TILSTANDSRAPPORT

Presthaugvegen 1A
5521 HAUGESUND

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
2	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Harald Ingebrigtsen
Dato: 17/04/2026

Skjelavikvegen 47B
Haugesund 5515
91189172
takstmannhi@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:30, Bnr: 573
Hjemmelshaver:	RUNAR AGA SOMA
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	2
Byggeår:	1969
Tomt:	m²
Kommune:	HAUGESUND

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	RUNAR AGA SOMA
Befaringsdato:	14.4.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Opparbeidet felles tomt med plen og beplantning. Parkering på oppmerkede parkeringsområder.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk oppført betong og tre.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i bra teknisk stand. Det registreres noe skjevheter og avvik som følge av alder, men fremstår som pent oppusset og velholdt. Våtrom har behov for noe oppgraderinger.
Avvik som er funnet på befaringsdagen står nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke fremvist dokumentasjon på leilighet på befaringstidspunkt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Leiligheten har laminat på gulver. slette malte vegger og tak.
Bad har våtromsbelegg på gulv og overmalt våtromstapet på vegg.
Vaskerom har våtromsbelegg på gulv, malte tak og vegger.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etasje	65			15
Bod i felles anlegg		9		
SUM BYGNING	65	9		15
SUM BRA	74			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, soverom, bad, vaskerom,wc og stue/kjøkken.

BRA-e:

3 boder i felles anlegg.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.
Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.
Normal slit og elde beskrives ikke.
Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.
Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.
Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

17/04/2026

Harald Ingebrigtsen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse:
Baderommet har overmalt våtromstapet på vegger og slett malt tak. Rommet inneholder seksjon med servant og dusjkabinett. Ventilasjon skjer via ventil i vegg. Våtromstapet av eldre dato fremstår noe ujevn/bløret i nedre kant.

Vurdering:
Overmalt våtromstapet av eldre type har begrenset fuktsikkerhet sammenlignet med moderne løsninger. Ujevn eller bløret nedre kant kan indikere tidligere fuktpåvirkning eller svekket vedheft. Selv om dusjkabinett reduserer direkte vannbelastning på veggene, er eldre tapet generelt mer utsatt for fuktopptak over tid. Ventilasjon via veggventil gir noe luftutskifting, men er mindre effektiv enn mekanisk avtrekk. Samlet vurderes forholdet til TG2.

Årsak:
Eldre våtromstapet med begrenset fuktsikring
Naturlig slitasje og fuktbelastning over tid
Overmaling som kan skjule, men ikke forbedre, underliggende tilstand
Ventilasjon med begrenset kapasitet

Risiko:
Risiko for fuktopptak i nedre del av vegg
Risiko for mugg- og råteutvikling bak tapet ved vedvarende fukt
Risiko for redusert levetid på veggkonstruksjon
Risiko for skjulte skader som ikke er synlige ved visuell inspeksjon

Konsekvens:
Potensielle skader på underliggende konstruksjon
Behov for større tiltak ved fremtidig rehabilitering
Redusert funksjon og estetisk kvalitet

Anbefalt tiltak:
Følge med på nedre kant av tapet for tegn til fukt eller endringer
Sikre god ventilasjon og luftgjennomstrømning
Planlegge oppgradering av veggflater ved fremtidig rehabilitering
Unngå direkte vannsprut mot vegger utenfor dusjkabinett

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse:
Baderommet har våtromsbelegg på gulv med oppbrett langs vegg og klemt i sluk. Fall er målt med laser og er innenfor dagens krav på 1:100. Det er registrert en sprekk i gulvbelegget i hjørnet ved dør.

Vurdering:
Selv om fallforhold og sluktilslutning er tilfredsstillende, utgjør sprekk i gulvbelegget et alvorlig avvik. En skade i belegget bryter den nødvendige fuktsperren og kan gi direkte fuktinntrenging til underliggende konstruksjoner. Plasseringen ved dør gjør området særlig utsatt for vannsøl og belastning. Forholdet vurderes til TG3, da skaden kan medføre behov for utbedring for å hindre skadeutvikling.

Årsak:
Punktbelastning eller mekanisk skade
Aldring og slitasje i belegg
Bevegelse i undergulv eller overgang mot terskel

Risiko:
Risiko for fuktopptak i undergulv
Risiko for mugg- og råteutvikling ved gjentatt vannpåvirkning
Risiko for skadeutvikling i overgang mot tilstøtende rom
Risiko for at skaden øker i omfang over tid

Konsekvens:
Potensielle fuktskader i konstruksjon under belegget
Behov for utskifting av gulvbelegg og eventuelt underlag
Økte kostnader ved forsinket utbedring

Anbefalt tiltak:
Utbedre eller skifte gulvbelegget for å sikre tett løsning
Kontrollere undergulv for eventuell fuktskade ved utskifting
Sikre god tetting i overgang mot terskel ved ny utførelse

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse:
Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt. Slukløsningen er av eldre dato og antatt fra byggeår 1969. Det er tatt hull i tilstøtende rom for fuktmåling, uten registrerte avvik.

Vurdering:
Sluket er av eldre type og nærmer seg forventet teknisk levetid. Eldre sluk har ofte begrenset klemringsteknikk og svakere materialkvalitet enn dagens løsninger. Selv om det ikke ble registrert fukt i tilstøtende konstruksjoner, innebærer slukets alder en økt risiko for lekkasje, spesielt i overgang mellom belegg og sluk. Forholdet vurderes samlet til TG2, da slukets alder og konstruksjon representerer et avvik som kan kreve tiltak på sikt.

Årsak:
Sluk fra byggeår med begrenset levetid
Eldre utførelse og materialstandard
Naturlig slitasje over tid

Risiko:
Risiko for lekkasje i overgang mellom belegg og sluk
Risiko for korrosjon eller svekkelse i slukmateriale
Risiko for skadeutvikling ved fremtidig belastning eller bevegelse

Konsekvens:
Potensielle fuktskader i gulvkonstruksjon ved lekkasje
Behov for utskifting av sluk ved rehabilitering av våtrom

Anbefalt tiltak:
Følge med på slukets tilstand og overgang mot belegg
Rengjøre sluk jevnlig for å sikre god funksjon
Planlegge utskifting av sluk ved fremtidig oppgradering av våtrommet

Merknader:

1.2 Vaskerom

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse:
Vaskerommet har malte vegg- og takoverflater. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder. Det er ventilrør i himling, men ingen tilluft ved dørterskel.

Vurdering:
Overflatene fremstår som enkle, malte flater uten dokumentert fuktsikring. Manglende tilluft ved dørterskel reduserer ventilasjonens effektivitet og kan gi dårligere uttørking av rommet, spesielt ved bruk av vaskemaskin og varmtvannsbereder. Ventilrør i tak gir noe avtrekk, men balansert luftstrøm forutsetter også tilførsel av luft. Forholdet vurderes samlet til TG2, da ventilasjonen ikke er i tråd med anbefalt utførelse for våtrom.

Årsak:
Manglende tilluft under dørblad
Eldre eller enkel utførelse uten moderne ventilasjonsløsning
Normal slitasje og fuktbelastning over tid

Risiko:
Risiko for redusert uttørking av fukt
Risiko for kondens og økt fuktbelastning på overflater
Risiko for mugg- og luktproblemer ved langvarig dårlig ventilasjon

Konsekvens:
Potensielle fuktskader på vegger og himling
Redusert inneklimakvalitet
Økte vedlikeholdsbehov over tid

Anbefalt tiltak:
Etablere tilluft under dørblad for å sikre bedre ventilasjon
Kontrollere at avtrekk fungerer tilfredsstillende
Vurdere oppgradering av ventilasjonsløsning ved fremtidig rehabilitering

Merknader:

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse:
Vaskerommet har våtromsbelegg på gulv. Belegget er ikke brettet opp langs vegg eller ved terskel. Belegget er ikke tett, da det i tillegg til manglende oppbrett er avsluttet ut fra garderobeskap.

Vurdering:
Gulvet mangler forskriftsmessig oppbrett av våtromsbelegg både langs vegger og ved terskel. Dette innebærer at tettesjiktet ikke er kontinuerlig, og at gulvet ikke fungerer som et tett våtromsgulv. At belegget i tillegg er avsluttet ut fra garderobeskap uten oppkant, forsterker risikoen for fuktinntrenging ved vannsøl eller lekkasje. Dette er et alvorlig avvik som ikke tilfredsstiller dagens krav til fuktsikring. Forholdet vurderes til TG3.

Årsak:
Eldre eller enkel utførelse uten korrekt oppbrett
Manglende fagmessig avslutning av belegg
Normal slitasje og bruk over tid

Risiko:
Risiko for fuktopptak i undergulv og tilstøtende konstruksjoner
Risiko for skjulte fuktskader ved lekkasje eller vannsøl
Risiko for mugg- og råteutvikling over tid
Risiko for skadeutvikling i overgang mot garderobeskap og terskel

Konsekvens:
Potensielle fuktskader i gulvkonstruksjon
Behov for full rehabilitering av gulv og tettesjikt
Økte kostnader ved utsatt utbedring

Anbefalt tiltak:
Etablere nytt, tett våtromsgulv med korrekt oppbrett langs vegger og ved terskel
Kontrollere undergulv for eventuell fuktskade ved rehabilitering
Sikre fagmessig avslutning rundt faste installasjoner og skap

Merknader:

Ingen 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse:
Kjøkkenet har prefabrikert innredning fra 2025 med benkeplate i laminat. Det er integrerte hvitevarer samt servant med blandebatteri. Ventilasjon skjer via mekanisk avtrekk i ventilator. Fuktkontroll med fuktindikator viste ingen unormale verdier i risikoområder som underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og gulv ved sokkellist.

Vurdering:
Kjøkkeninnredningen er av nyere dato og fremstår som funksjonell og i god stand. Laminatbenkeplate er et robust og vanlig materiale med god motstand mot normal bruksslitasje. Mekanisk avtrekk via ventilator gir tilfredsstillende ventilasjon ved matlaging. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier i typiske risikoområder, noe som indikerer at det ikke foreligger fuktproblematikk.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Beskrivelse:
Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Overflater, himlinger og innvendige bygningsdeler har normale bruksmerker i henhold til alder og bruk. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold.

Vurdering:
Rommenes tekniske tilstand vurderes som tilfredsstillende. Det er ikke registrert forhold som indikerer fukt, konstruksjonsskader eller funksjonssvikt. Normale bruksmerker anses som forventet og påvirker ikke rommenes funksjon eller brukskvalitet. Det er ikke identifisert forhold som gir økt risiko for skadeutvikling.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse:
Leiligheten har vinduer og dører i tre fra 1992. Utvalgte vinduer og dører ble funksjonstestet og fungerte som tiltenkt.

Vurdering:
Vinduer og dører fra 1992 har passert forventet teknisk levetid for trevinduer og tilhørende beslag. Selv om funksjonstest viser at de fortsatt fungerer, innebærer alder og normal materialslitasje økt risiko for redusert isolasjonsevne, slitte pakninger og fremtidige vedlikeholdsbehov. Det er vanlig at vinduer av denne alderen har begrenset restlevetid. Forholdet vurderes samlet til TG2, da alder og forventet slitasje representerer et avvik som kan kreve tiltak på sikt.

Årsak:
Naturlig aldring av treverk, pakninger og beslag
Opprinnelig utførelse fra byggeår
Normal slitasje over tid

Risiko:
Risiko for trekk og redusert isolasjonsevne
Risiko for slitasje i pakninger og beslag
Risiko for fuktopptak i treverk ved manglende vedlikehold

Konsekvens:
Økte vedlikeholdsbehov
Mulig behov for utskifting av vinduer og dører på sikt
Potensielt høyere energiforbruk ved dårlig tetthet

Anbefalt tiltak:
Følge opp vedlikehold av treverk og beslag
Kontrollere og eventuelt skifte pakninger
Vurdere utskifting ved tegn til råte, trekk eller funksjonssvikt

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Leilighet har terrasse i betong og med aluminiumsplater på gulv.
Tilkomst til terrasse fra stue

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:
Leiligheten har vannrør av kobber og noe plast. Avløpsrør består av plast og støpejern. Sluker samt vann- og avløpsrør er i hovedsak fra byggeår, med noe nyere opplegg til kjøkken.

Vurdering:
Installasjonene består i hovedsak av rør og sluk fra byggeår, noe som innebærer at anlegget har passert forventet teknisk levetid for både kobberrør og støpejern. Selv om deler av kjøkkenopplegget er nyere, er hovedsystemet eldre og mer utsatt for korrosjon, avleiringer og lekkasjer over tid. Det er ikke opplyst om akutte feil, men alder og materialtype tilsier økt risiko. Forholdet vurderes samlet til TG2.

Årsak:
Naturlig aldring av rør og sluk fra byggeår
Korrosjonsrisiko i kobberrør og støpejern
Eldre rørføringer med begrenset restlevetid

Risiko:
Risiko for lekkasje i eldre kobberrør
Risiko for korrosjon og tæring i støpejern
Risiko for tilstopping eller redusert kapasitet i eldre avløp
Risiko for skadeutvikling ved trykkstøt eller vibrasjoner

Konsekvens:
Potensielle vann- og fuktskader ved lekkasje
Behov for utskifting av rør og sluk ved fremtidig oppgradering
Økte vedlikeholds- og reparasjonskostnader over tid

Anbefalt tiltak:
Følge med på tegn til lekkasje, misfarging eller fukt
Vurdere rørfornying eller utskifting ved rehabilitering av våtrom eller kjøkken
Kontrollere støpejernsrør for tæring dersom symptomer oppstår

---

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse:
Varmtvannsbereder av nyere dato er lokalisert på vaskerom.

Vurdering:
Berederen er av nyere dato og vurderes å være innenfor forventet teknisk levetid. Plasseringen på vaskerom er hensiktsmessig, og det er ikke registrert avvik som påvirker funksjon eller sikkerhet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse:
Leiligheten er ventilert via klaffventiler i yttervegger og mekanisk avtrekk i ventilator på kjøkken.
Ventilasjon i våtrom noe mangelfull, men dette er omtalt i tidligere punkt

Vurdering:
Ventilasjonsløsningen består av naturlig tilluft gjennom klaffventiler kombinert med mekanisk avtrekk fra kjøkkenventilator. Dette er en enkel og vanlig løsning i bygg av denne typen, men gir normalt begrenset og varierende luftutskifting sammenlignet med moderne balanserte systemer. Løsningen er avhengig av at ventiler holdes åpne og at luftstrømmen ikke hindres. På grunn av enkel standard og begrenset kapasitet vurderes forholdet til TG2.

Årsak:
Eldre og enkel ventilasjonsløsning
Avhengighet av manuell åpning av ventiler
Ingen balansert luftstrøm

Risiko:
Risiko for redusert luftutskifting i perioder
Risiko for dårligere inneklima ved stengte ventiler
Risiko for oppbygging av lukt og fukt i oppholdsrom ved manglende luftgjennomstrømning

Konsekvens:
Varierende luftkvalitet
Økt behov for manuell lufting
Potensielt høyere fukt- og luktbelastning i perioder

Anbefalt tiltak:
Sørge for at klaffventiler holdes åpne for tilstrekkelig lufttilførsel
Rengjøre ventiler og kontrollere luftgjennomstrømning jevnlig
Vurdere forbedring av ventilasjonsløsning ved fremtidig oppgradering

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.
Eldre våtromstapet med ujevn nedre kant og begrenset ventilasjon gir økt risiko for fuktpåvirkning og skadeutvikling.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.
Sluk av eldre dato har begrenset levetid og økt risiko for lekkasje, selv om fuktmåling i tilstøtende rom ikke viser avvik.

1.2.1 Vaskerom Overflate vegger og himling

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.
Manglende tilluft gir redusert ventilasjon og økt risiko for fuktpåvirkning i rommet.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.
Vinduer og dører fra 1992 fungerer, men har overskredet forventet teknisk levetid og har økt risiko for slitasje og redusert ytelse.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.
Rør og sluk fra byggeår har begrenset restlevetid og økt risiko for lekkasje, selv om deler av anlegget er oppgradert.

6.3 Ventilasjon

TG2 – Avvik som kan kreve tiltak.
Ventilasjonsløsningen fungerer, men er enkel og gir begrenset luftutskifting sammenlignet med moderne systemer.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG3 – Store eller alvorlige avvik.
Sprekk i gulvbelegg medfører brudd i fuktsperren og gir risiko for fuktskader, selv om fallforhold og sluktilslutning er tilfredsstillende.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.2.2 Vaskerom Overflate gulv

TG3 – Store eller alvorlige avvik.
Manglende oppbrett og ikke?tett belegg gjør at gulvet ikke fungerer som våtromsgulv og innebærer betydelig risiko for fuktskader.
Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0131/26

Selger 1 navn
Runar Aga Soma

Gateadresse
Presthaugvegen 1A

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5521

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

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

Beskrivelse: Sprekk i gulvbelegg på badet med dusj

Document reference: 1-0131/26

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ordnet nye rør til kjøkken og ny omkobling på rør fra vaskerom til kjøkken.
Arbeid utført av	Rørleggerane

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ordnet med spotter og nye stikkontakter. Koblet om nytt sikringsskap og ordnet klart til tv.
Arbeid utført av	Hans Erik Elektro 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

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0131/26

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Jeg meldte inn om vindu på soverom. Kommer tømrer fra sagabygg for titte på det. Kommer kald trekk inn fra venstre nedre hjørne. Takstmann har også vært innom, så da er det en tilstandsrapport der.

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Bytte/forbedring av vinduer og vært lekkasjer i de andre blokkene. Blokk 2 og 3 har hatt lekkasje og fått sarnafil på 4etg. Noen lamper i kjeller er byttet. Malingsarbeid av beboere. Skiftet låssystem i alle blokkene. Telia la inn fiber i alle leiligheter. Service på varmepumper i kjeller og takvifter.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0131/26

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1-0131/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Runar Soma	c7112786fa595c0c2070811 3c0f3307394a63251	15.04.2026 22:57:10 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0131/26

- 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

Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
2007/5879	04/0250

Eiendom/byggested
Presthaug Borettslag 1 - 5501 Haugesund

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
30	573		

Ansvarlig søker
Arkitektfirmaet Knut Kolstø AS
Pb. 249
5501 Haugesund

Tiltakshaver
Presthaug 1
Pb. 17
5501 Haugesund

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Parkeringsplass

Tillatelsen omfatter
Parkeringsplass

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Terese Wolczek for Kjell Arne Valentinsen	03.12.2007	52743267

Merknader
Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. IX § 34 og kap. VIII.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Angivelse av adresse:
Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.

Vilkår

Kjell Arne Valentinsen

Kjell Arne Valentinsen
Overingeniør

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

HAUGESUND KOMMUNE
Sektor for teknisk drift

F E R D I G A T T E S T

for arbeid etter Plan- og bygningslovens § 93
av 14. juni 1985. Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass		Gnr.	Bnr.
Presthaugv.	1,2,3	30/573	

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.
Riving av eks. balkonger		14.09.94	17.10.94	BD. 598/94
Montering nye balkonger 355 m²				

Byggherre	Adresse
Presthaug Borettslag I v/Kai Ørseng	Presthaugvn. 1 B

Anmelder	Adresse
Sandved og Wathne A/S	Smedasundet 109

Ansvarshavende	Adresse

Brukstillatelse gitt

Arbeidet er besiktiget i samsvar med Plan- og bygningslovens § 99. Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelse og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sektor for teknisk drift, Haugesund, 31.10.96

for Astrid B. Bua
Magnus Fredheim
bygg- og oppm.sjef

Idar Hansen
bygningskontrollør

Sendes : Byggherre
Anmelder

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. §93.

Haugesund kommune Bygg- og oppm.avd. Kirkegt. 85 Postboks 2165 5504 HAUGESUND	**Ferdigattest**			
	Mappesaksnr 00/00045		Utvalgssaksnr.	
	Eiendom/byggested Presthaugvegen 1, 2, 3.			
	Gnr 30	Bnr 573	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarlig samordner (navn og adresse)	Tiltakshaver (navn og adresse)
NORCONSULT AS POSTBOKS 458 5501 HAUGESUND	PRESTHAUG BORETTSLAG PRESTHAUGVEGEN 1B. 5521 HAUGESUND

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art		
Vesentlig endring/rep.		
Tillatelsen omfatter		
Boligblokk på 3-4 etasjer		
Byggetilsyn utført av: Avd.ing. Ben Kåre Bårdsen	Dato 10.10.01	Telefon. 52 73 42 13

Merknader:

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ferdigattest er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på myndighetenes avslutning av saken.

Angivelse av adresse:

Huseier plikter å sette opp skilt med husnummer. Skiltet skal monteres godt synlig på husfasaden mot den gata eiendommen har adresse til.

Vilkår

Haugesund Kommune, Sektor for teknisk drift 10.10.01

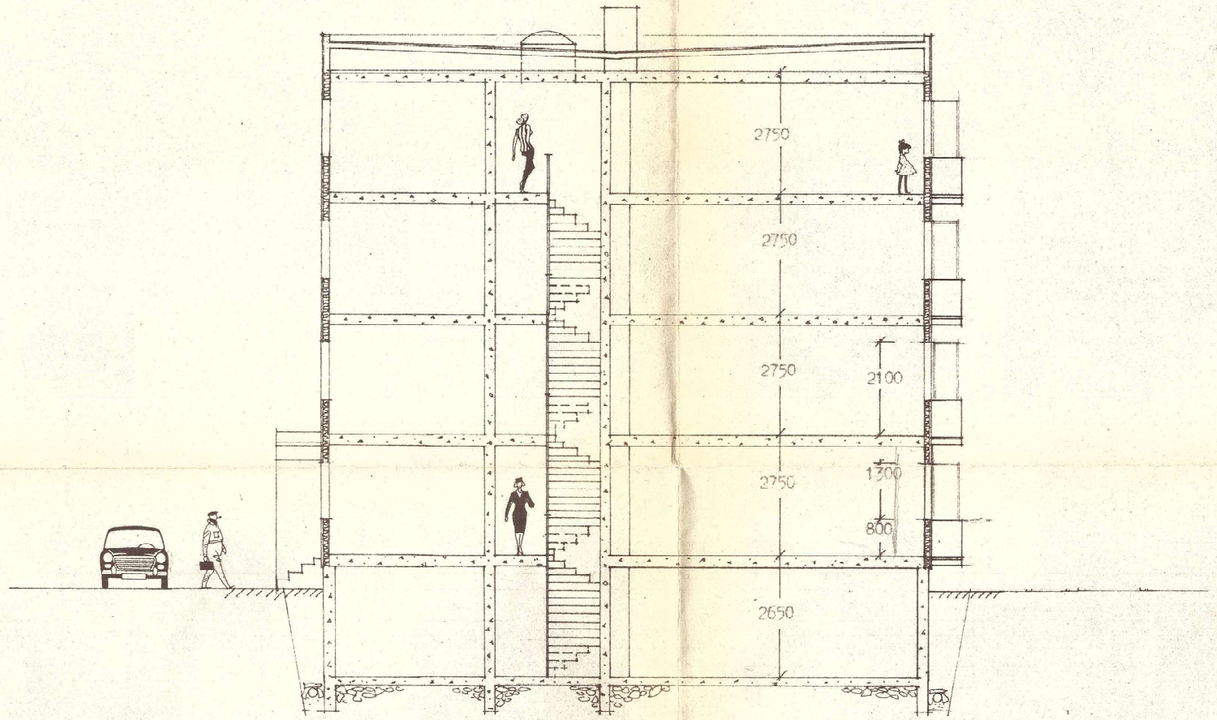
Magnus Fredheim
Bygg- og oppm.sjef

Ben Kåre Bårdsen
Avd.ing

Sendes til: Samordner, tiltakshaver, feiermester, økonomiavd. v/Randi Nordahl.

Sentralbord: 53734300
Telefaks: 52734272

Postadresse: Sektor for Teknisk drift
Kirkegt. 85
Postboks 2165
5500 Haugesund



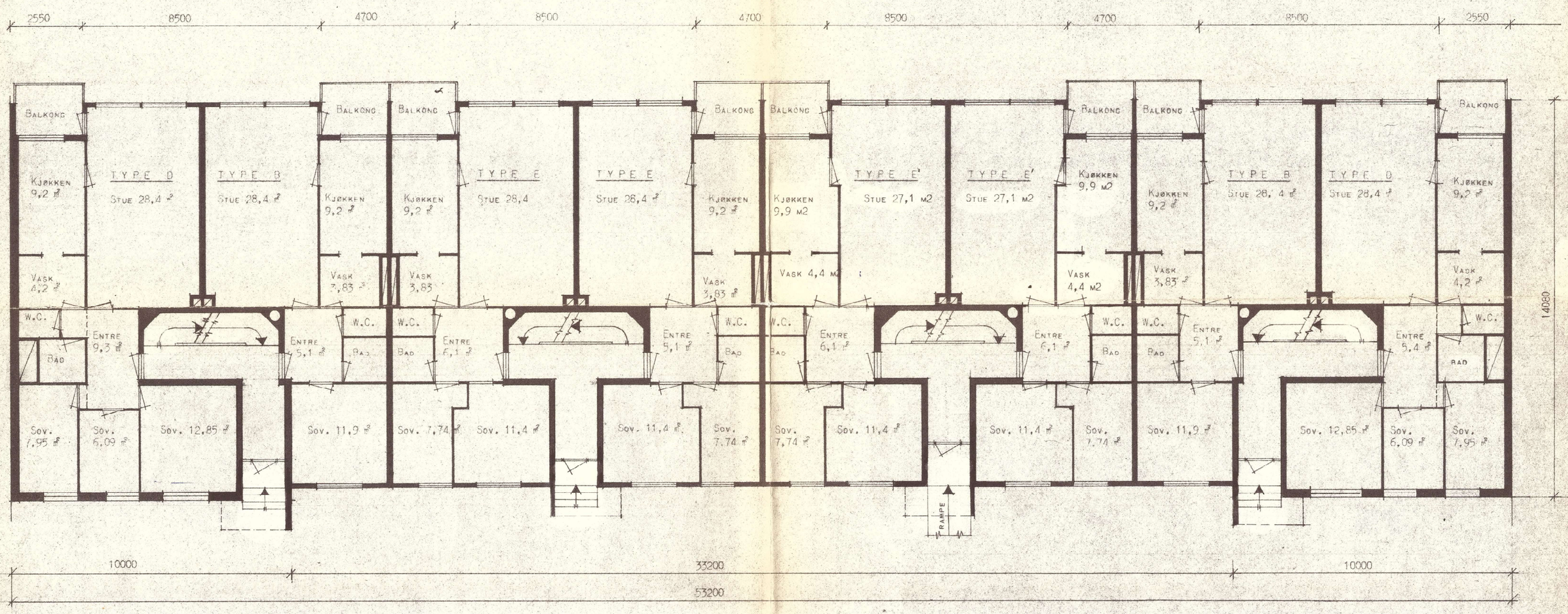
SNITT A-A.

Haugesund Helseråd
Jnr. 1975/69

HAUGESUND BYGNINGSRAD
Jnr.: 101/69 - 2571 -
Behandlet:
Sak nr.:

Jobb No. 1168.	HAUBO 4 ETG. BOLIGBLOKK PÅ PRESTHAUG.	Rettet: 15.1.69.
	SNITT A-A.	
Tegn. av E.W.	Mål: 1:100	
Dato: 12.8.68		
Tegn. No. 5.	DAVID SANDVED ARKITEKT M.N.A.L. Haugesund	

A.s Tørrkopi. 500. A2. 11-67. Sentrum Trykkeri.

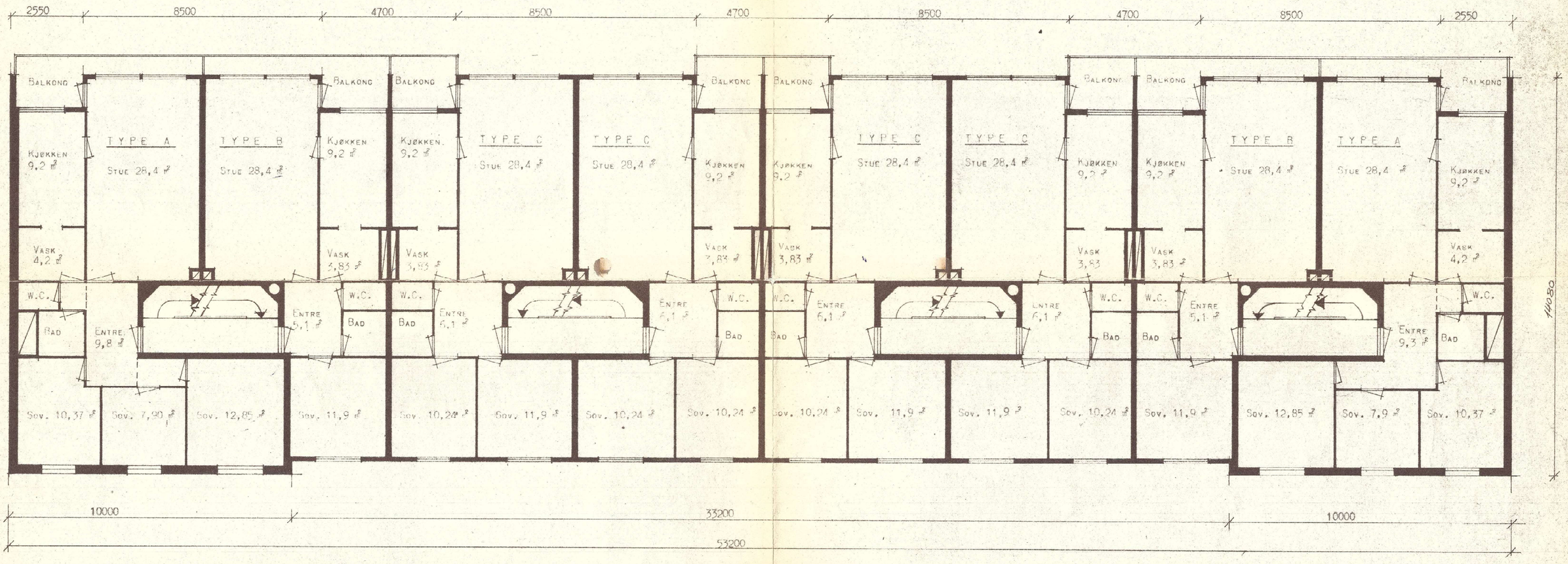


HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr.: 101/69 - 217 —
Behandlet:
Sak nr.:

Haugesund Helseråd
J.nr. 175
19 69

Jobb Nr 1168.	HAUBO 4 ETG. BOLIGBLOKK PÅ PRESTHAUG.	
	PLAN 1. ETG	Rettet: 15.1.69
	Tegn. av E.W.	Mål: 1:100
Tegn. No 03 BD.	Dato: 15.8.68	
	DAVID SANDVED ARKITEKT M. N. A. L. Haugesund	

A.s Tørrkopi. 50 ... Trykkeri.

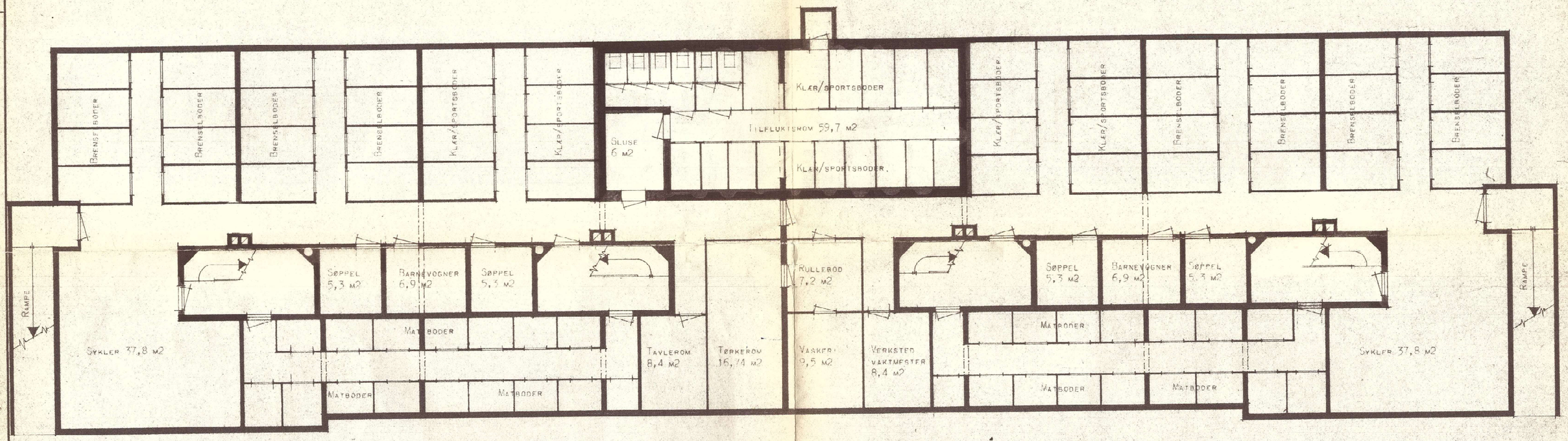


HAUGESUND BYGNINGSRÅD
J.nr. 101/69 - 217 -
Behandlet:
Sak nr.:

Haugesund Helseråd
J.nr. 175
19 69

Jobb No. 1168 D	HAUBO 4 ETG. BOLIGBLOKK PÅ PRESTHAUG.
	PLAN 2.3.OG 4 ETG. — Rettet: 15.1.69.
	Tegn. av E.W. — Mål: 1:100
Tegn. No. 4.	Dato: 15.8.68
	DAVID SANDVED ARKITEKT M.N.A.L. Haugesund

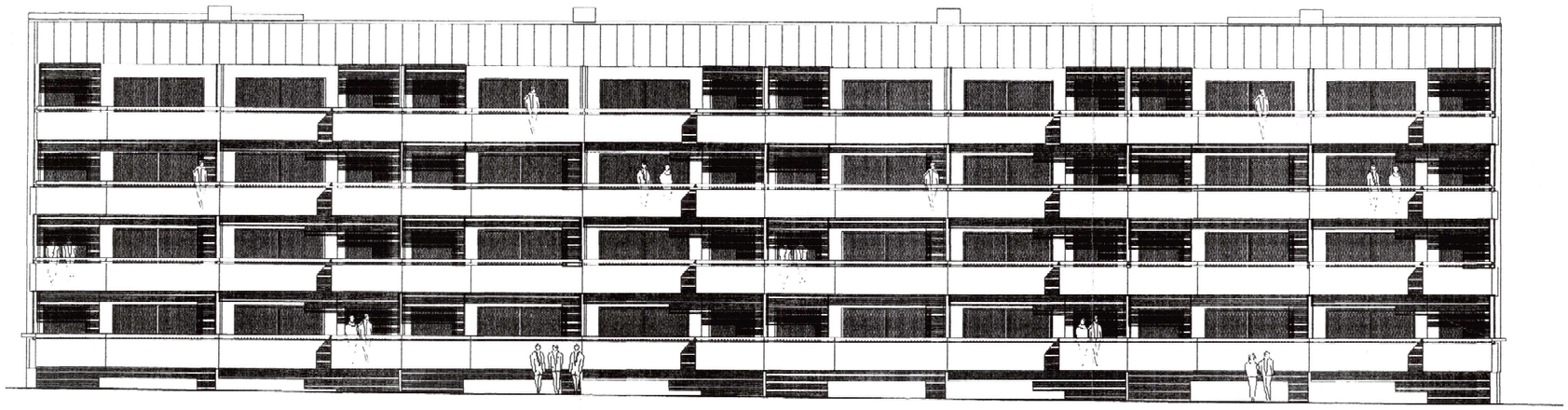
A-3 Tørrkopi. 500. A2. 11-67. Sandv...



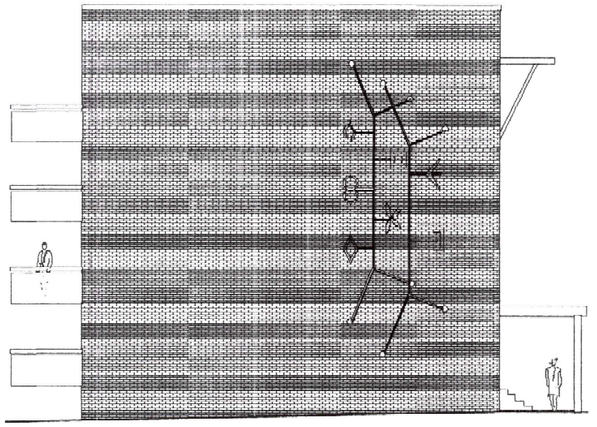
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
Inn.: 101/69 - 217 —
Behandlet:
Sak nr.:

Haugesund Helseråd
Inn. 175
1969

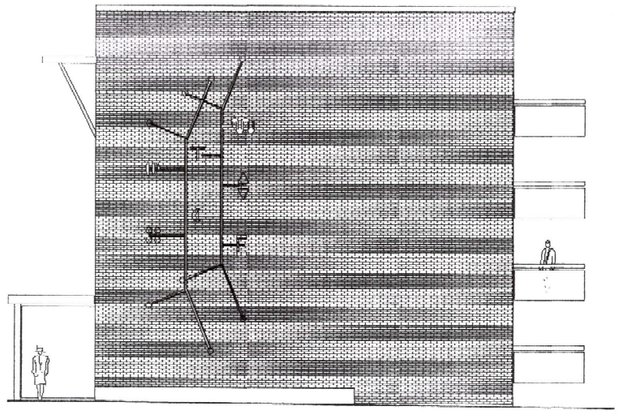
Jobb No. 1168	HAUBO 4 ETG. BOLIGBLOKK PÅ PRESTHAUG.	Rettet: 15.1.69
	KJELLERPLAN	
	Tegn. av E.W.	Mål: 1:100
Tegn. No. 2.	Dato: 15.8.68	
	DAVID SANDVED ARKITEKT M.N.A.L. Haugesund	



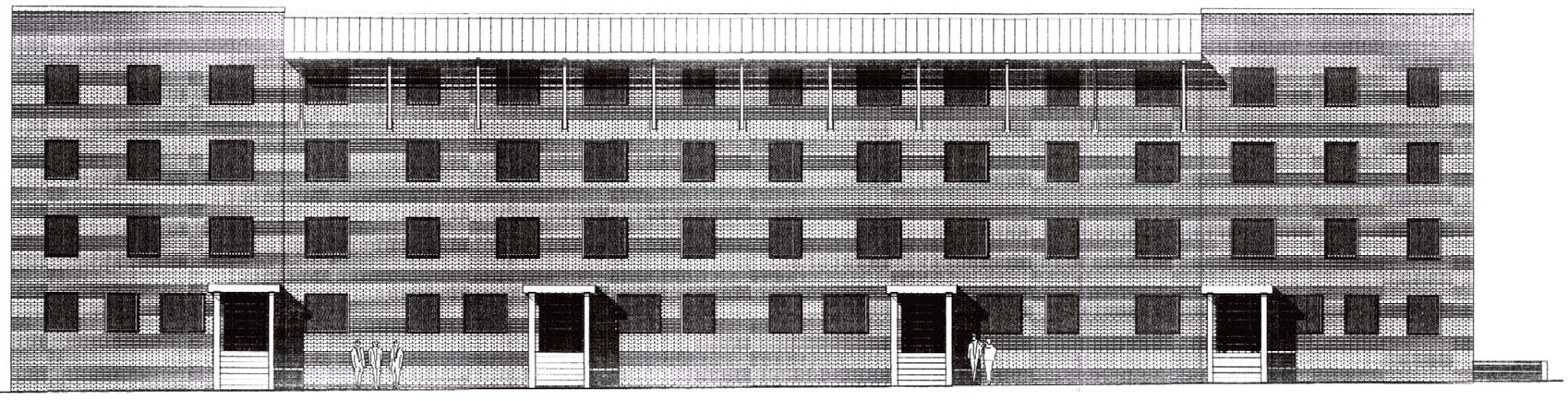
V E S T



S Y D



N O R D



Ø S T

Haugesund Kommune
TEKNISK SEKTOR
GODKJENT
Saks nr.: BD. 00/30

Reg. inn dok. 18.05.04



TEGNFORKLARING

PBL. § 25 REGULERINGSFORMÅL

7. FELLESOMRÅDER

felles parkeringsplass

STREKSYMBOLER M. V.

planens begrensning

Ekvidistanse : 1m
Målestokk : 1:500

nord

Haugesund kommune

Forslag til bebyggelsesplan for
parkeringsplass, Presthaug 1. del av Gnr. 30, Bnr. 573

Kartblad:

Revisjoner ;	Dato :	Sign.:
	18.05.04 15.10.03	al/ojb BS
SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN		
1. gangs behandling i Bygningsrådet		
Utlegging til offentlig ettersyn i tidsrommet		
2. gangs behandling i Bygningsrådet		
Evnt. nytt offentlig ettersyn		
3. gangs behandling i Bygningsrådet		
Kommunestyrets vedtak		
Stadfestet av		

arkitektfirmaet
knut kolstø
Pb.249, N-5501 Haugesund
tel.: 52 71 48 10 - fax.: 52 71 36 95
e-post: ark.kk@online.no

Sak nr.:

220805-100

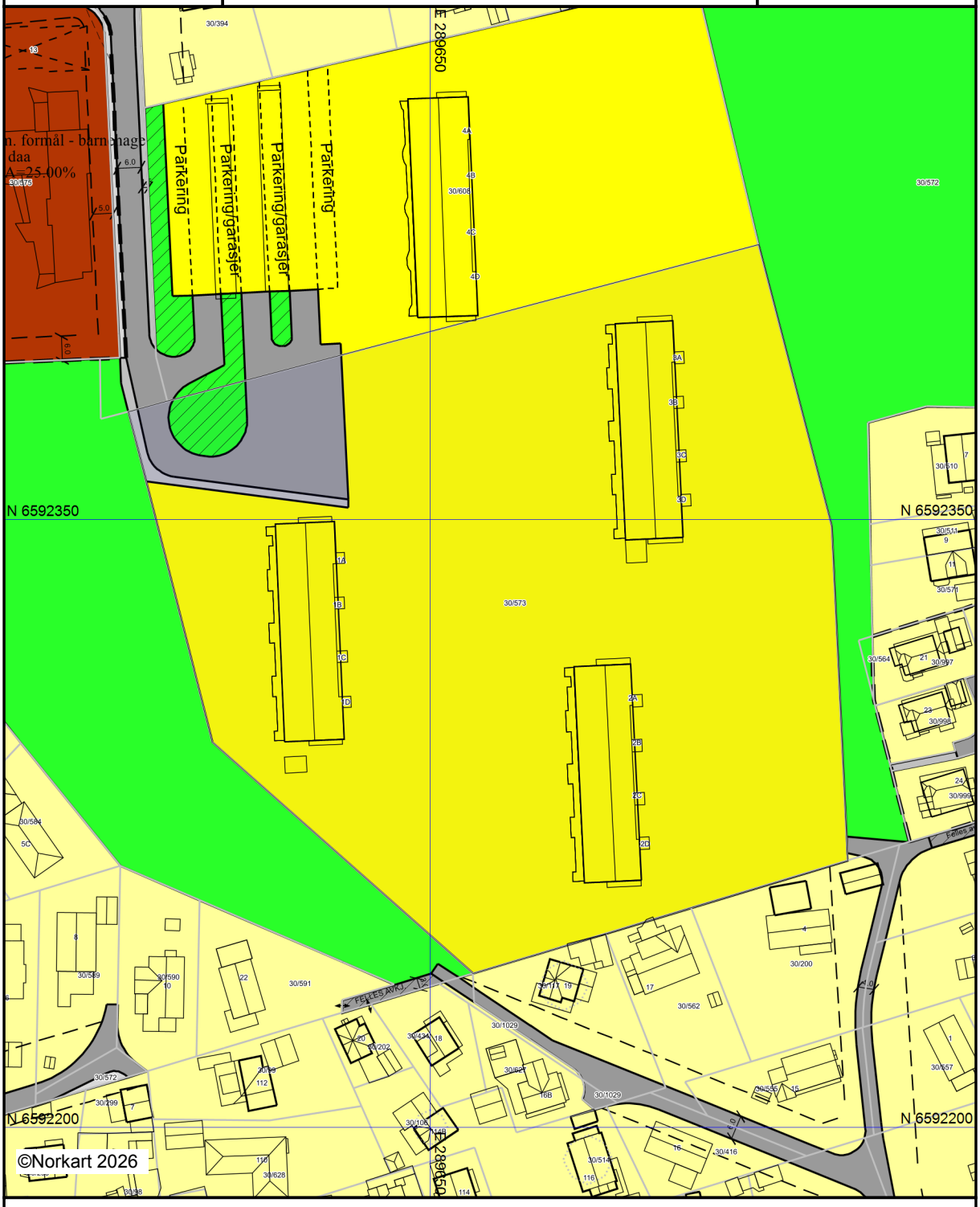
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/573
Adresse: Presthaugvegen 1A
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Almennyttig barnehage
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Park
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

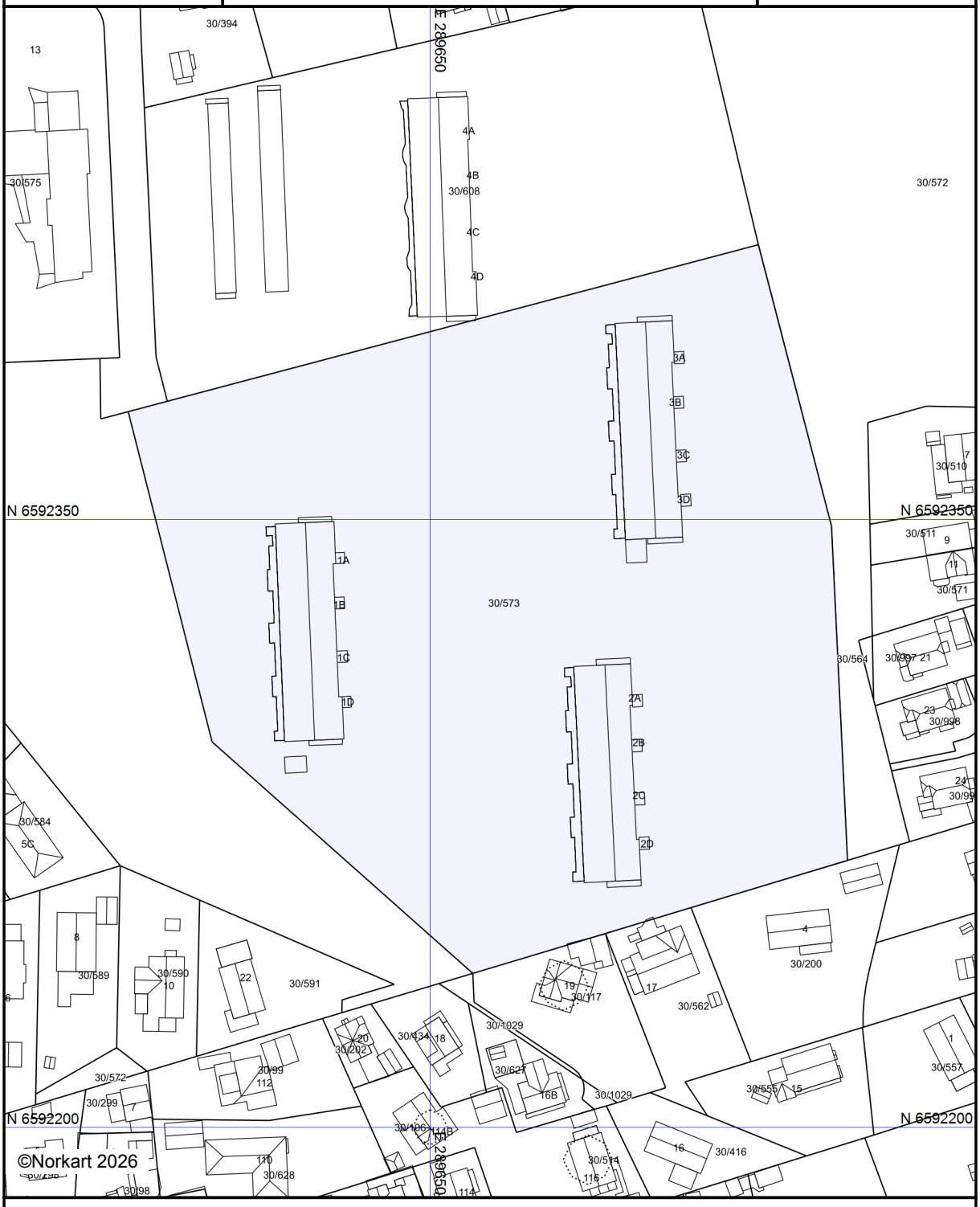
Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 30/573
Adresse: Presthaugvegen 1A
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

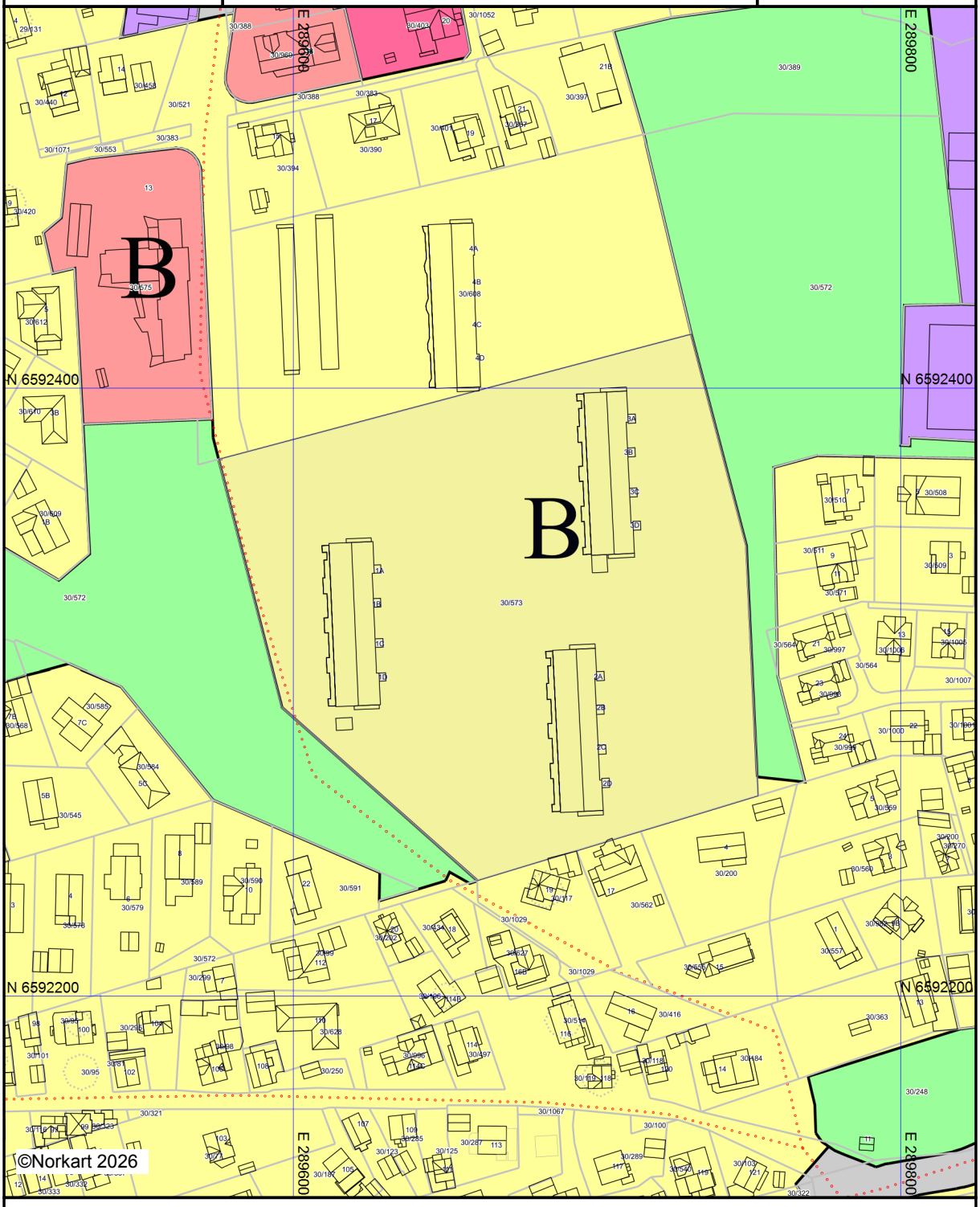
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 30/573
Adresse: Presthaugvegen 1A
Utskriftsdato: 21.04.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Boligopplysninger:

Presthaug Borettslag I		**Vår ref.:**	2018/2	**Fødselsdato eier:**	08.11.2005
PRESTHAUGVEGEN 1 A		**Type:**	Borettslag		
5521 HAUGESUND		**Eiere:**	Runar Aga Soma		
Organisasjonsnr:	953 711 737	**Andelsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 158**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 158

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	99 590	Gjeld siste årsoppg.:	101 146
Klient ajourf. lån:	11 206 743	Klient gj. s. årsoppg.:	11 365 398

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 135340180, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2026: 4.12% pa.
Antall terminer til innfrielse: 13
Saldo per 26.03.2026: 4 470 744
Andel av saldo: 39 730
Første termin/første avdrag: 30.06.2002 (siste termin 30.06.2032)
Fastrente til 01.10.2022

Lånenummer: 32408284812, Haugesund Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.03.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 225
Saldo per 26.03.2026: 6 735 999
Andel av saldo: 59 861
Første termin/første avdrag: 25.10.2021 (siste termin 25.12.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	John Helge Kallevik
Adresse:	Presthaugvegen 3 C
Postnr/-sted:	5521 HAUGESUND
Telefon:	Mob.: 41567825
E-post:	Presthaug1@heihaubo.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	101 146	Andre inntekter:	26
Annen formue:	3 436	Utgifter:	5 349		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	13 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	00002

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1969				
Gårds/bruksnr:	30/573				
Bygningstype:	Lavblokk				
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	22524		

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	94742032

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1970	Første innflytting:	01.01.1970	SSBnr:	H0101
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Presthaug Borettslag I	**Vår ref.:**	2018/2	**Fødselsdato eier:**	08.11.2005
PRESTHAUGVEGEN 1 A	**Type:**	Borettslag		
5521 HAUGESUND	**Eiere:**	Runar Aga Soma		

Organisasjonsnr: 953 711 737

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	018-001
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier borettslag		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem BBL		

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Get

NY BEREDER 1991

Vedr. godkjenning av ny andelseier må følgende spm besvares av ny andelseier før styret behandler søknaden: Har ny andelseier til hensikt å bo/flytte inn selv i leiligheten?

Borettslaget har HMS-løsningen VestboHMS

VINDUER/DØRER SKIFTET 92/94 STOR VERANDA 95 KABEL TV

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett.

Styreleder behandler søknadsskjema for ny andelseier manuelt. Styreleder sender godkjenning på PDF til eierskifte@vestbo.no

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

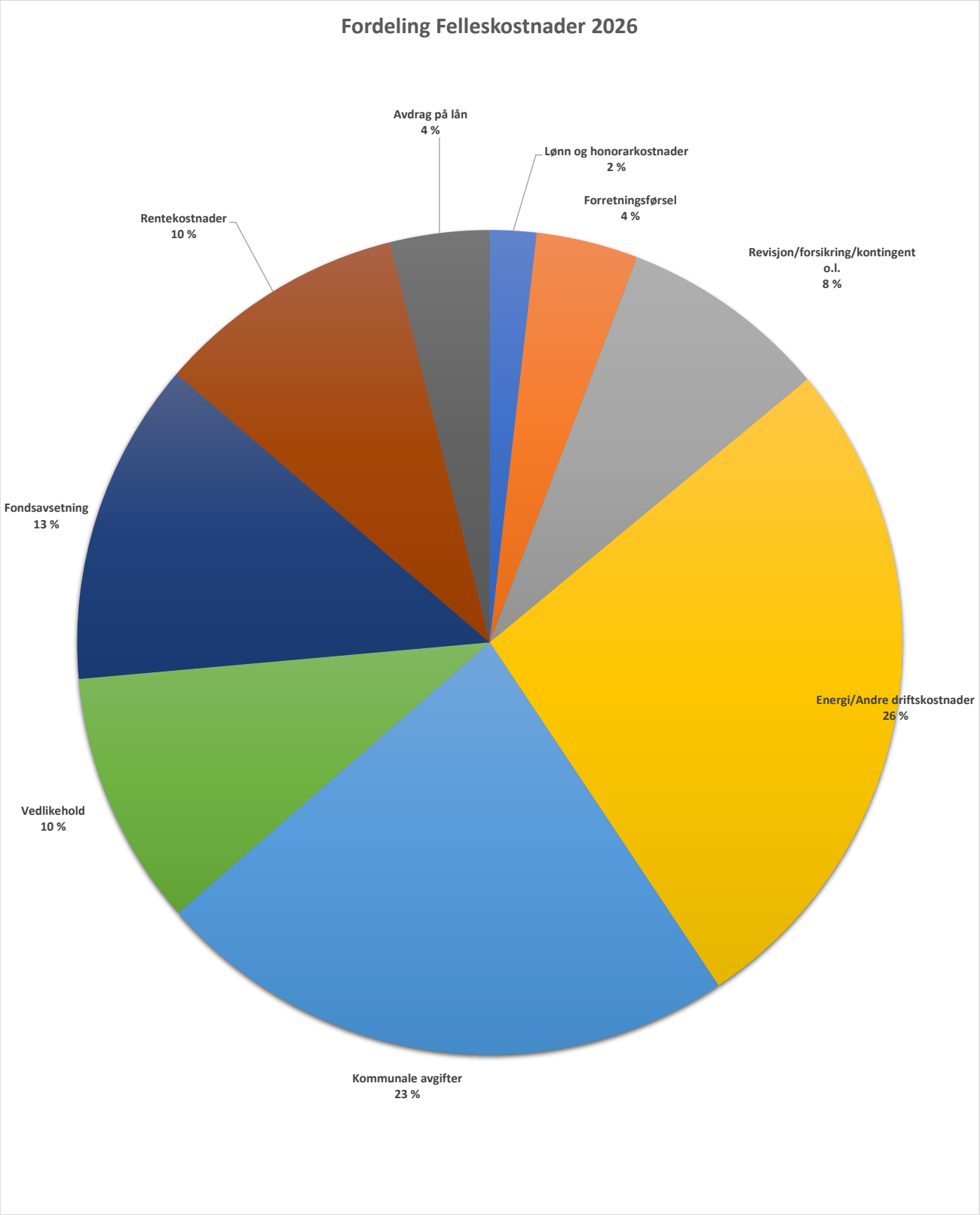
_____

Runar Aga Soma

Andelseiers underskrift

2018 Presthaug Borettslag I

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



HUSORDENSREGLER

for **Presthaug borettslag I** org nr 953 711 737 Sist endret og revidert 2024.

tilknyttet Haugesund Boligbyggelag

Husordensreglene er en del av vedtektene i Presthaug Borettslag 1 og skal overholdes. Andelseierne og leietakerne er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt, også for besøkene. Overtredelse blir å betrakte som brudd andelseieravtalen/leieavtalen og kan ved brudd medføre til oppsigelse av Andelseieravtalen/kontrakt. Meldinger fra styret til andelseier/leietaker ved rundskriv eller oppslag er å betrakte som husordensregler.

Regler om ro i leiligheten.

For god trivsel er det viktig at alle tar hensyn til hverandre.
Bråk og uro i eller utenfor leilighet/blokka, på balkong eller oppgang på sene kvelder og utover nettene vil sjenere naboene og skal ikke forekomme. Det skal være alminnelig ro i borettslaget kl 23:00. Banking og bruk av støyende utstyr er bare tillatt på hverdager mellom kl 08:00 og kl 20:00 og på lørdager mellom 09:00 og kl 18:00. Slagborremaskin/borring i mur tillates ikke etter kl 18:00 på hverdager og kl 16:00 på lørdager. Støyende arbeid og støyende maskiner og utstyr (herunder vaskemaskin) er ikke tillatt brukt på søndager og høytidsdager/helligdager. Det er lytt mellom leilighetene og lyd forplanter seg gjennom betongen. Støy kan derfor høres gjennom hele blokka og kan være høyere i naboleiligheten enn i leiligheten der hvor støyen kommer fra.

Kjeller og oppganger.

Foreldre og foresatte har plikt til å påse at barn og ungdom ikke bruker kjeller og oppganger som leke/ - oppholdsplass. Det er kun gåstol/rullator som er tillatt satt i oppgangene (under postkassene). Barnevogner kan settes under kjellertrappen i hver oppgang eller i bod. Sykler settes i stativer i kjeller (ikke tillatt med sykkelparkering på utsiden av blokken). Defekte sykler skal ikke stå i fellesrom i kjelleren.

Mating av fugler og andre dyr.

Det er ikke lovlig å mate fugler eller andre dyr, hverken på/fra balkonger eller ute på fellesarealet i borettslaget.

Vaktmester.

Vaktmesterarbeider er pr dato satt ut til ekstern vaktmestertjeneste. Alle henvendelser skal rettes til styret!

Parkeringsplasser.

Kjøretøy skal bare parkeres på oppmerkede parkeringsplasser. Det er kun personbil, varebil inntil 6 meter og motorsykkel som tillates parkert på Presthaug Borettslag 1 sitt parkeringsanlegg. Avskiltede biler tillates ikke parkert på området og vil bli fjernet for eiers regning uten varsel. Parkeringsplasser merket for bevegelshemming kan bare benyttes dersom gyldig offentlig parkeringstillatelse foreligger og er godt synlig i frontruten. Snuplasser og veien utenfor blokkenes innganger skal ikke nyttes til parkering. Husstanden som har innleide personer med yrkesbil (tømrere, elektriker, murer, rørlegger osv.) er pliktet til å henvise parkering til parkeringsplass. Kjøretøy som står ulovlig parkert vil bli fjernet for eiers regning og uten at ytterlig varsel blir gitt.

Regler for varmepumpe.

Det er ikke lovlig å montere varmepumper i leilighet før godkjent kontrakt foreligger. Kontrakt for utfylling får du ved å henvende deg til styret som godkjenner, når alle punkt i kontrakten er etterfulgt.

Tom Svendsen Torill Hetland

Regler for søppelkast.
Det er bare husholdningsavfall som skal kastes på miljøstasjonene. Alt husholdningsavfall skal være kildesortert. Søppelet sorteres i følgende kategorier (Matavfall i godkjent pose utlevert av kommunen)

1. Matavfall
2. Papir, flat pakkede esker og drikkekartonger
3. Glass og metall
4. Plast
5. Restavfall, dette er husholdningsavfall som ikke passer inn i kategoriene ovenfor. Annet avfall enn det som er nevnt her skal ikke kastes på miljøstasjonene.

Avfall fra oppussing og renovering.
Som en presisering må det nevnes at materialer etter oppussing, maling, kjemikalier, elektrisk og elektronisk avfall og annet enn husholdningsavfall ikke skal kastes på miljøstasjonen. Slikt søppel skal hver enkelt husstand selv frakte til kommunalt søppeldeponi eller annet egnet mottak. Dersom ikkegodkjent avfall kastes på miljøstasjonen vil det medføre at borettslaget får økte kommunale renovasjonsutgifter. Disse vil bli belastet hver andelseier gjennom økt husleie.

Bruk av balkong og vindu.
Av hensyn til naboene i etasjene under deg, tillates ikke risting av tøy og tepper fra balkong og vinduer. Klær og tepper til tørk eller lufting på balkongen må ikke henges høyere enn balkongens rekkverk tillates ikke hengt over rekkverket. Montering av antenner og annet utstyr på balkongen, må ikke være synlig eller til sjenanse for andre beboere eller medføre fasadeendring.
Påse at blomsterkasser o.l. plasseres slik at de ikke faller ned og forårsaker personskader. Det er kun tillatt å bruke elektrisk- og eller gassgrill på balkongen. Gassbeholder (maks 11 kg pr leilighet) må under ingen omstendighet oppbevares i kjelleren, kun på balkongen eller inne i leiligheten. Gassflasken skal frakoblet grillen og stå i skygge når grillen ikke brukes. Rømningsveier på balkongene må ikke blokkeres. Rømningsveiene er gjennom sideveggene til naboleilighetene på balkongene (de hvite platene knuses ved rømning).

Hund, katt, fugl og annet dyr, heretter kalt «kjæledyr».
Dyrets eier, eller dens dyrepasser, plikter å holde orden og ta opp skitt, rot og ekskrementer som dyret forårsaker, inkludert renhold. Husdyr skal ikke være på balkongen alene når husstanden ikke er hjemme. Fugl / fjærkre skal ikke stå i bur på balkongen. Støyende dyr vil bli krevd fjernet umiddelbart. Det tillates ikke at hunder springer løse omkring på borettslagets område. Skader forårsaket av hunder, katter og eller annet kjæledyr er husdyreierens erstatningsansvar. Eier er ansvarlig for at husdyr ikke griser til i trapper, ganger, gårdsplass eller friområder. Forskrift om hundehold i Haugesund Kommune og Lov om hundehold og lov om dyrevelferd gjelder i borettslaget også.

Kraner og ledninger.
La aldri vannkran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledninger eller rør, skal hoved kranen aldri skrus helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker, sluk eller toalett. Skyll en gang iblant med avløpsåpner for at avløpsrørene ikke så lett stoppes til. Hvis et rør springer lekk og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp. Påse at ingen kraner i leiligheten drypper når de er gjenskrudde. Andelseierne har et felles ansvar for vannmålingen og det er derfor viktig at borettslaget ikke får unødvendig vannforbruk da dette vil føre til økt husleie. Det er den enkelte andelseier sitt ansvar at kraner ikke drypper og sluker/avløp i leiligheten er åpne. Bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin, tørketrommel eller komfyr skal ikke benyttes når du har forlatt hjemmet eller når du/dere sover! Brudd på dette punkt vil ved vannlekkasjer / brann kunne få økonomiske konsekvenser for andelseierne.

Jan Torill Hetland

Fremleie.

Fremleie av leiligheter skal godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret for skader og ulemper som borettslaget eller beboerne får av hans fremleieforhold. Leietaker må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger. Reglene gjelder også fremleie av en del av leiligheten. Fremleier er ansvarlig for og plikter å gi leietaker informasjon om og kopi av Husordensreglene og at leietaker etterlever regelverket.

Torill Hetland

Vedtekter

for **Presthaug borettslag I** org nr 953 711 737

tilknyttet
Haugesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 17.2.1969, sist endret den 07.04.2014.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Presthaug borettslag I er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (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 tilknyttet Haugesund boligbyggelag som er forretningsfører.

1-3 Husordensregler

(1) De til enhver tid gjeldende husordensregler er en del av disse vedtektene.

(2) Styret i borettslaget har fullmakt til å vedta tillegg eller endringer.

1-4 Varmepumper

(1) I ekstraordinær generalforsamling er det vedtatt å installere varmepumper. Styret har vedtatt kontrakt for montering. Den til enhver tid gjeldende kontrakt skal vedlegges vedtektene.

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.

(4) I tillegg har..... rett til å eie inntil .....av andelene.

(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 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 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. 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 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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre 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 3 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(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 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, senest 20. januar hvert år.

(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 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 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.