Norsk takst

# Tilstandsrapport

Haakonsvegen 82, 5519 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 29, bnr. 671

**Areal (BRA): Boligbygg med flere boenheter 104 m²**



**Befaringsdato:** 13.12.2023 **Rapportdato:** 15.12.2023 **Oppdragsnr.:** 21150-1629 **Referansenummer:** GJ3940

**Autorisert foretak:** Kvala Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Eirik Balchen Gundersen

Kvala Takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Norsk takst

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

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

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

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

# Kvala Takst AS og Kvala Arkitekter AS

Kvala Takst og Kvala Arkitekter kan bistå med:

Energirådgivning/søknad om enova tilskudd, sakkyndig bistand på visning, reklamasjoner og eierskifte, tilstandsrapporter, skaderapporter samt andre takstoppdrag og rådgivning.

Arkitektene våre søker om tillatelse av ulovlige tiltak, bruksendring, manglende ferdigattest. De utfører tegning og søknad, uavhengig kontroll samt arealplanlegging og detaljregulering.

For mer informasjon se kvala.no eller scan QR-koden.

**Rapportansvarlig**

Eirik Balchen Gundersen
Uavhengig Takstingeniør
eirik@kvala.no
922 49 966

# 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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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

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




### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader




Tiltak under kr 10 000




Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000




Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000




Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000




Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Bebyggelsen består av leilighet oppført på 2. etasje som ligger i en vertikal og horisontaldelt bygning med 9 etasjer og flere leiligheter.
Bygning med bærende konstruksjon av betong. Yttervegger i bindingsverk av tre. Kledd med stående bordkledning og fasadeplater.
Vinduer av tre. Utvendig beslått med aluminiumsprofiler. Isolerglass.
Ytterdører av tre. Terrassedører utvendig beslått med aluminiumprofiler. Isolerglass i dører med glassfelt.
Leiligheten er ble ferdigstilt i 2023 og fremstår med lite slitasje.
Det ble registrert terrassedør som tar i karm/aluminiumsprofil samt manglende samsvarserklæring for det elektriske anlegget.
Se ellers rapporten for mer informasjon.

## Arealer

**Oversikt over totalt bruksareal (BRA).**

Boligbygg med flere boenheter

Gå til side

| ETASJE | TOTALT | P-ROM | S-ROM |
|---|---|---|---|
| 2. etasje | 104 | 81 | 23 |
| **Sum** | **104** | **81** | **23** |

## Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

## Lovlighet

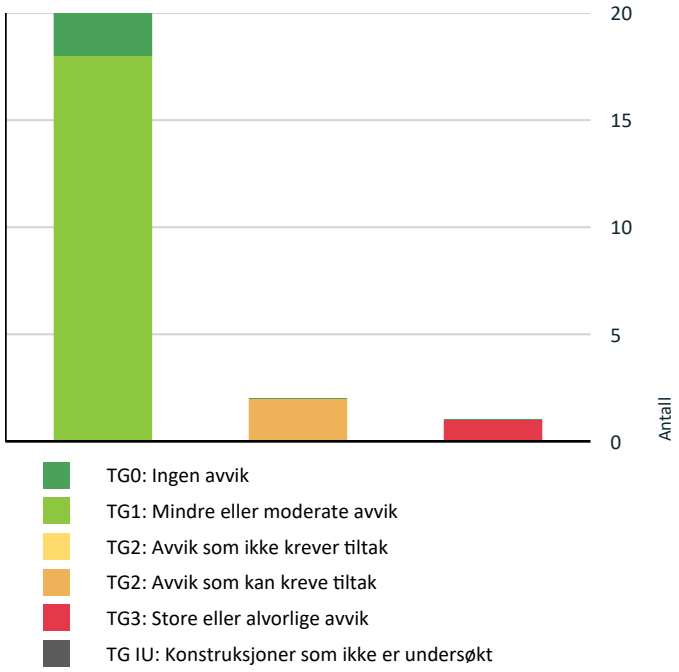
Gå til side

### Boligbygg med flere boenheter

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

# Sammendrag av boligens tilstand

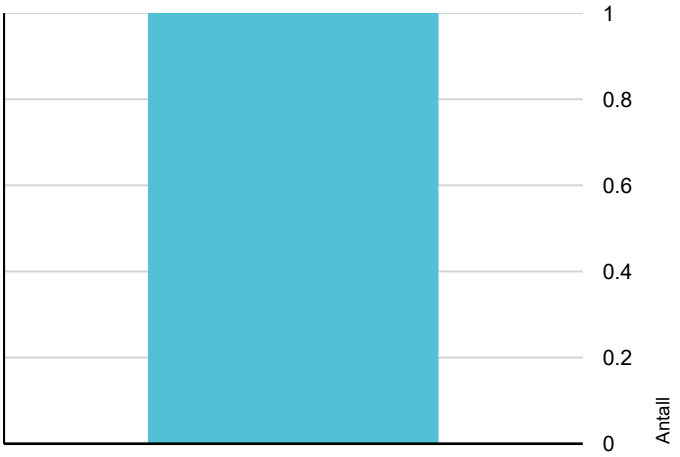
## Fordeling av tilstandsgrader




- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før bruk.

Vi har ikke flyttet på dusjkabinett, vaskemaskin, oppvaskmaskin og andre tunge møbler. Årsaken til dette er frykten for skader på inventar, samt HMS hensyn.

Bygg/leiligheter bygget før 2010 holder generelt ikke dagens krav til brannsikkerhet.

Interessenter oppfordres til å ta kontakt med oss ved spørsmål om rapporten.

Begrensning av rapportens omfang:
Undersøkelsene er begrenset til innvendig i boligen og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Iøynefallende vedlikeholdsmangler eller skader utvendig eller i fellesarealene, adkomst til boligen og tilleggsdel skal bemerkes.
Felles carportanlegg er ikke besiktiget.

## 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**

| | |
|---|---|
| **Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2023

**Kommentar**
I følge Ambita.

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

**Vedlikehold**
Det er borettslaget som tar seg av utvendig vedlikehold. Bygningen er ny og fremstår med lite slitasje.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer isolerglass. Utvendig beslått med aluminiumsprofiler.

### TG 2 Dører

Entredør av tre.
Skyvedør av tre i tilknytning til stue/kjøkken. Utvendig beslått med aluminiumsprofiler.
Terrassedør av tre i tilknytning til soverom. Utvendig beslått med aluminiumsprofiler.
Isolerglass i dører med glassfelt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Terrassedør i tilknytning til soverom tar i utvendig aluminiumsprofil.

Døren må justeres om mulig.



### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon. Gulvoverflate av betong. Rekkverk av metall og glass.
Målt høyere rekkverk: 100 cm.
Avrenning til sluk.
Deler av balkongen er innglasset.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Overflater av normal kvalitet.

Interesserte anbefales å kontrollere overflater nærmere, da oppfatningen av normal bruksslitasje og/eller mindre skjønnhetsfeil kan være subjektiv.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betong.
Målte rom:
Stue/kjøkken og to soverom.
Det ble ikke registrert unormale skjevheter ved måling.

### TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger (ferdigattest).

### TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte kompaktdører.
Skyvedører mellom soverom-garderobe og bad/vaskerom-garderobe.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

# Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift fra 2017.
Det foreligger ingen dokumentasjon mht. oppbygning av tettesjikt (Produktspesifikasjoner, bildedokumentasjon osv).
Normal levetid på et våtrom er ca. 25-30 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.
Våtrom er kontrollert etter gjeldende regelverk på oppføringstidspunktet. Unntaket er tettesjikt og sluk som ifølge direktoratet for byggkvalitet skal kontrolleres etter dagens krav (TEK17).

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggoverflater av fliser. Malt gips i taket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvoverflate av fliser. Rommet har elektriske varmekabler.
1. Målt fall mot sluk i hele rommet (utenfor dusjsonen): Gulvet er tilnærmet flatt.
2. Målt oppkant fra topp tettesjikt ved dørterskel til topp sluk: 45 mm.
3. Målt oppkant fra gulv ved dørterskel til topp tettsjikt ved dørterskel: 15 mm.
4. Målt fall i dusjsonen: 15 mm målt over 70 cm. Dusjsonen er nedsenket 10 mm.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Tettesjikt av smøremembran med ukjent utførelse. Sluk av plast.
Skjulte konstruksjoner blir kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, stedbygd dusj med dører av metall/glass og opplegg for vaskemaskin med avløp til veggen.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

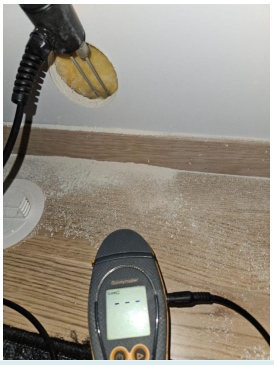
TG 1 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i taket. Tilluft under dørbladet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hull tatt fra gangen.



## KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Prefabrikkert kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Fuktsensor med automatisk avstengning av hovedkran.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 2. ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulvoverflate av fliser.
Veggoverflater av malt gips.
Malt gips i taket.
Vegghengt toalett.
Servant på veggen.
Mekanisk avtrekk via ventil i taket. Tilluft under dørbladet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Rørskapet har synliggjøring av eventuelt lekkasjevann nede på veggen.
Det er hovedstoppekran i rørskapet.
Skjulte konstruksjoner er kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

#### TG 1 Avløpsrør

Boligen har innvendige avløpsrør av plast.
Skjulte konstruksjoner er kun vurdert ut i fra alder og eventuelle opplysninger fra eier.

#### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

#### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

#### TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme.

#### TG 2 Elektrisk anlegg

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Automatsikringer. Hovedsakelig skjult elektrisk opplegg.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
   **Ved byggeår**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Los Elektro AS.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

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

# Tilstandsrapport

**Inntak og sikringsskap**

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

**Det må fremlegges samsvarserklæring for elektrisk arbeider.**

## TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat. Røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Ja Det mangler brannslukningsapparat. Innkjøp at apparat vil gi TG1.**
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

## 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.

## Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

| | | |
|---|---|---|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong mv | BRA-b | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan.Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong |
| Terrasse- og balkongareal | TBA | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol. |



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).

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



## 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.

## 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.

## 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.

## 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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?

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Totalt** | **P-ROM** | **S-ROM** | **Primærareal (P-ROM)** | **Sekundærareal (S-ROM)** |
| 2. etasje | 104 | 81 | 23 | Stue/kjøkken , Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Toalettrom | Bod, Innglasset balkong |
| **Sum** | 104 | 81 | 23 | | |

### Ny arealstandard

| | Bruksareal BRA m² | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Åpent areal (TBA)** | **Ikke målbart areal (ALH)** |
| 2. etasje | 86 | 5 | 18 | 109 | | |
| **SUM** | **86** | **5** | **18** | | | |
| **SUM BRA** | **109** | | | | | |

**Kommentar**

Areal av bod i kjelleren er ikke medtatt i arealberegning etter gammel standard. Den er tatt med som BRA-e i beregning etter ny standard (5 m2).

## Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Boligen ble bygget for mindre enn 5 år siden.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

Kvala Takst AS
Vestheimvegen 49
4250 KOPERVIK

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 13.12.2023 | Eirik Balchen Gundersen | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1106 HAUGESUND | 29 | 671 | | 0 | 3610.4 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Haakonsvegen 82

**Hjemmelshaver**

## Eiendomsopplysninger

**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.

**Regulering**

Regulert område.

**Om tomten**

Tomten er opparbeidet med plen. Asfaltert felles parkeringsplass. Belegningsstein av betong på gangveier.

**Kommuneplan**

Bebyggelse og anlegg.

**Konsesjonsplikt**

Ikke konsesjon.

**Bebyggelsen**

Bebyggelsen består av leilighet oppført på 2. etasje som ligger i en vertikal og horisontaldelt bygning med 9 etasjer og flere leiligheter.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Ikke gjennomgått | 0 | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 13.12.2023 | | Gjennomgått | 3 | Nei |
| Tegninger | 26.09.2018 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Situasjonskart | 13.12.2023 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/GJ3940

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Meglerhuset Rele AS |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 1-0400/23 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Sven Bernhard Hagen | Grethe Grønnevik |

| Gateadresse |
| --- |
| Haakonsvegen 82 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| HAUGESUND | 5519 |

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Kristin Elisebeth Hagen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Grethe Grønnevik og Sven Bernhard Hagen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0400/23

## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Boligen er kun bebodd fra februar 2023.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0400/23

# E-Signing validated

secured by nets

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Sven Bernhard Hagen | 4f3324fe83372ae0738f9f9980fe5d375af9430b | 14.12.2023 21:46:55 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Grethe Grønnevik | 7a34b6d58f3ce8c16435ae208dc8836505aa1906 | 14.12.2023 14:03:01 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1-0400/23

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

| Haugesund kommune | **Ferdigattest**<br>Etter plan- og bygningslova (pbl) av 27. juni 2008<br>§ 21-10, jf. byggesaksforskrifta (SAK10) §§ 8-1 og 8-2. |
|---|---|
| Saksnummer: 21/17158- 22 | |
| **Ansvarlig søker**<br>Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS<br>Postboks 29<br>5501 HAUGESUND | **Tiltakshaver**<br>Kvednatunet Borettslag Holding As<br>Att: Sigurd Sande Haakonsvegen 82<br>5519 HAUGESUND |
| Ferdigattest er gitt for: | |
| **Adresse**<br>Haakonsvegen 82 | **Gårdsnr**.<br>29<br>**Bruksnr**.<br>671 |

| |
|---|
| **Type tiltak/bygning**<br>Boligblokk 22 leiligheter – Blokk 2 |
| **Dato for søknad om ferdigattest**<br>29. januar 2024 |
| **Vedtaksdato:**<br>05.12.2024 |
| **Vedtaksnummer**<br>790/24 |
| Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det er gitt tillatelsen for, jf. pbl § 20-3. |
| **Merknader**<br>Det er ikke gitt opplysninger om at det er gjort endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og merknader gitt i tillatelsen. |
| **Sted**<br>Haugesund<br>**Dato**<br>05.12.2024 |
| **Underskrift**<br><br>Kjetil Husevåg<br><br>*Dokumentet er godkjent elektronisk.* |

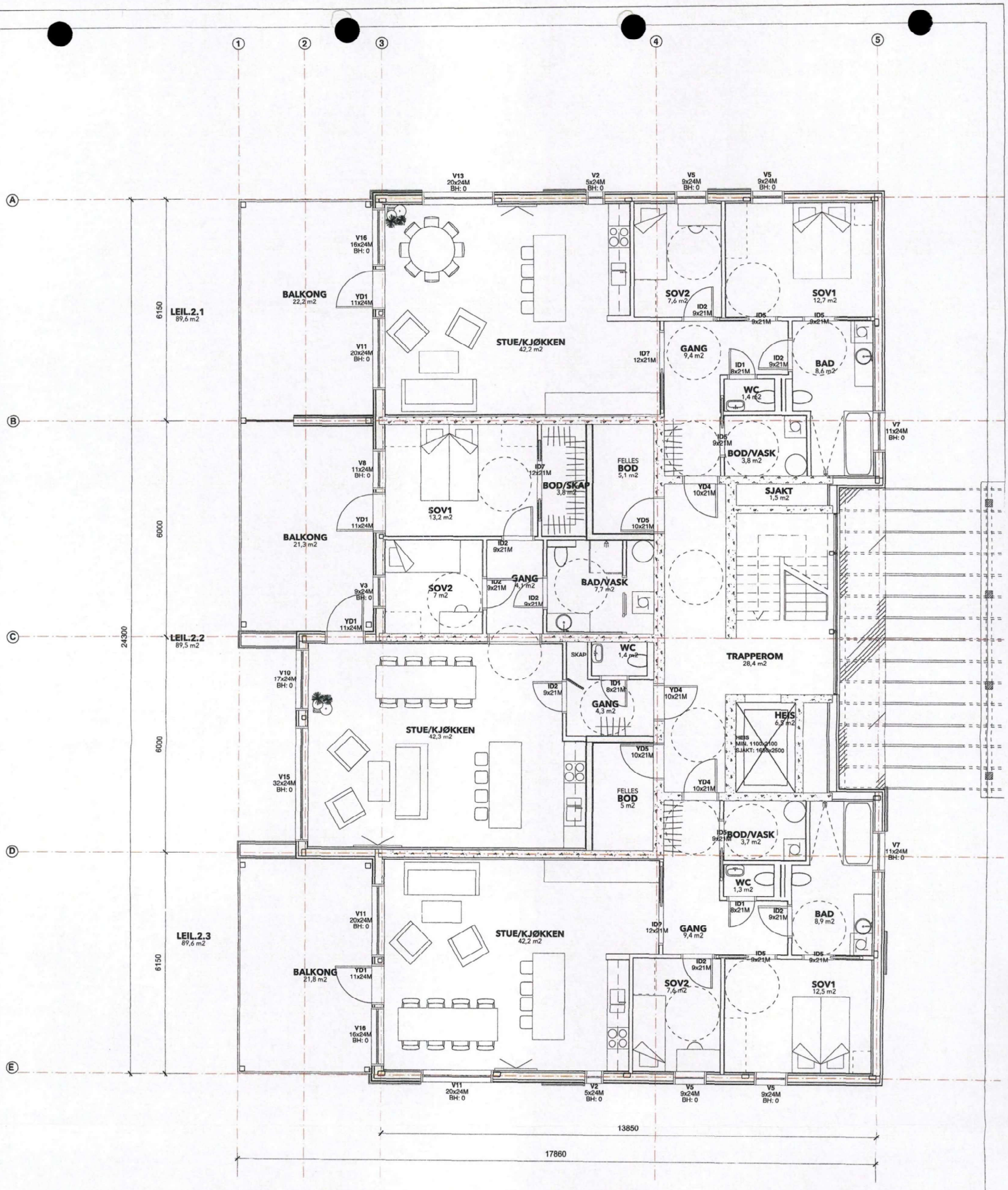
## Du kan klage på vedtaket

Som part i saken har du rett til å klage på vedtaket. Du finner mer informasjon om klageretten på siste side.

## Klagerett

Du har rett til å klage på dette vedtaket. Klageretten er omtalt i forvaltningsloven § 28.

| | |
|---|---|
| **Klagefrist** | Klagefristen er tre uker fra den dagen du fikk dette brevet. Det er nok at klagen er sendt på e-post eller postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du opplyse om datoen for når du mottok brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få lengre klagefrist. Dette må i så fall begrunnes. |
| **Innhold i klagen** | Du må opplyse om hvilket vedtak du klager på, grunnen til at du klager, hvilke endringer du ønsker, og eventuelt andre opplysninger som kan ha noe å si for vår vurdering av klagen. Klagen må være underskrevet. |
| **Hvem sender du klagen til?** | Klagen sender du på e-post til postmottak@haugesund.kommune.no eller i brev til Haugesund kommune, Byggesak og tilsyn, Postboks 2160, 5504 HAUGESUND. Dersom vedtaket vårt ikke endres som følge av klagen, sender vi klagen til klageinstansen for endelig vedtak. |
| **Klageinstans** | Statsforvalteren er klageinstans i noen saker, og kommunens klageutvalg, er klageinstans i andre saker. Dersom saken går til en klageinstans, vil du få konkret beskjed om hvilken instans det er. |
| **Rett til å se dokumentene og til å kreve veiledning** | Med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Reglene om dette finner du i §§ 18 og 19 i forvaltningsloven. Har du behov for veiledning, ta kontakt med oss, så vil vi gi nærmere veiledning om retten til å klage, om framgangsmåten og om saksgangen ellers. |
| **Kostnadene med klagesaken** | Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du ha krav på å få dekket større kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket, f.eks. til advokathjelp. Hvis det trengs, vil klageinstansen orientere deg om retten til å kreve å få dekket saksomkostninger. Eventuelt krav om dekning av saksomkostninger må fremmes innen tre uker etter at det nye vedtaket ble gjort kjent for deg. |
| **Klage til sivilombudsmannen** | Hvis du mener at du er urettferdig behandlet av den offentlige forvaltningen, kan du sende inn en klage til Sivilombudsmannen. Sivilombudsmannen kan ikke endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort feil eller noe er forsømt. Dette gjelder ikke i saker som er avgjort av Kongen i statsråd (regjeringen). Da kan du ikke senere få saken din inn for Sivilombudsmannen. |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| D | GANG, BODER INNV.DØRER, BYGGEMELDING OG HUSBANK | 29.3.17 | JOB |
| C | VINDUER FLYTTET. DIV. ANG. INNREDNING OG INNERVEGGER ENDRET IHHT. MØTER. DIV. PÅFORINGER. YTTERVEGG I AKSE C OD FLYTTET PGA. PÅFORING BETONGVEGG. D/V-NR PÅFØRT. | 16.02.17 | JAL |
| B | DIV. ENDRINGER IHHT. MØTER | 26.01.17 | JAL |
| A | VEGGER ENDRET IHHT. MØTE. DIV. ENDRINGER PGA. DETTE. | 05.01.17 | JAL |
| REV. | TEKST | DATO | Sign. |

| BRA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ETASJE | LEIL 1 | LEIL 2 | LEIL 3 | TRAPPEROM | SUM |
| 8.ETG | 142,5 | 152,9 | | 26,4 | 321,8 |
| 7.ETG | 142,5 | 152,9 | | 26,4 | 321,8 |
| 6.ETG | 89,6 | 89,5 | 89,6 | 39,3 | 308 |
| 5.ETG | 89,6 | 89,5 | 89,6 | 39,3 | 308 |
| 4.ETG | 89,6 | 89,5 | 89,6 | 39,3 | 308 |
| 3.ETG | 89,6 | 89,5 | 89,6 | 39,3 | 308 |
| 2.ETG | 89,6 | 89,5 | 89,6 | 39,3 | 308 |
| 1.ETG | 89,6 | 89,5 | 89,6 | 39,3 | 308 |

0 1,0 2,0 3,0 4,0 5,0 6,0 7,0 8,0 9,0 10,0 M

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNAL
firmapost@abhb.no +47 52 70 08 10

# Kvednatunet

Skjoldaveien 136

Grønberg Eiendom AS

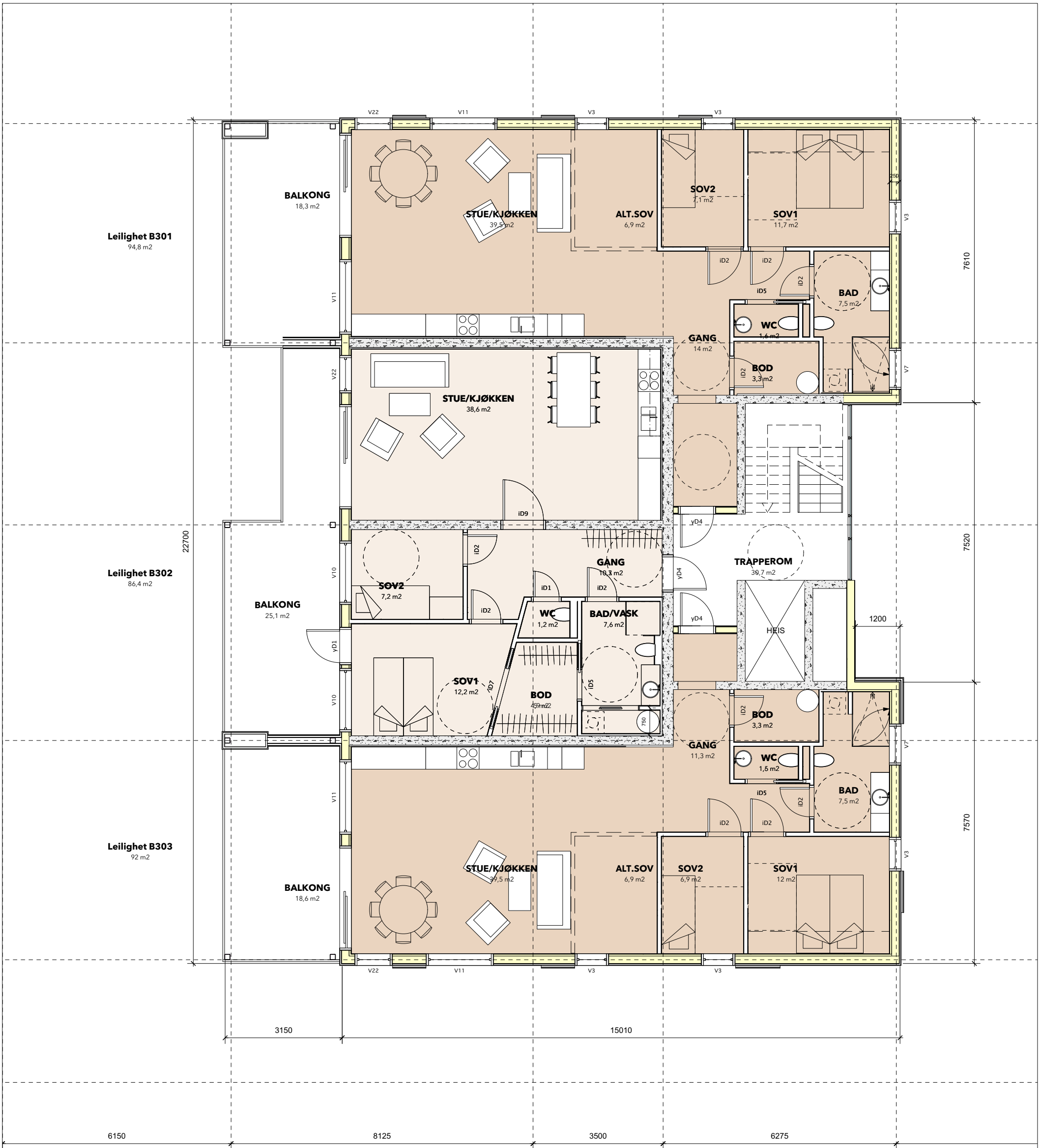
| TEGNET AV | DATO | | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| mrh | 01.06.16 | | 1:100/A3 - 1:50/A1 |

BYGG 01

Plan 2. etasje

TEGNINGSNR.

10634_1-102D




| BRA | | | | | SUM |
|---|---|---|---|---|---|
| ETASJE | LEIL 1 | LEIL 2 | LEIL 3 | TRAPPEROM | |
| 8.ETG | 186,0 | | 91,8 | 24,4 | 302,2 |
| 7.ETG | 135,0 | 139,7 | | 21,7 | 296,4 |
| 6.ETG | 94,6 | 86,7 | 91,8 | 24,4 | 297,5 |
| 5.ETG | 94,6 | 86,7 | 91,8 | 24,4 | 297,5 |
| 4.ETG | 94,6 | 86,7 | 91,8 | 24,4 | 297,5 |
| 3.ETG | 94,6 | 86,7 | 91,8 | 24,4 | 297,5 |
| 2.ETG | 94,6 | 86,7 | 91,8 | 24,4 | 297,5 |
| 1.ETG | 94,6 | 86,7 | 91,8 | 24,4 | 297,5 |

0 1,0 2,0 3,0 4,0 5,0 6,0 7,0 8,0 9,0 10,0 M

| REV. | TEKST | DATO | Sign. |
|---|---|---|---|
| C | ENDRING LEILTYPER | 02.05.2021 | JOB |
| B | RAMMESØKNAD | 11.04.19 | JAL |
| A | Vindusplasseringer justert. | 13.11.18 | JAL |

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNAL
firmapost@abhb.no +47 52 70 08 10

# Kvednatunet

Skjoldaveien 136
Kvednatunet AS

| TEGNET AV | DATO | | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| JAL | 26.09.18 | | 1:100/A3 - 1:50/A1 |

BYGG 02
Plan 3. etasje

TEGNINGSNR.
10634_2-103D

09 NOV. 2017




0 1.0 2.0 3.0 4.0 5.0 6.0 7.0 8.0 9.0 10.0 M

| REV. | | DATO | |
|---|---|---|---|
| A | BYGGEMELDING OG HUSBANK | 29.3.17 | JOB |
| REV. | TEKST | DATO | Sign. |

ARKITEKT KONTOREN
BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNAL
firmepost@ahbb.no +47 52 70 08 10

Kvednatunet
Skjoldaveien 136
Grønberg Eiendom AS

| TEGNET AV | DATO | | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| JAL | 23.02.17 | | 1:100/A3 - 1:50/A1 |

BYGG 01
FASADE VEST

TEGNINGSNR.
10634_1-531A

09 NOV. 2017




| REV. | | DATO | |
|---|---|---|---|
| A | BYGGEMELDING OG HUSBANK | 29.3.17 | JOB |
| REV. | TEKST | DATO | Sign. |

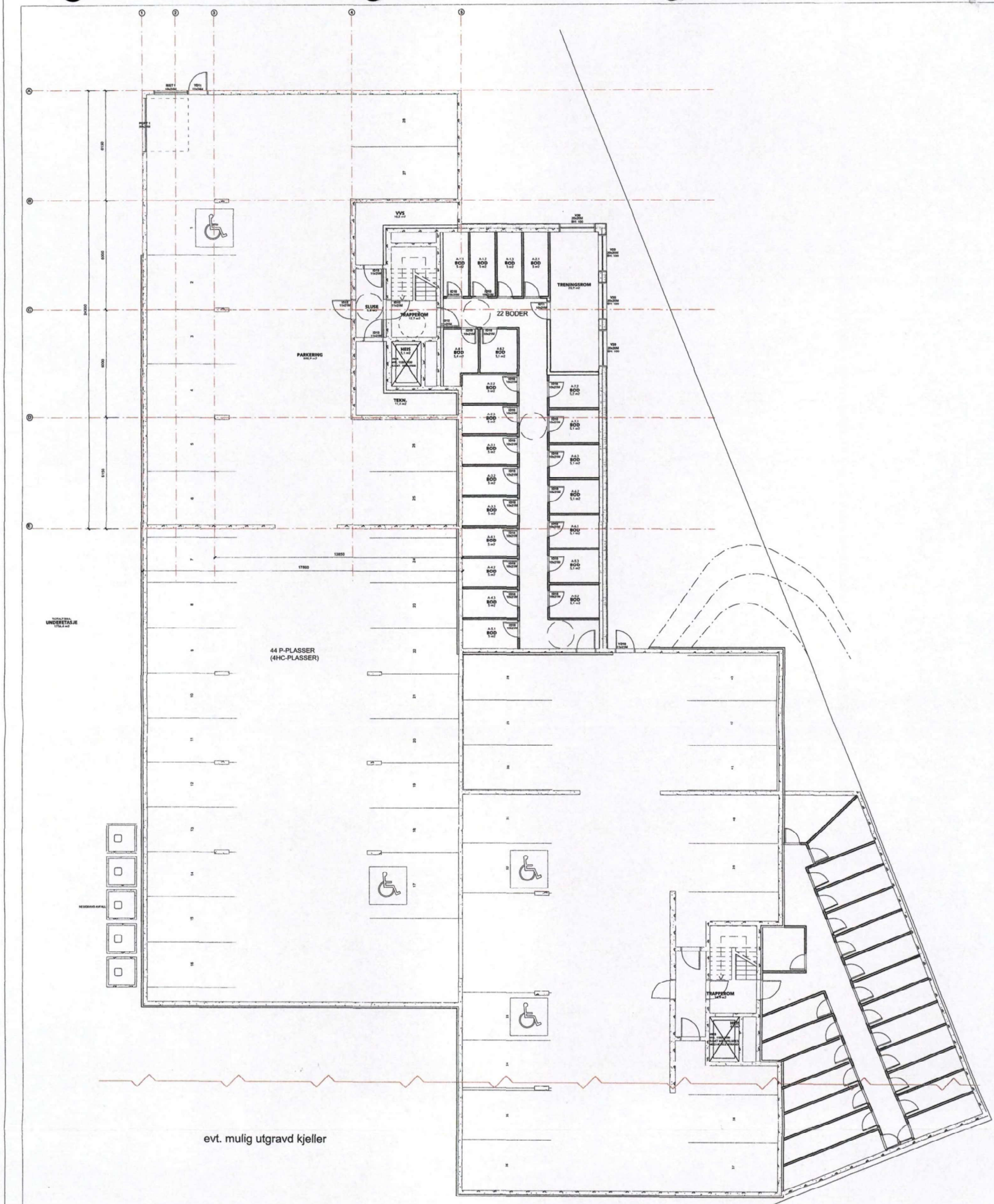
ARKITEKT KONTOREN
BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNAL
firmapost@abhb.no +47 52 70 08 10

**Kvednatunet**
Skjoldaveien 136
Grønberg Eiendom AS

| TEGNET AV | DATO | | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| JAL | 23.02.17 | | 1:100/A3 - 1:50/A1 |

BYGG 01
FASADE NORD

TEGNINGSNR.
10634_1-532A




| REV. | TEKST | DATO | Sign. |
|---|---|---|---|
| D | BODANNLEGG, LUFTING | 29.3.17 | JOB |
| C | ISOLERING AV BETONGVEGGER. BODER ENDRET. + DIV. ANDRE TING. | 16.02.17 | JAL |
| B | DIV. ENDRINGER IHHT. MØTER | 26.01.17 | JAL |
| A | VEGGER ENDRET IHHT. MØTE. DIV. ENDRINGER PGA. DETTE. | 05.01.17 | JAL |

ARKITEKT KONTORET
BRØKKE HELGELAND BRØKKE AS MNAL
firmapost@abhb.no +47 52 70 08 10

# Kvednatunet

Skjoldaveien 136
Grønberg Eiendom AS

| TEGNET AV | DATO | | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| mrh | 01.06.16 | | 1:200/A3 - 1:100/A1 |

TEGNINGSNR.

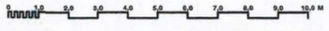
## BYGG 01
Plan underetasje og parkering

10634_1-100D

09 NOV. 2017






| REV. | | DATO | Sign. |
|---|---|---|---|
| A | BYGGEMELDING OG HUSBANK | 29.3.17 | JOB |
| REV. | TEKST | DATO | Sign. |

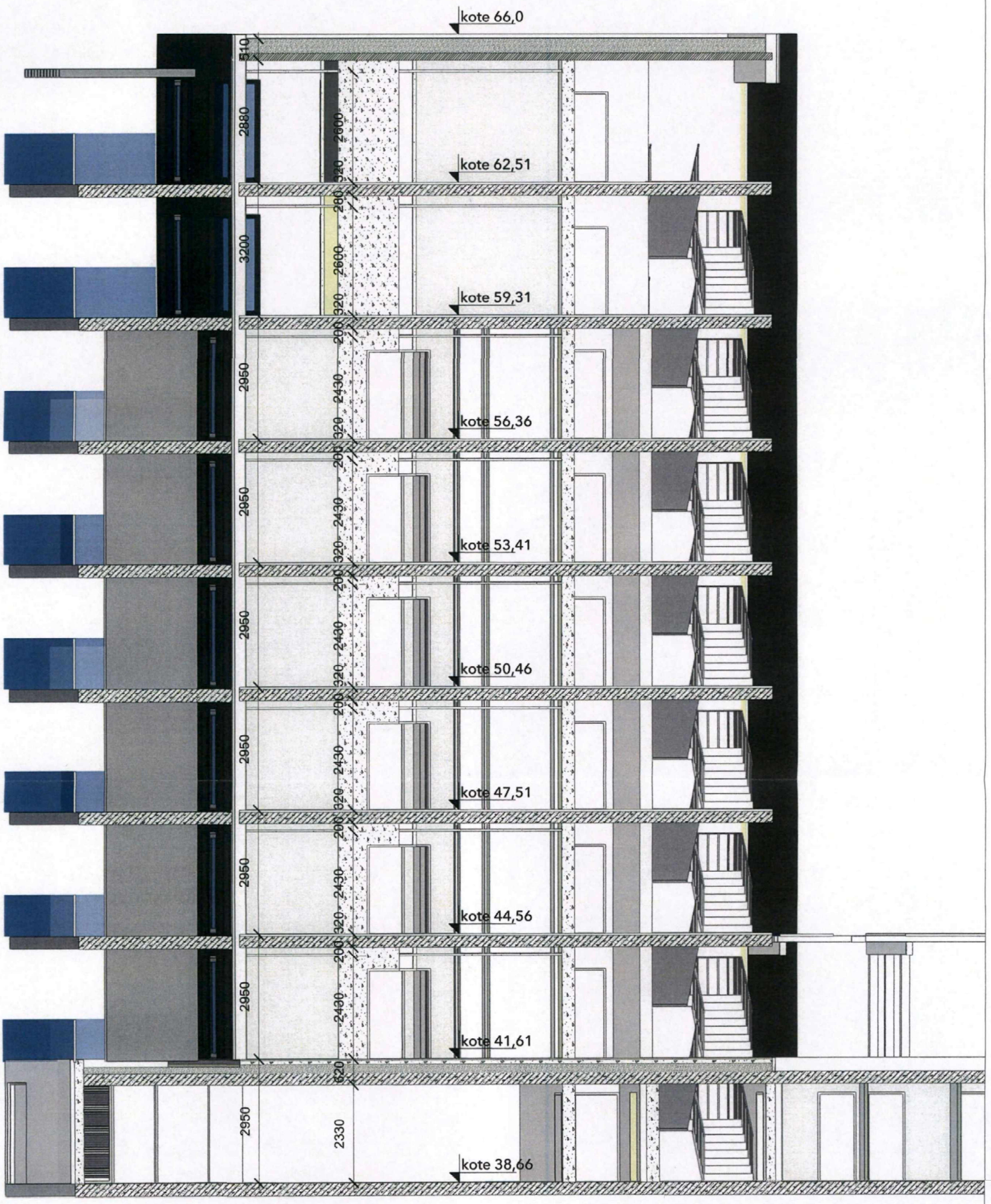
ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNAL
firmapost@abhb.no +47 52 70 08 10

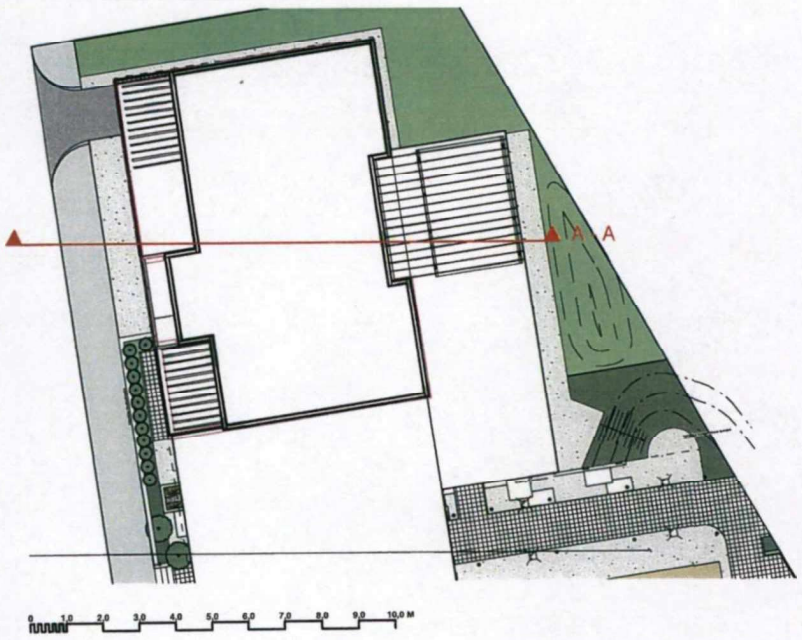
Kvednatunet
Skjoldaveien 136
Grønberg Eiendom AS

| TEGNET AV | DATO | | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| JAL | 23.02.17 | | 1:100/A3 - 1:50/A1 |

BYGG 01
FASADE ØST

TEGNINGSNR.
10634_1-533A




| REV. | TEKST | DATO | Sign. |
|---|---|---|---|
| C | HUSBANK OG BYGGEMELDING | 29.3.17 | JOB |
| B | DEKKE I 1. ETG OG TAK ENDRET | 26.01.17 | JAL |
| A | VEGGER ENDRET IHHT. MØTE. DIV. ENDRINGER PGA. DETTE. | 05.01.17 | JAL |

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNAL
firmapost@abhb.no +47 52 70 08 10

# Kvednatunet

Skjoldaveien 136
Grønberg Eiendom AS

| TEGNET AV | DATO | | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| mrh | 28.09.16 | | 1:100/A3 - 1:50/A1 |

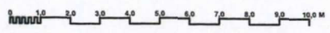
TEGNINGSNR.

BYGG 01
Snitt A - A

10634_1-300C

0 9 NOV. 2017



| REV. | TEKST | DATO | Sign. |
|---|---|---|---|
| A | BYGGEMELDING OG HUSBANK | 29.3.17 | JOB |

ARKITEKT KONTORET
BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNAL
6maapost@abhkb.no +47 52 70 08 10

# Kvednatunet

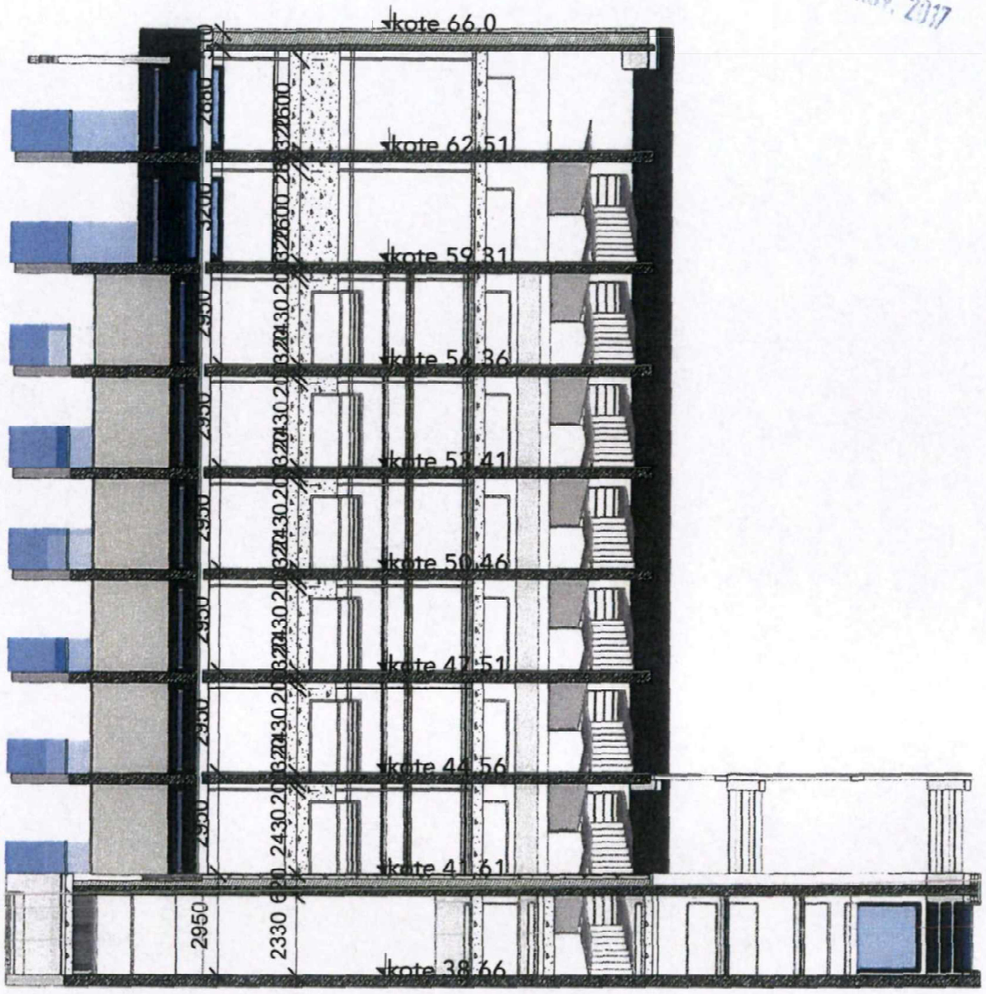
Skjoldaveien 136
Grønberg Eiendom AS

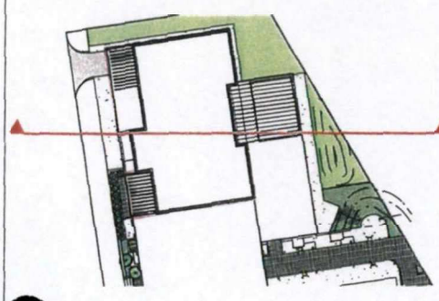
| TEGNET AV | DATO | | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| JAL | 23.02.17 | | 1:100/A3 - 1:50/A1 |

BYGG 01
FASADE SØR

TEGNINGSNR.
10634_1-534A

09 NOV. 2017




| REV. | TEKST | DATO | Sign. |
|---|---|---|---|
| | | | |

ARKITEKT KONTORET
BRÆKKE HELGELAND BRÆKKE AS MNAL
firmapost@abhb.no +47 52 70 08 10

# Kvednatunet
Skjoldaveien 136
Grønberg Eiendom AS

| TEGNET AV | DATO | | MÅLESTOKK |
|---|---|---|---|
| mrh | 28.09.16 | | 1:200/A4 - 1:100/A2 |

BYGG 01
Snitt A - A

TEGNINGSNR
10634_1-300KONT

# Boligopplysninger:



Kvednatunet borettslag
Haakonsvegen 82
5519 HAUGESUND

**Vår ref.:** 185/27
**Type:** Frittstående borettslag
**Eiere:** Kristin Elisabeth Hagen

**Fødselsdato eier:** 11.12.1992

**Organisasjonsnr:** 927 814 536 **Andelsnr:** 27

## 1: Fellesutgifter

**Tot. innev. måned 18 317**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Fellesutgifter: | Renter | 14 695 |
| | Fellesutgifter | 2 523 |
| Tilleggsytelser: | Altibox | 399 |
| | Kommunale avgifter / HIM | 700 |

## 2: Registrerte endringer fellesutgifter

**Neste endring: 01.01.2024** **Tot. utg. i kr.: 18 393**

| | | |
|---|---|---|
| Fellesutgifter: | Renter | 14 695 |
| | Fellesutgifter | 2 599 |
| Tilleggsytelser: | Altibox | 399 |
| | Kommunale avgifter / HIM | 700 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 3 392 312 | Gjeld siste årsoppg.: | 0 |
| Klient ajourf. lån: | 84 789 000 | Klient gj. s. årsoppg.: | 0 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366582863, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.12.2023: 5.1% pa.
Antall terminer til innfrielse: 157.4
Saldo per 14.12.2023: 77 263 976
Andel av saldo: 3 392 312
Første termin: 31.03.2023Neste avdrag: 30.06.2033 ( siste termin 31.01.2063 )
10 års avdragsfrihet, innfrielse 31.03.2063
IN-lån

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.06.2033 utgjøre ca kr 4 074,00 per måned for denne boligen**

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Eva Leirvåg Jemli |
| Adresse: | Haakonsvegen 82 |
| Postnr/-sted: | 5519 HAUGESUND |
| Telefon: | Mob.: 46682721 |
| E-post: | kvednatunetborettslag@heihaubo.no |

## 5: Restanse fellesutgifter pr. 14.12.2023

**Utestående saldo: 0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fellesutgifter: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | | Opprinnelig innskudd: | |
| Andelsnr: | 27 | Partialobligasjonsnr: | |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 2022 |
| Gårds/bruksnr: | 29/671 |
| Bygningstype: | Leilighetskompleks |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

# Boligopplysninger:



Kvednatunet borettslag
Haakonsvegen 82
5519 HAUGESUND

**Vår ref.:** 185/27
**Type:** Frittstående borettslag
**Eiere:** Kristin Elisabeth Hagen

**Fødselsdato eier:** 11.12.1992

**Organisasjonsnr:** 927 814 536

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.2023 | | | SSBnr: | H0202 |
| Etasje: | 2 | Oppvarmingstype: | Vannbåret varmesyst. | | |
| Heis: | Ja | | | | |
| Parkeringstype: | Felles garasjeanlegg | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 3 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leiligheter | | |

Fasiliteter:

**VEDTEKTER**

Kvednatunet borettslag
Org. nr.: 927814536

Vedtatt på stiftelsesmøte den 16.06.21.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Kvednatunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendommer (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

(2) Borettslaget er et frittstående borettslag.

(3) Borettslaget skal ha forretningsfører.

### 1-3 Borettslaget faste eiendommer og forholdet til eierseksjonssameiet Kvednatunet
Borettslaget faste eiendommer skal bestå av seksjoner i eierseksjonssameiet «Sameiet Kvednatunet» (org. nr. 924 822 643).

Borettslaget, andelseierne og eventuelle leietakere plikter å respektere de til enhver tid gjeldende vedtekter, ordensregler og tilsvarende som gjelder for Sameiet Kvednatunet.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) 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.

(4) I tillegg har Kvednatunet I AS, selskap eller annen sammenslutning med samfunnsnyttig formål, og arbeidsgivere som skal leie ut bolig til sine ansatte, rett til å eie det antall andeler som til enhver tid følger av borettslagsloven § 4-3 eller tilsvarende bestemmelse som åpner for slikt eierskap.

(5) Kvednatunet I AS kan eie opp til alle andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 2-12.

(6) 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 borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget 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) Nekter borettslaget 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 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. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til en person som i

medhold av vedtektene § 4-2 har vært leietaker av en bolig hvor utleier som eier andelen har rett til å eie andeler i medhold av vedtektene § 2-1 (4) og § 2-1 (5).

(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, avgjøres det ved loddtrekning hvem som går foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg kan andelen selges fritt.

(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, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

**4. Borett 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.

**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 husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets/eierseksjonssameiets 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.

**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. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

**6. Pålegg om salg og fravikelse**

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

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

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

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

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-3 andre medlemmer med varamedlem.

(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. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt 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**
To styremedlemmer 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.

(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 ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra Kvednatunet I AS (org. nr. 925 622 702) og Kvednatunet Holding AS (org. nr. 925 545 538), 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.