 SATS Sandnes	18 min	🚶

Boligmasse



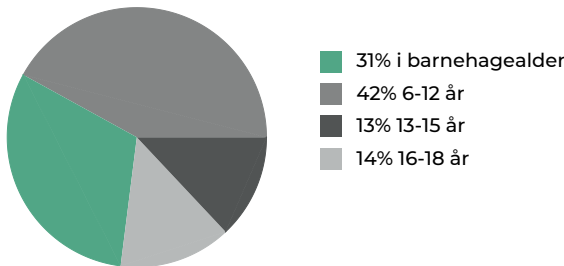
«Perfekt for barnefamilier og ikke mye fest og bråk»

Sitat fra en lokalkjent

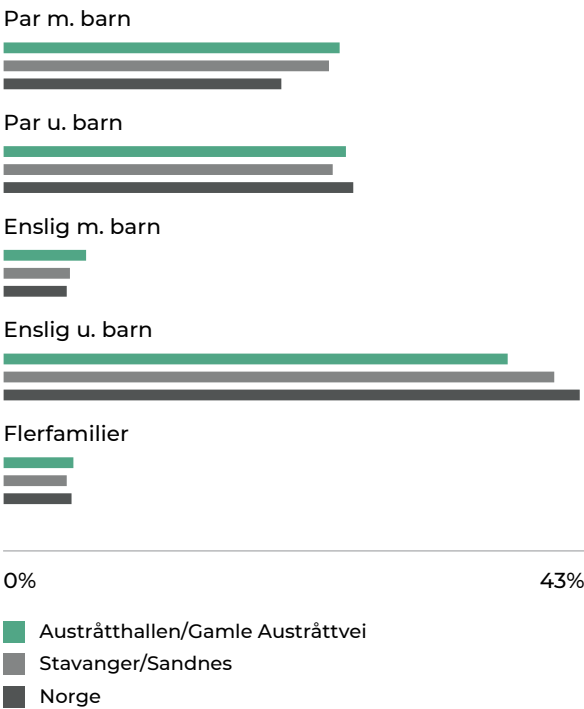
Varer/Tjenester

📦 Maxi Sandnes	14 min	🚶
📦 Apotek 1 Maxi	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

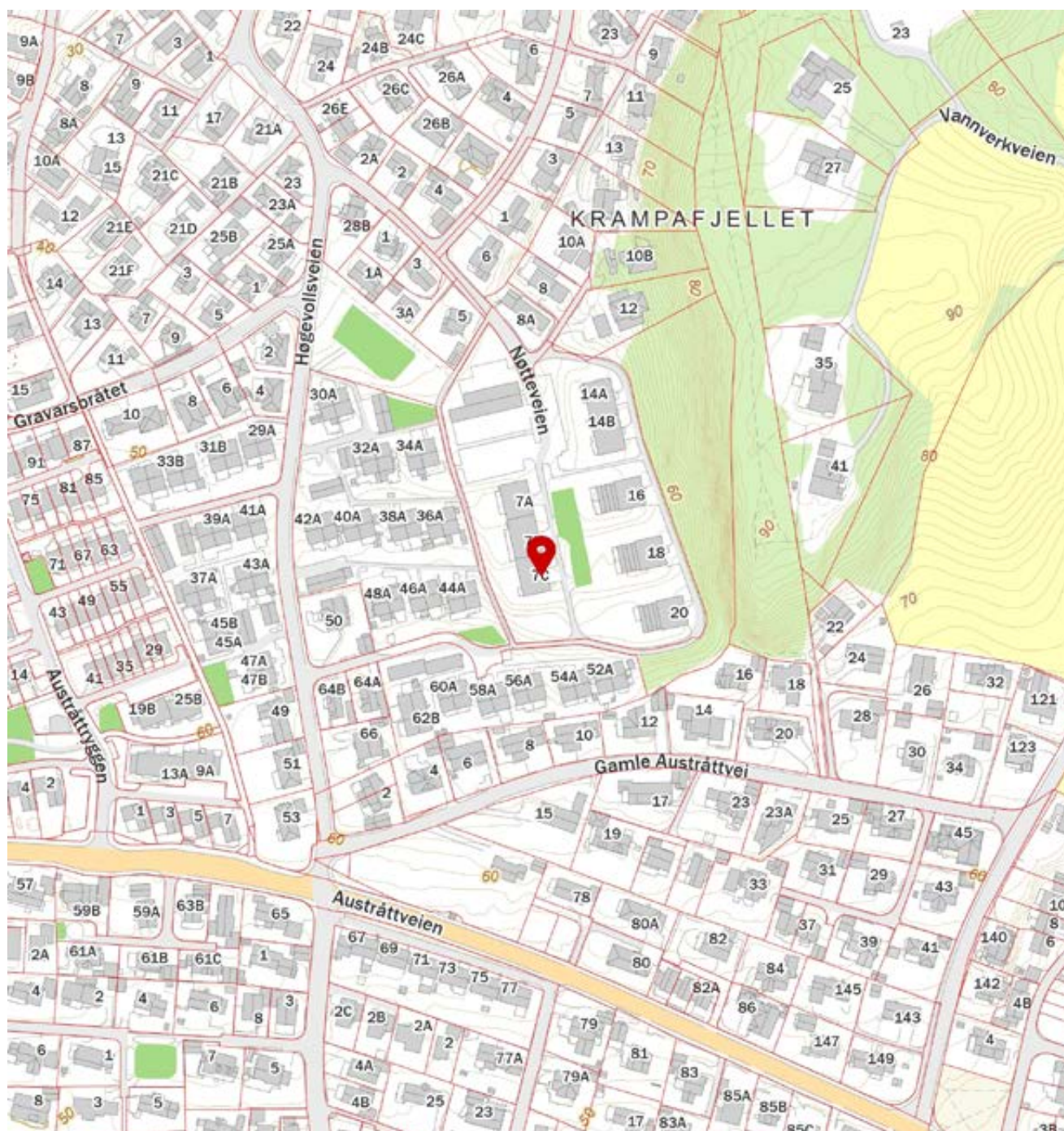


Familiesammensetning



Sivilstand

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



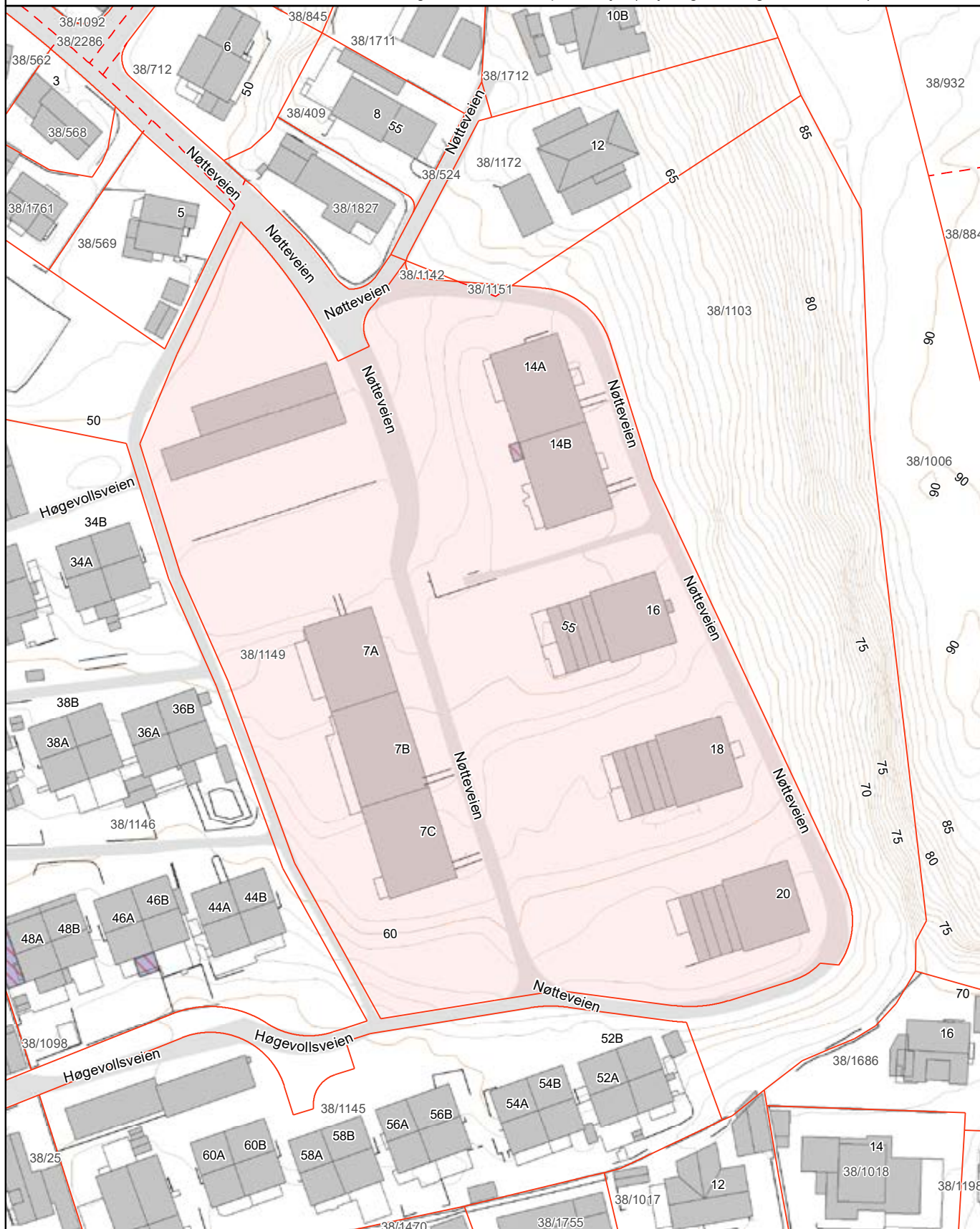
Adresse: Nøtteveien 7C, 4327 SANDNES
Gnr/Bnr: 38/1149/0/0
Dato: 2026-08-18
Målestokk: 1:1,000



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)



Ikrafttredelsesdato: 4.3.1974

Vedtekter for

Nøtteveien Borettslag

org nr 946 495 441

tilknyttet Bate Boligbyggelag

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

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

(7)

Oppbevaring i fellesrom

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

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

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

Trapperom

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

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

Privat bod

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

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

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

Borettslagets forsikring dekker ikke ting som står i bod.

Dører

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

Brannvarsling

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

Sykelrom

Sykelrom benyttes til sykler, el-sparkesykler og elsykler.

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

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

Se for øvrig punkt 5.5 Fellesarealer i Beboermappe og punkt 4 Boret og bruksoverlating i vedtekter.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantessikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantessikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

En av styrets representanter bør disponere garasje.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Se ellers borettslagets husordensregler som vedtas av styret.



1 NØTTEVEIEN BORETTSLAG

1.1 KORT HISTORIKK

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

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

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

Hele området er på totalt 13.358,8m².

Se skisse over området og bygningene er vedlagt.

1.2 BYGNINGENE

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

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

1.3 GARASJER

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

Garasjene er selveiende og blir omsatt etter markedspris blant andelseierne.

Se forøvrig regler for garasjelaget pkt 6.5.

1.4 EIERFORHOLD OG ORGANISERING

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

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

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

Sandnes Boligbyggelag er forretningsfører for borettslaget.

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

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

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

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

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

Det understrekes at tillitsvalgte på ingen måte fungerer som vaktmester.

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

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

3 PRAKTISKE OPPLYSNINGER

3.1 FORHOLD BEBOERNE IMELLOM

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

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

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

3.2 FELLESKOSTNADER

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

3.3 VAKTMESTERORDNING

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

3.4 NØKLER

Dersom det ønskes ekstra nøkler til leiligheten bestilles disse av andelseieren selv gjennom Sandnes Boligbyggelags kontor. Det er to nummer på nøkkelen og begge disse må oppgis.

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

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

3.5 FORSIKRINGSORDNING

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

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

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

4 TILBUD I NØTTEVEIEN BORETTSLAG

4.1 MØTEROM

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

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

Se ellers regler for rommet pkt 6.1.

4.2 KONTOR

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

4.3 LEKEPLASS

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

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

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

4.4 TV

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

4.5 HOBBY-ROM

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

4.6 BILVASK

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

4.7 VAKTMESTEROPPGAVER

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

4.8 SØPPELORDNING

Borettslaget har 2 stk nedgravne søppelanlegg.

5 ORDENSREGLER OG INSTRUKSER

5.1 GYLDIGHET

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

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

Ordensreglene bygger på Lov om borettslag og dens bestemmelser.

5.2 EIERFORHOLD OG PLIKTER

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

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

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

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

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

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

5.3 VÅRT ANSIKT UTAD

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

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

Det er ikke tillatt å lufte ut gjennom entredøren.

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

5.4 RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5 PARKERING OG BILKJØRING

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

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

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

Bilkjøring privat eller taxi på nattestider skal unngås.

5.6 RENHOLD

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

Gulvmatter og gulvtepper skal ikke ristes ut over verandaene.

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

5.7 LYS OG LÅSING

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

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

5.8 HUSDYRHOLD

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

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

Styret kan om nødvendig forlange husdyr fjernet.

5.9 TEKNISK UTSTYR

TV

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

5.10 KJØKKEVENTILATORER

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

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

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

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

6 FELLESROM

6.1 Regler for bruk av møterom i blokk nr 14 a

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Instruks for bruk av hobbyrom i nr 7 b

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

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

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

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

På rommet finnes koster, feiebrett og boss-spann. Rommet må ryddes etter bruk.

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

Nøkler kan fås mot kvittering hos et av styrets medlemmer.

6.3 Retningslinjer for montering av varmepumper – 25.1.2010

Det skal søkes styret om montering av varmepumpe.

Varmepumpe skal monteres av autorisert firma

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

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

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

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

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

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

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

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

**Sandnes 25.10.10
Styret i Nøtteveien borettslag**

6.4. Retningslinjer for innglassing av terrasser

Det skal søkes styret om innglassing .

Innglassing skal monteres av autorisert firma.

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

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

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

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

Alle kostnader med montering av innglassing er andelseier sitt ansvar.

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

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

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

Sandnes 29.09.2010

Styret i Nøtteveien borettslag



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-antennor 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. AVTREKKSIFTER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

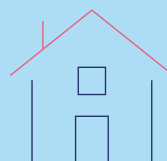
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 11 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom



Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på
→kolibriforsikring.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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 12-0211/26

Adresse: Nøtteveien 7C, 4327 SANDNES, gnr. 38, bnr. 1149,
andelsnr. 17 i Nøtteveien Borettslag med orgnr.
946 495 441 i Sandnes kommune.

Kontaktperson: Lars Sigve Berge

Tlf: 95436966

Epost: lsb@notar.no

Salgsoppgavedato: 07.09.2026

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

FINANSIERING

Långiver: _____

Bank: _____

Egenkapital kr: _____

Kontaktperson: _____

Tlf: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/