Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Diktervegen 13 C, 5538 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 35, bnr. 398

Andelsnummer 119

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 20.12.2025 **Rapportdato:** 23.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22507-20159 **Referansenummer:** IR8457

Foretak: 3 TAKST AS **Takstingeniør:** Lars Milje **Vår ref:** Lars Milje

3 TAKST
TAKSTINGENIØR LARS MILJE

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

3 Takst

3 Takst eies og drives av takstingeniør Lars Milje som har over 25 års erfaring fra byggebransjen. Når du velger en takstmann med byggfaglig bakgrunn gjør du ett trygt valg for din eiendom. Jeg er medlem av Byggmestrenes takseringsforbund og er sertifisert innen tilstandsanalyse, skadetakst, verdi/lånetakst og reklamasjonstakst.
Selskapet har sin base på fastlands Karmøy og utfører oppdrag på hele Haugalandet og omegn.



Rapportansvarlig

Lars Milje
Uavhengig Takstingeniør
lars.milje@3takst.no
957 79 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

På eiendommen er det oppført boligbygg med flere enheter, hvor den aktuelle leiligheten ligger i øverste etasje i ett av byggene. Boligbygget er oppført i 1967 og har i senere år gjennomgått større utvendige oppgraderinger. Innvendig fremstår leiligheten med noe slitasje, og enkelte bygningsdeler har passert halvparten av eller sin normale forventede levetid. Det må derfor påregnes vedlikehold og eventuelle utbedringer i tiden som kommer.

For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Tilstandsgrader er gitt i henhold til gjeldende standard med enkelte skjønnsmessige vurderinger. Kostnadsestimater oppgitt i rapporten er omtrentlig og kan variere avhengig av lokale forhold og oppdragsmengde. Det anbefales at kjøper innhenter pristilbud ved behov for utbedringer.

Det gjøres også oppmerksom på at selger ikke har bodd i boligen. Selger har dermed begrenset kjennskap til eiendommen og har også i begrenset grad kunnet supplere eller kontrollere opplysninger i tilstandsrapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Leiligheten har innglasset balkong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig har boligen parkett på gulv. Veggene består av malte panelplater, malt betong og malt tapet/strie. Himlingen er utført med malte betongflater og malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe, men det er ikke montert ildsted.
Kommunens feiertjeneste er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Det anbefales å få pipen kontrollert av kvalifisert fagperson før eventuell montering av ildsted.
Innvendig har boligen malte formpressede innerdører med malte karmer i tre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Våtrommet er oppført før 1997 og er derfor etablert etter eldre byggtekniske forskrifter. Løsninger for tettesjikt, ventilasjon og sluk er utført etter datidens standard og tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og vanntetting.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner består av mur/betong.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er kobberrør som røropplegg i boligen. Hoved stoppekran er plassert på badet. Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Det er avløpsrør av støpejern. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig
Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer
Varmtvannstanken er plassert i hjørne på kjøkken og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Sikringsskap i felles trappeoppgang.
Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985.
For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses.
Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukkingsapparat 2022).
Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

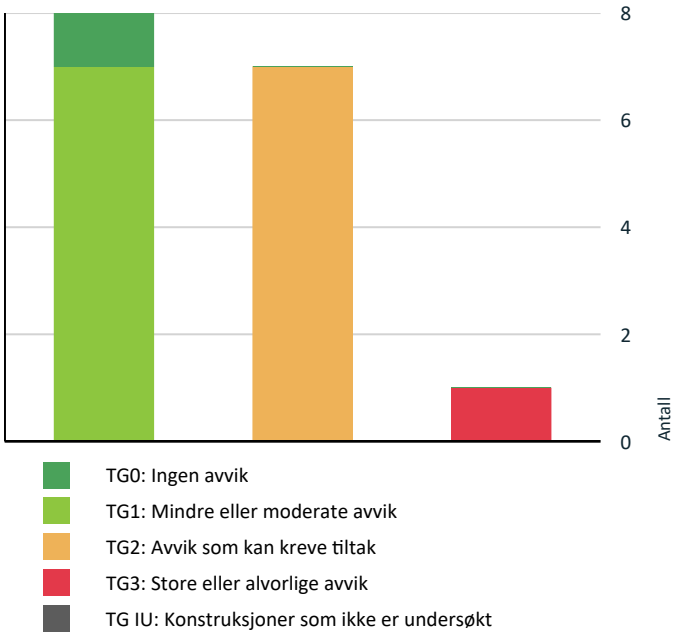
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

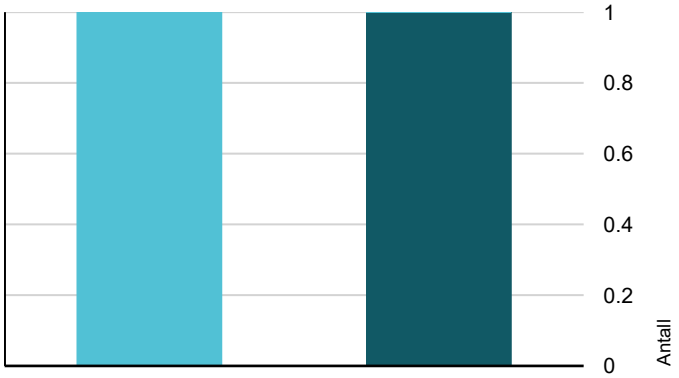
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1967

Kommentar
Byggeåret er basert på tidligere salgsoppgaver

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt utvendig. Innvendig har leiligheten noe behov for oppgraderinger og vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og PVC vinduer med 3-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har innglasset balkong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig har boligen parkett på gulv. Veggene består av malte panelplater, malt betong og malt tapet/strie. Himlingen er utført med malte betongflater og malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe slitasje på innvendige overflater som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slike forhold påvirker i liten grad den tekniske funksjonen, men kan ha estetisk betydning. Overflatene kan ved behov oppgraderes med sparkling, maling eller utskifting av gulv for å oppnå et jevnere og mer estetisk uttrykk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved stikkprøver er det målt avvik på ca. 10–20 mm innenfor en lengde på 2 meter, herunder ca. 12 mm på soverom. Det er også registrert en tydelig nivåforskjell i overgang mellom kjøkken og stue.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ujevnheter i etasjeskiller kan gi redusert brukskomfort, utfordringer ved legging av nytt gulv og økt risiko for knirk. Det anbefales å utbedre gulvoverflatene dersom ujevnhetene oppleves som sjenerende eller ved fremtidig renovering. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Slike arbeider vil imidlertid sjelden være økonomisk hensiktsmessige som et enkeltstående tiltak i en bolig av denne typen. Ved eventuell senere renovering kan utbedring av nivåavvik vurderes som en del av et større oppgraderingsarbeid.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, men det er ikke montert ildsted. Kommunens feiertjeneste er tilsynsmyndighet for piper og ildsteder. Det anbefales å få pipen kontrollert av kvalifisert fagperson før eventuell montering av ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte formpressede innerdører med malte karmer i tre.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Våtrommet er oppført før 1997 og er derfor etablert etter eldre byggtekniske forskrifter. Løsninger for tettesjikt, ventilasjon og sluk er utført etter datidens standard og tilfredsstiller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og vanntetting.

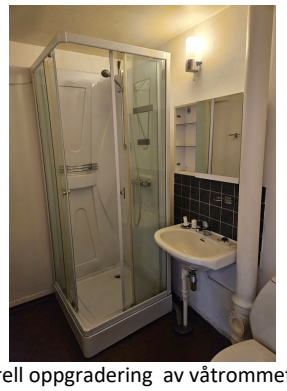
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Tilstandsrapport

Direktoratet for Byggkvalitet (DiBK) har i sin veiledning av 26.9.2022 skrevet:
Bygningsdeler på bad og vaskerom må i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Dersom det foreligger et avvik som tilsier at våtrommet ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det være et foreliggende avvik som krever utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3."

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner består av mur/betong.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenet fremstår i teknisk god stand, men det er registrert enkelte mindre feil i utførelse som gir estetiske avvik. Dette gjelder blant annet synlig skrue i foring, sår og hakk på lyslister og skrog, samt merker etter bruk av for lange skruer. Avvikene vurderes som kosmetiske og uten betydning for funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdene har i hovedsak estetisk betydning og påvirker ikke kjøkkenets tekniske funksjon. Det må påregnes noe redusert visuelt uttrykk på berørte flater. Det er ikke behov for strakstiltak, da kjøkkenet fungerer som tiltenkt til tross for de registrerte avvikene. Eventuelle utbedringer kan utføres ved ønske om forbedret estetikk, for eksempel utskifting av berørte komponenter.



Det er stedvis brukt for lange skruer ved montering av lyslister. Enkelte sår i overflater.

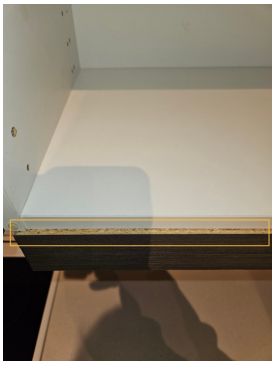


Det er stedvis enkelte synlige skruer i foringer



Stedvis ufagmessig utførelse

Tilstandsrapport



Noe ufagmessig utførelse ved montering av lyslist.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobberrør som røropplegg i boligen. Hoved stoppekran er plassert på badet.
Vannrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Anbefalt brukstid på innvendige vannrør av kobber er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre vannrør av kobber kan få korrosjon innvendig, som over tid kan føre til lekkasjer eller redusert vanntrykk. Selv om det ikke er registrert lekkasjer på befaringsdagen, øker risikoen for skader etter hvert som rørene eldes.
Ut fra alder bør det påregnes utskifting av røropplegget ved neste oppgradering eller ved oppussing av våtrom. Ved oppgradering anbefales bruk av moderne rør-i-rør-system i henhold til dagens forskrifter.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern. Avløpsrør er ikke kontrollert eller tilstands vurdert utover det som er synlig

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet brukstid er passert på innvendige avløpsrør. Anbefalt brukstid på innvendige avløpsrør er i følge Sintef byggforsk ca 50 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre støpejernsrør har økt risiko for lekkasjer, tette rør, korrosjon og redusert funksjon over tid. Utskifting av avløpsrørene bør påregnes ved renovering eller ved oppussing av våtrom. Det anbefales å etablere nytt avløpssystem basert på moderne løsninger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon ved ventiler i vegg og vinduer

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert i hjørne på kjøkken og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannstank har ukjent alder, og det er ikke mulig å verifisere om tanken står på tilfredsstillende fundament, om det er etablert avrenning eller kompenserende tiltak som vannstoppventil. Det er også uklart om elektrisk tilkobling er utført i henhold til gjeldende forskrifter. På bakgrunn av manglende dokumentasjon og manglende observasjonsmuligheter gis tilstandsgrad 2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ukjent tilstand og manglende oversikt over sikkerhetsløsninger medfører økt risiko for skjulte feil, lekkasje og følgeskader. Manglende avrenning eller vannstopp kan gi økt skadeomfang ved en eventuell lekkasje. Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tankens alder, tilstand, fundament, avrenningsforhold og el-tilkobling. Eventuelle avvik bør utbedres.

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.

Sikringsskap i felles trappeoppgang.

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 gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1967

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
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?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent

Generelt om anlegget

8. 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
   Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales generelt å få utført en fullstendig kontroll av registret elektrovirksomhet i forbindelse med kjøp av ny bolig om det ikke foreligger el-kontroll som er 5 år eller nyere

Generell kommentar

Det er indikasjoner på ufagmessig arbeid på det elektriske anlegget. Sikringsskapet var heller ikke tilgjengelig for kontroll på befaringsdagen, da det ikke forelå nøkkel.
Kostnadsoverslaget som er angitt, er ment for kontroll av en elektro virksomhet og vil ikke dekke eventuelle feil funnet i den aktuelle rapporten.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Branntekniske forhold vurderes i forhold til forskriftskrav på tidspunkt for byggesøknad, men som minimum beskrevet i Byggeforskrift 1985. For å oppfylle forskriftskrav må boligen være utstyrt med røykvarsler i hver etasje, og slik at alle soverom varsles dersom røykvarsler utløses. Boligen har tilstrekkelig slukkemidler (brannslukkingsapparat 2022). Boligen har tilstrekkelig antall røykvarslere.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

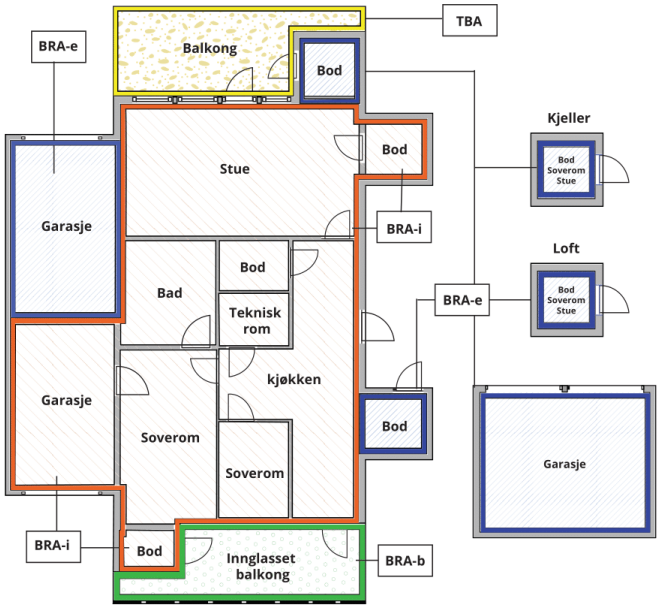
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke 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?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	70		20	90	
SUM	**70**		**20**		
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Gang, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning eller fasader Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen eller fasader , slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent tegninger fra da bygget ble tatt i bruk.

Brannceller

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

Kommentar: Boligen er bygget etter forskrifter og tekniske løsninger fra byggeår. Brannprosjektering samsvarer derfor naturlig nok ikke til dagens byggteknisk forskrift.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	70	20

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.12.2025	Lars Milje	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	35	398		0	27206.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Diktervegen 13 C

Hjemmelshaver
Bjørgene Borettslag Iii

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRGENE BORETTSLAG III	953035960			Håvik Thore

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
119

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et rolig og etablert boligområde med hovedsakelig boligbygg med flere boenheter. Det er kort vei til skole, barnehage, dagligvare og offentlige kommunikasjoner.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med fellesarealer bestående av asfalterte parkeringsplasser, lekeplass samt grøntområder med plener og beplantning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget er et salg via fullmektig. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0601/25

Selger 1 navn
Inger Lise Gård

Gateadresse
Diktervegen 13C

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5538

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Thore Håvik

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Inger lise gård

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0601/25

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.

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: 1-0601/25

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Inger lise Gård	d89a6e1f8af11fe062993e688a1d73fbf5f2021e	07.01.2026 10:10:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0601/25

→ 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

Gullhaugen Boktrykkeri, Haugesund

L. nr. 180/68

Ferdigattest.

Byggemelding av 25 - 11 - 66 vedr. Nybygg - Boligblokk

på nr. 13 Diktervegen

Byggherre Haugesund Boligbyggelag

Ansvarsh. Magne H. Urrang

godkjent 18 - 1 - 67 sak 15/67 Dep.

Huset er oppført overensstemmende med bygningsloven i tre/mur/betong

i 4 etasjer + kjeller + loft

Bebygget grunnflate 650,- m² + garasje for --- biler --- m²

Bygget inneholder

og følgende leiligheter og rom:

I etasje nr.	Antall leiligheter	á rom	Kjøkken	Bad	W. C.	Kontor	Butikker	Verksted	
I	20	3	1	1	1				
II	6	2	1	1	1				
III	6	4	1	1	1				
IV.									

Oppvarming: Ovner + elektrisk

Loddpiper: 8 - 9" x 9"

Ildsteder: I kjelleren: på loft:

I 1ste etasje: i 4de etasje:

I 2nen etasje: 12 i 5te etasje:

I 3dje etasje:

Haugesund, den 12. november 19 68

Per Fröiland

Bygningssjef.

Sendes: Byggherren ved den ansvarshavende.

M. J. Monsen.

Bygningsinspektør.

Haugesund kommune
Enhet for byutvikling

Haugesund kommune Enhet for Byutvikling Kirkegt. 85 Postboks 2160 5504 HAUGESUND	**Ferdigattest**			
	Mappesaksnr 2016/7789		Utvalgssaksnr. 17/37	
	Eiendom/byggested Diktervegen 13			
	Gnr 35	Bnr 398	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 BERGEN	Tiltakshaver Bjørgene Borettslag III Kirkegata 130 5527 HAUGESUND			
Spesifikasjon				
Tiltaket/byggets art Tilbygging av boligblokk for utvidelse og innglassing av eksisterende balkonger				
Tillatelsen omfatter Hele tiltaket				
Saksbehandler byggetilsyn Anita Heggheim Tjøsvoll		Dato 06.10.2017	Telefon. 52743267	

Merknader

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak jf. lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse jf. forskrift om byggesak (SAK) § 8-1.
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i vedtak om tillatelse. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.
Ferdigattest kan trekkes tilbake dersom den er utstedt på uriktig grunnlag jf. SAK § 8-1.

Søker har en forpliktelse til å videreformidle ferdigattest til alle som har hatt ansvarsrett i tiltaket jf. SAK § 12-2 bokstav h. Søker skal overlevere dokumentasjon til tiltakshaver mot kvittering jf. SAK § 8-2.

Anita Heggheim Tjøsvoll
Saksbehandler ved byggetilsynet

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur.

Sendes til: Ansvarlig søker
Kopi til: Tiltakshaver

Kopi - mappe

Haugesund kommune **Teknisk forvaltningsenhet** **Kirkegt. 85** **Postboks 2160** **5504 HAUGESUND**	**Ferdigattest**			
	Mappesaksnr 2009/1734		Utvalgssaksnr.	
	Eiendom/byggested Dikterveien 13			
	Gnr 35	Bnr 398	Festenr	Seksjonsnr
Ansvarlig søker ACCESS VITAL AS POSTBOKS 430 2303 HAMAR	Tiltakshaver INGER PAULINE BIRKELAND DIKTERVEIEN 13 5538 HAUGESUND			

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Endring innvendig i bygg - teknisk installasjon i eksisterende bygg

Tillatelsen omfatter
Boligblokk på 3-4 etasjer

Dokumentkontroll utført av:	Dato	Telefon.
Magdalena Rudnicka-Opsal / Saksbehandler	24.09.2009	52743268

Merknader

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av kontrollerklaring fra Access Vital AS og fremlagt dokumentasjon; jfr. PBL § 106 a, samt TEK § 9-62.3.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattest gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om installasjonstillatelse.

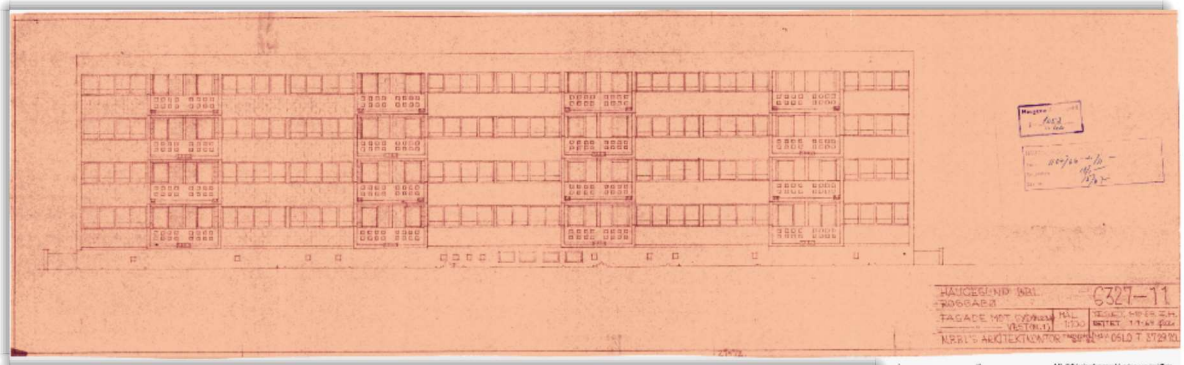
Drift, tilsyn og sikkerhetskontroll må skje i samsvar med TEK § 9-62.3.

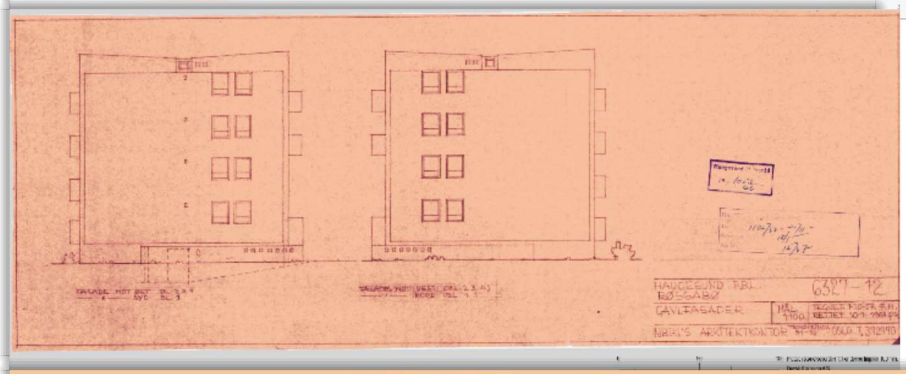
Det er eieren av anlegget som er ansvarlig for sikkerhetsmessig forsvarlig drift, og må sørge for å få utført tilsyn og regelmessig ettersyn.:

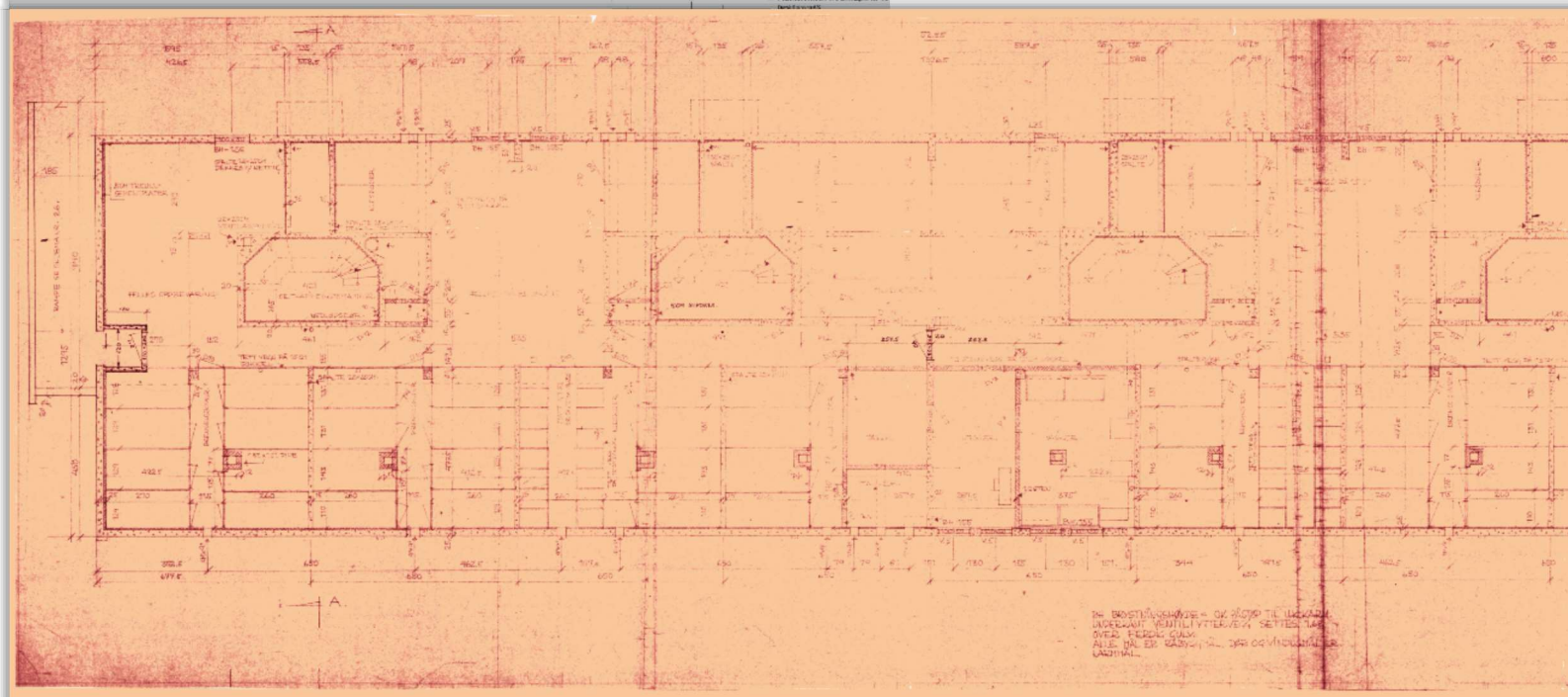
Vilkår

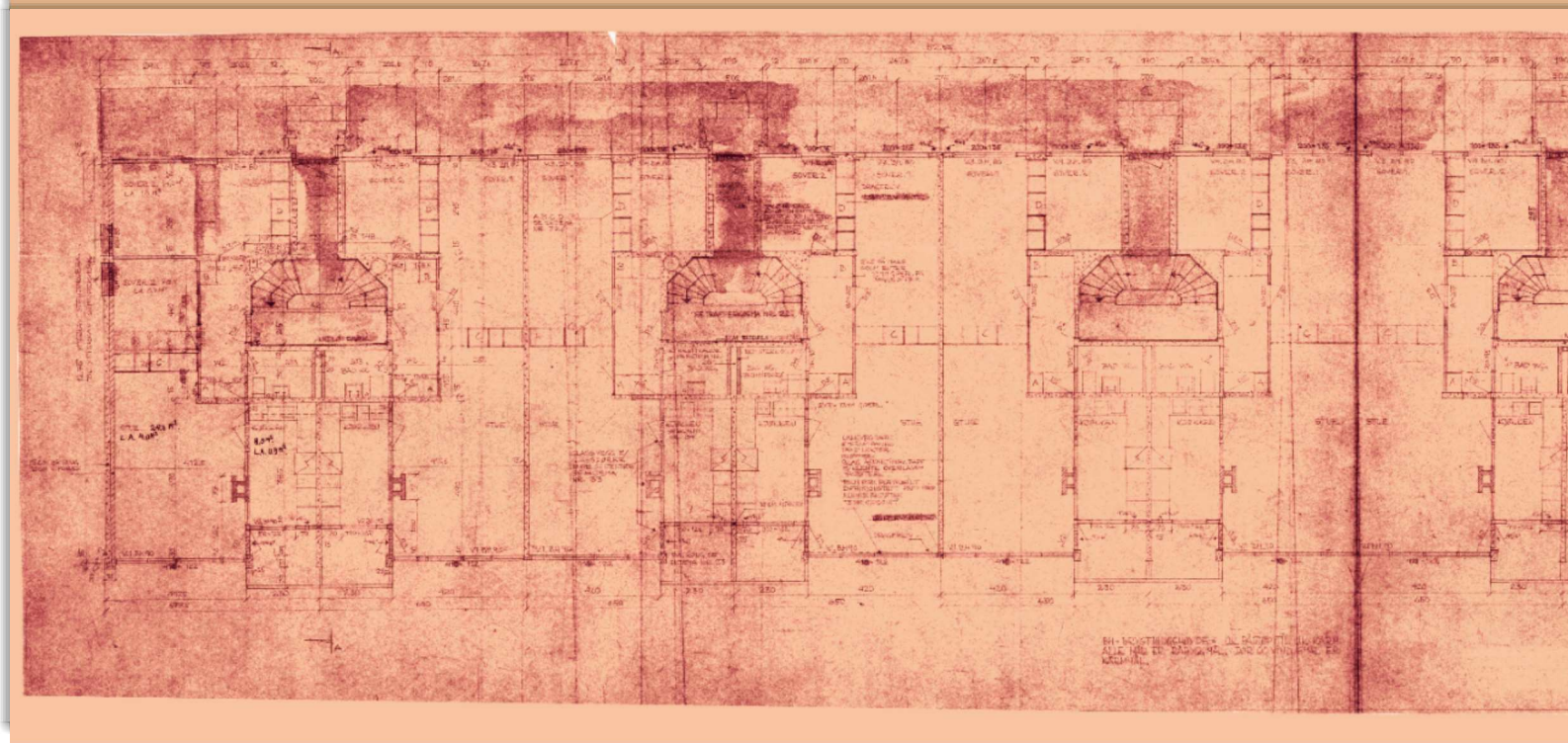
Magdalena Rudnicka – Opsal
Avd. ingeniør

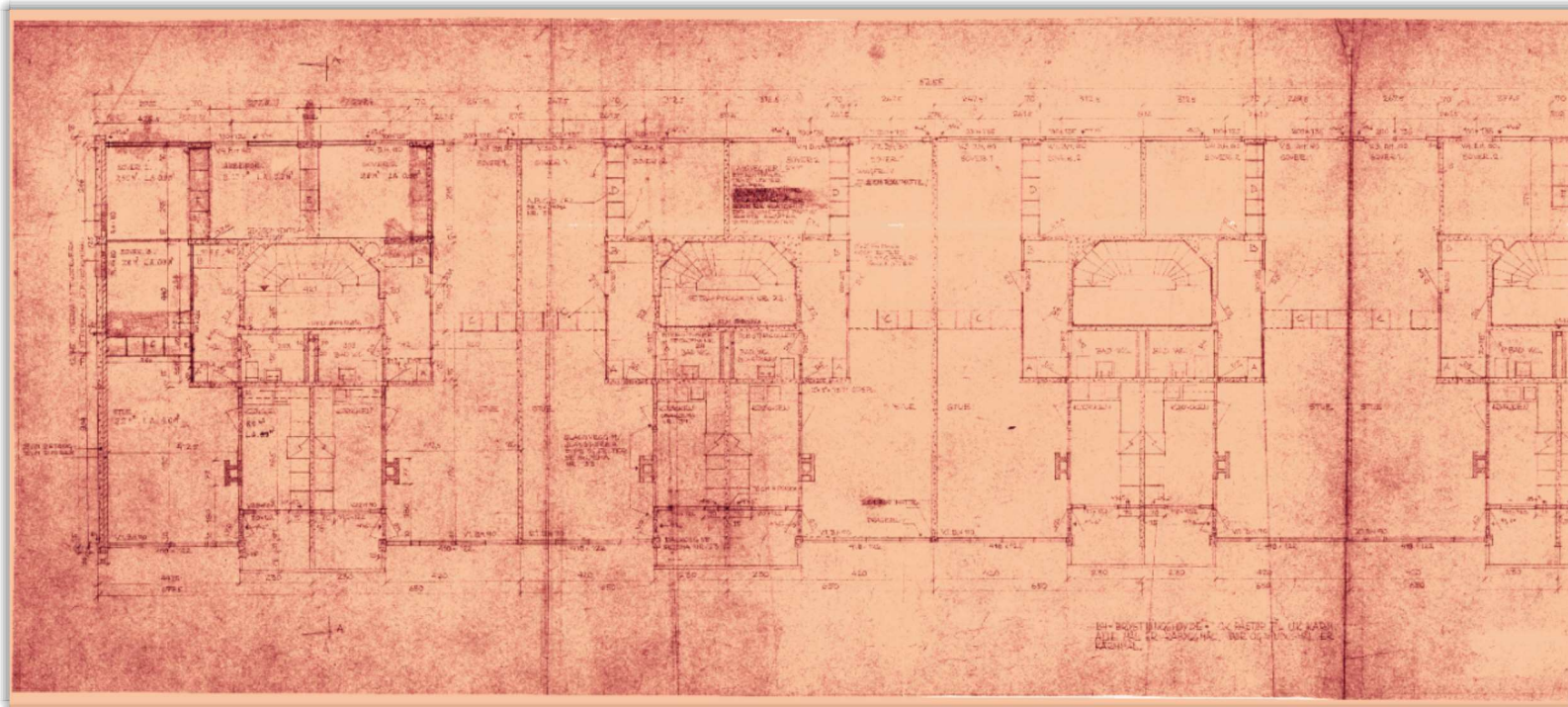
Sendes til: Søker
Kopi til : Tiltakshaver

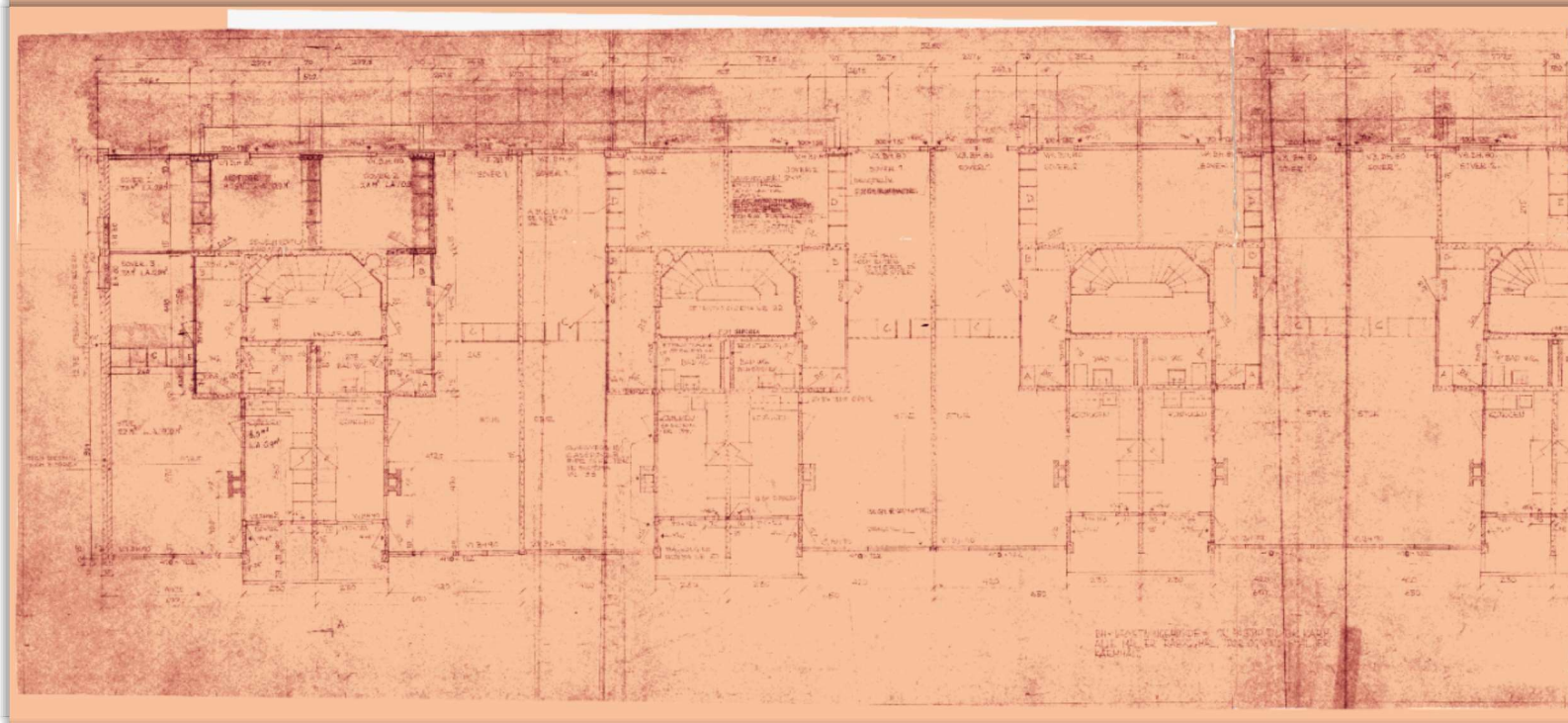

HAUGESUND KRL.
6327-11
FASSADE MOT GYSENBERG
1:100
NRRL'S ARKITEKTKONTOR

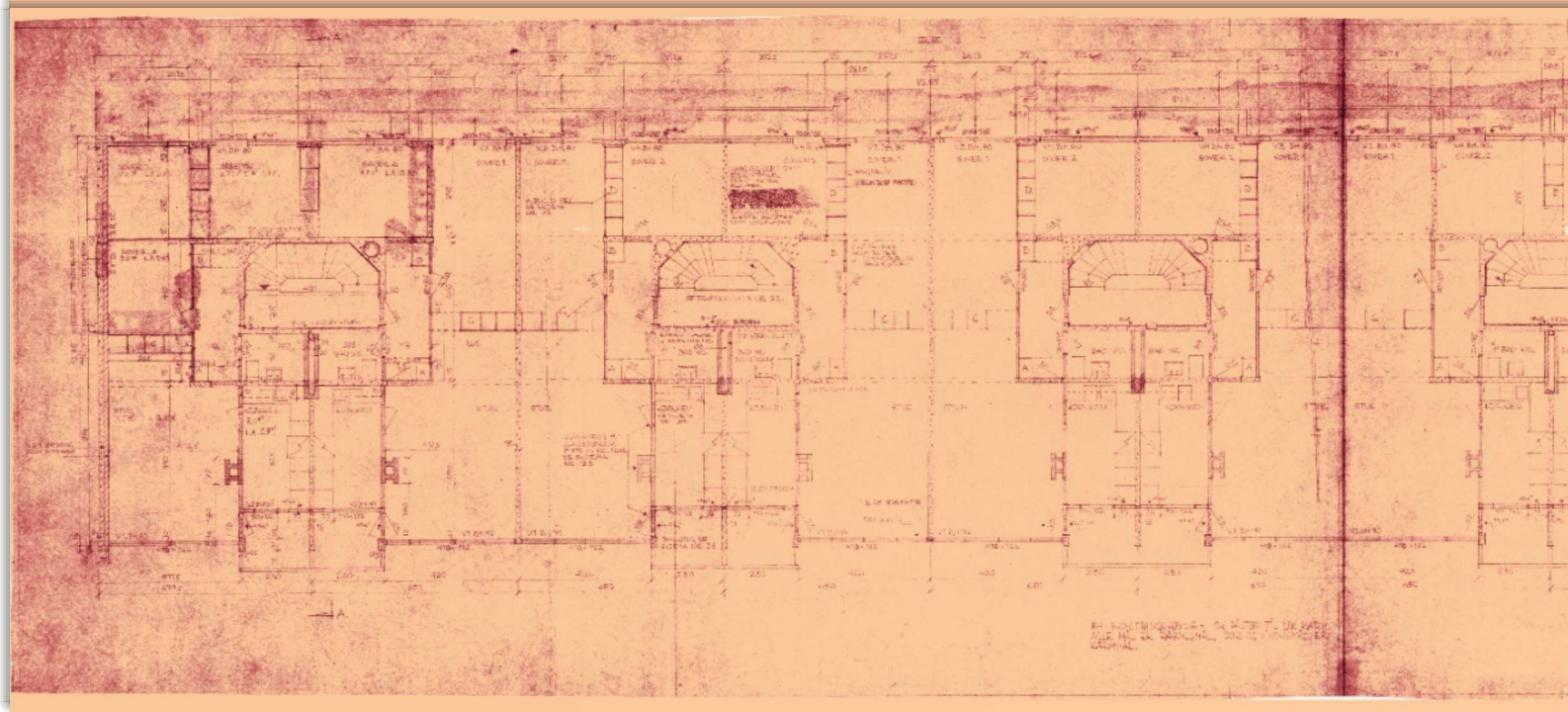

HAUGESUND KRL.
6327 - 12
GAVLFASADER
1:100
NRRL'S ARKITEKTKONTOR

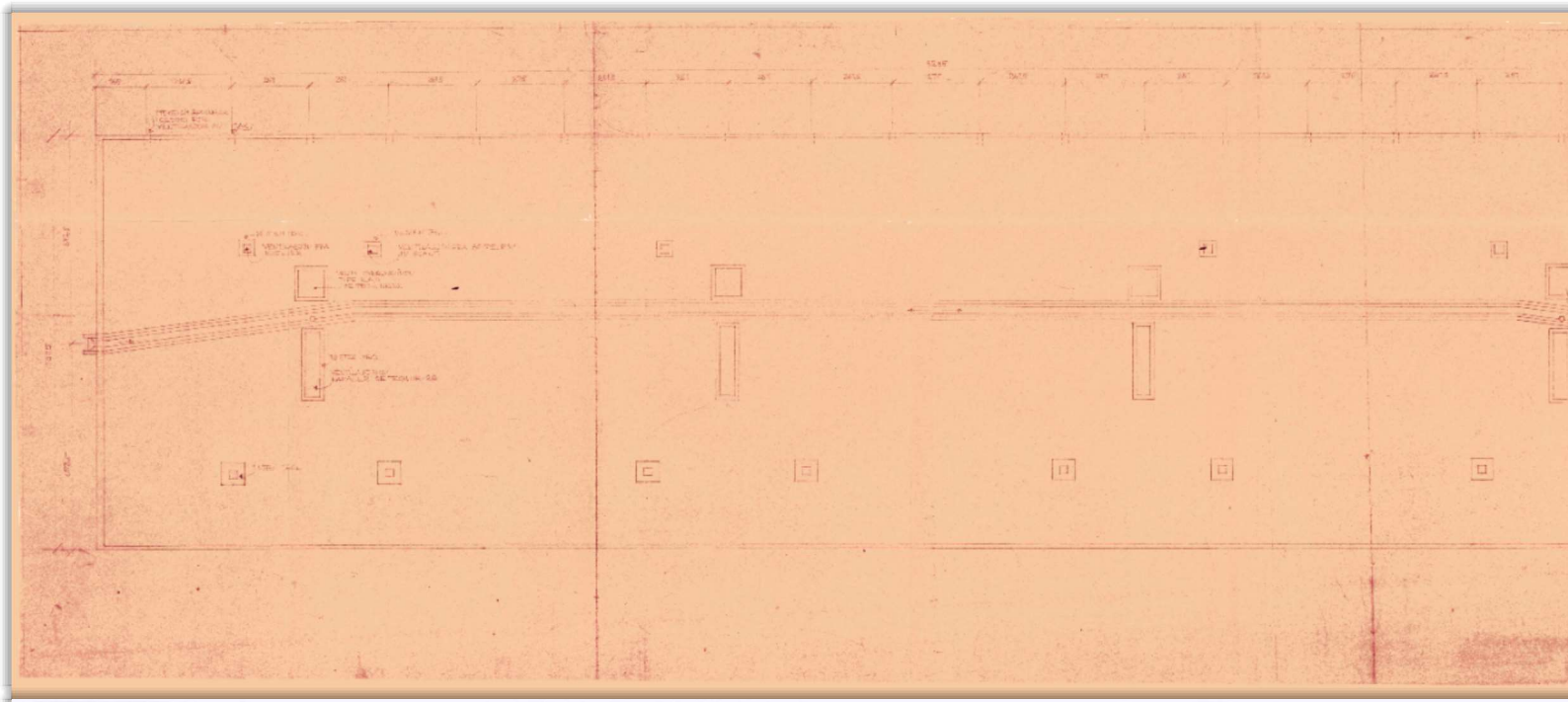


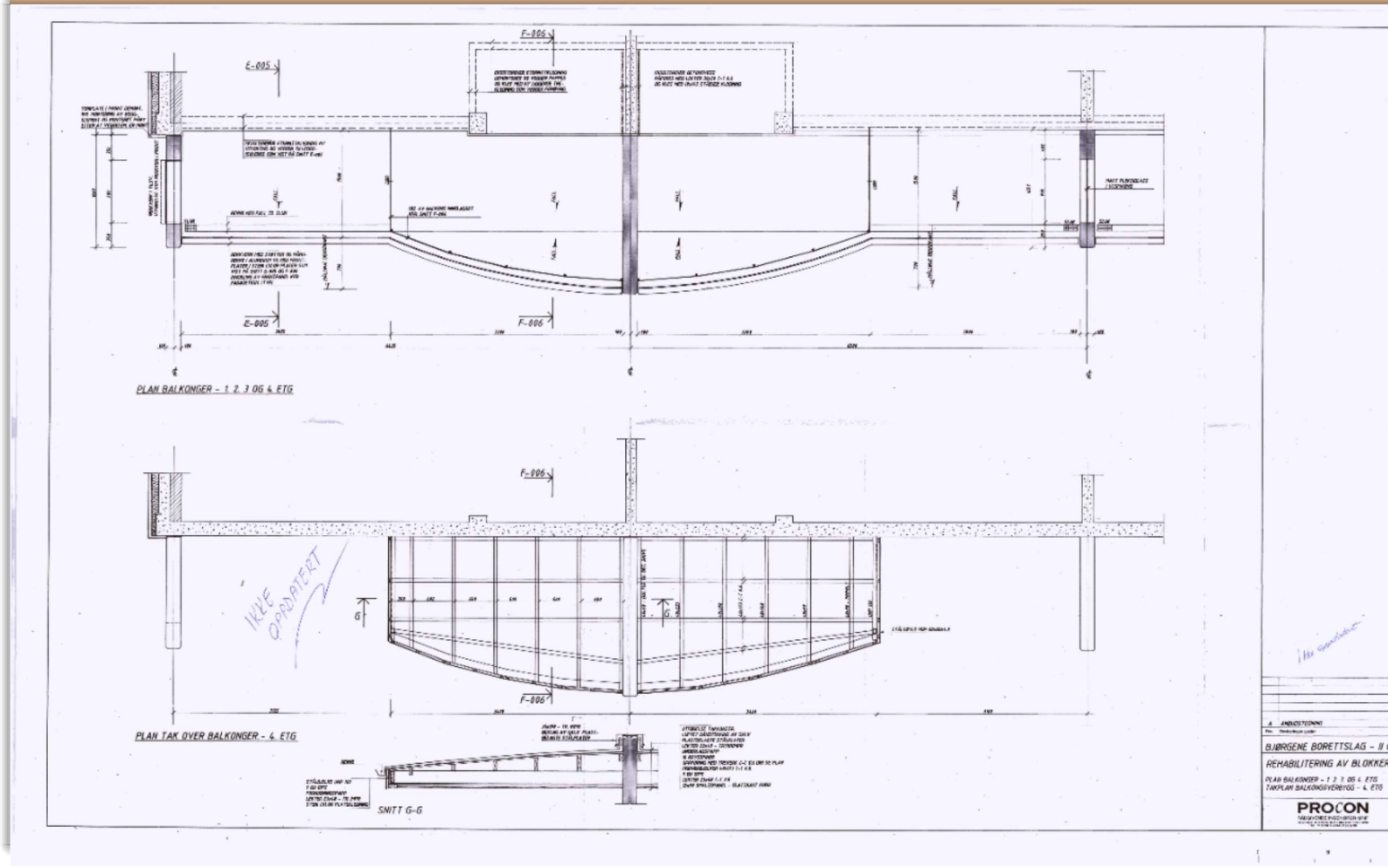




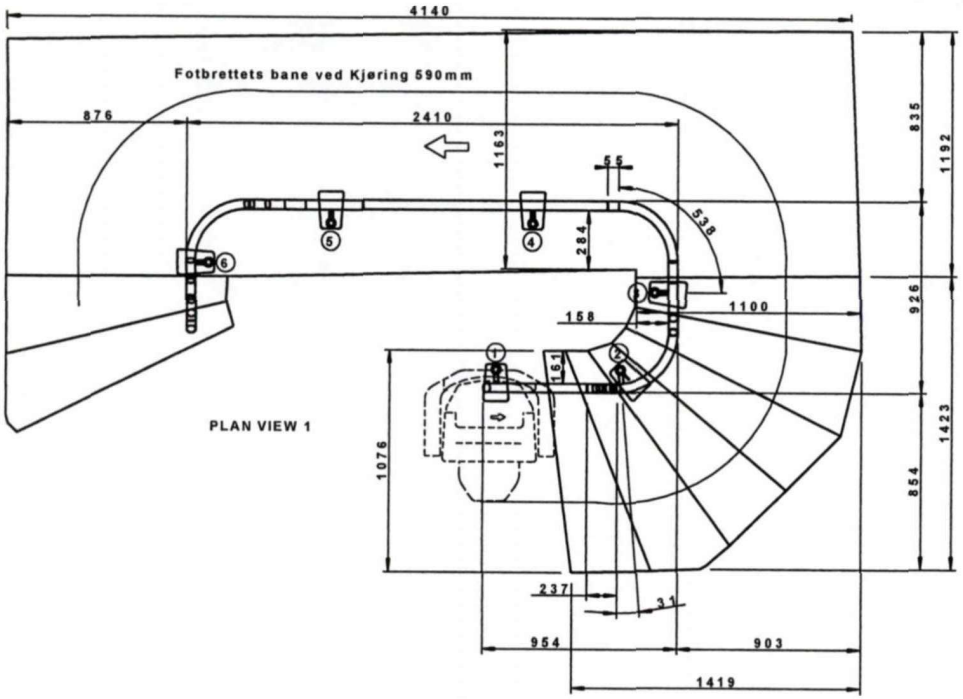


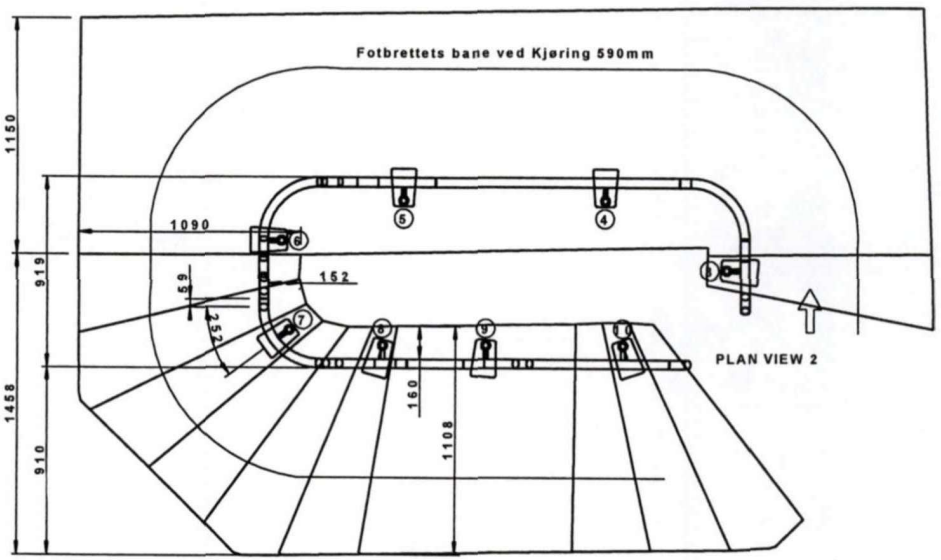


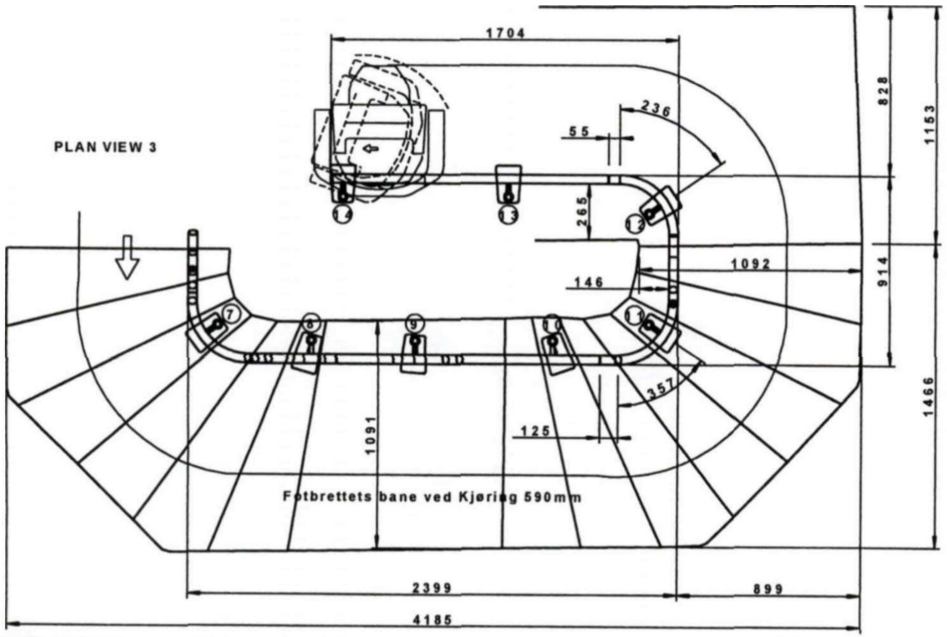



F-006
E-005
PLAN BALKONGER – 1. 2. 3 OG 4. ETG
F-006
IKKE OPPDATERT
PLAN TAK OVER BALKONGER – 4. ETG
SNITT G-G
BJØRGENE BORETTSLAG – II
REHABILITERING AV BLOKKE
PLAN BALKONGER – 1. 2. 3. OG 4. ETG
TAKPLAN BALKONGSVERTIKS – 4. ETG
PROCON

260-357854A SURVEY No.S25537







Haugesund kommune
TEKNISK FORVALTNING
Saks nr.: J.nr.:

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
18 03. 09
ARKIVKODE:
SAKSNR.: 09/142
JOURNALNR.: 09/1734
SAKSREH
ENHET:

Notes:-
Rail support legs are fixed direct to floor and stairs.
Dimensions to wall and floor are nominal only due to normal building tolerances.
All dimensions are in millimetres.
Conversion ratio 25.4mm = 1 inch
Base plate thickness = 6mm

357854

STAIRLIFT SPECIFICATION

WELDED JOINTS 7 NO. OFF
STAIRCASE TYPE = C
INSIDE BENDS 6 NO. OFF

Carriage type: 260 DC (BATTERY)
Rail Colour: PEARL

Points	Hand LEFT
No. of Sections 8	Length 10870

SCALE 1:25

Square Ness & U Bends	I/B	-5/+15	Ride Quality	-/+2°
	O/B	-15/+5	Upper Flights	-20/+20
Vertical Height		-10/+20	Lower Flight	-10/+20

SHEET 2 OF 2

Stannah

Access AS~PO Box 430~Norway
CUSTOMER REF. S25537
BIRKELAND

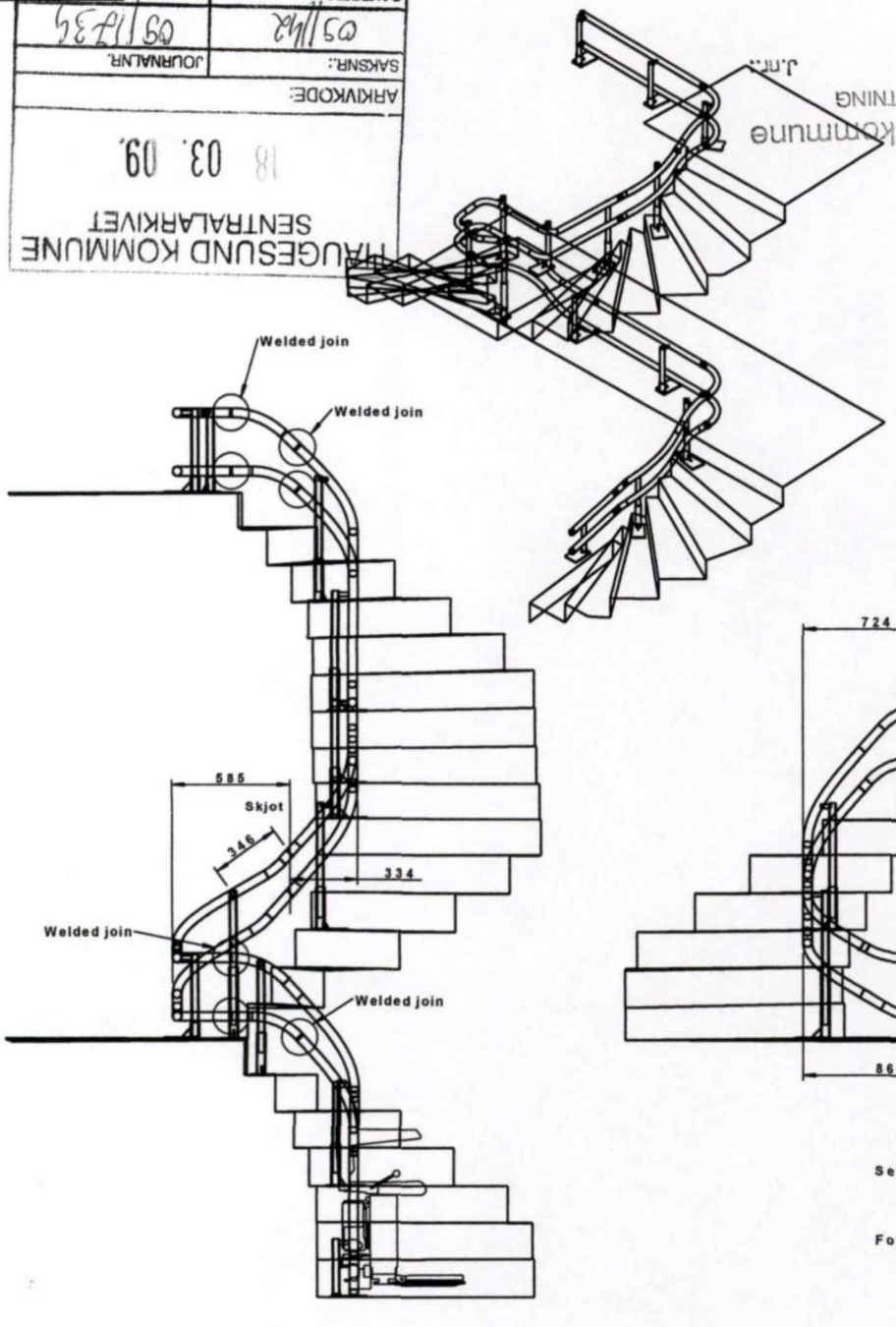
DRAWN: R.Doswell
DATE 12/01/2009

DRAWING NUMBER
260-357854A

DRAWING

260-357854A SURVEY No. S25537

SAKSNR.: 09/1735
JOURNALNR.
ARKIVKODE:
18 03 09
HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET
Haugesund kommune TEKNISK FORVALTNING Saks nr.: J.nr.:



4214
4044
1184

REVISION No. A DRAWN BY: RJD DATE: 14.01.09
rail finish extended by 1000

Section	Support	Type	Base	Tube	Height
A	1	F	STD	START	269
B	2	F	6	C	501
B	3	F	6	C	546
C	4	F	1	A	393
D	5	F	1	A	395
D	6	F	7	E	706
E	7	F	6	D	614
E	8	F	6	D	574
F	9	F	1	A	398
F	10	F	6	D	577
G	11	F	6	D	601
G	12	F	1	A	392
H	13	F	1	A	391
H	14	F	1	A	391

Reference	Tools	Length	End	Sect	Datum	Helical	S/H
357854ABA	-		800	630	641		
357854ABB	266.46 319.8		806	629	1271	47°	
357854ABC	319.8		356	96	1367		
357854ABD	266.46		418	0	1367	0°	
357854ABE	-		1200	0	1367		
357854ABF	194.22 373.07		1178	607	1974	30°	
357854ABG	266.46 319.8		1015	655	2629	48°	
357854ABH	373.07		1536	839	3469		
357854ABJ	266.46		676	501	3970	44°	
357854ABK	319.8		341	85	4055		
357854ABL	266.46		418	0	4055	0°	
357854ABM	-		1360	0	4055		
357854ATA	-		800	630	827		
357854ATB	266.46 373.07		1118	826	1652	47°	
357854ATC	266.46		418	0	1652	0°	
357854ATD	-		1200	0	1652		
357854ATE	194.22 319.8		1136	518	2170	30°	
357854ATF	266.46 373.07		1075	744	2914	48°	
357854ATG	319.8		1494	760	3674		
357854ATH	266.46		676	501	4175	44°	
357854ATJ	373.07		370	165	4340		
357854ATK	266.46		418	0	4340	0°	
357854ATL	-		1360	0	4340		

DWG.NO 260-357854A

IF CONTRACT OK PLEASE SIGN

IF NOT, PLEASE AMEND AND FAX TO RAIL DESIGN DEPT 01264 333334

Notes:-
Rail support legs are fixed direct to floor and stairs.
Dimensions to wall and floor are nominal only due to normal building tolerances.
All dimensions are in millimetres.
Conversion ratio 25.4mm = 1 inch
Base plate thickness = 6mm

357854

STAIRLIFT SPECIFICATION:

WELDED JOINTS 7 NO. OFF
STAIRCASE TYPE = C
INSIDE BENDS 6 NO. OFF

Carriage type: 260 DC (BATTERY)
Rail Colour: PEARL

Points	Hand LEFT
No. of Sections 8	Length 10870

SCALE 1:25

Square Ness & U Bends	I/B	-5/+15	Ride Quality	-/+2°
	O/B	-15/+5	Upper Flights	-20/+20
Vertical Height		-10/+20	Lower Flight	-10/+20

SHEET 1 OF 2

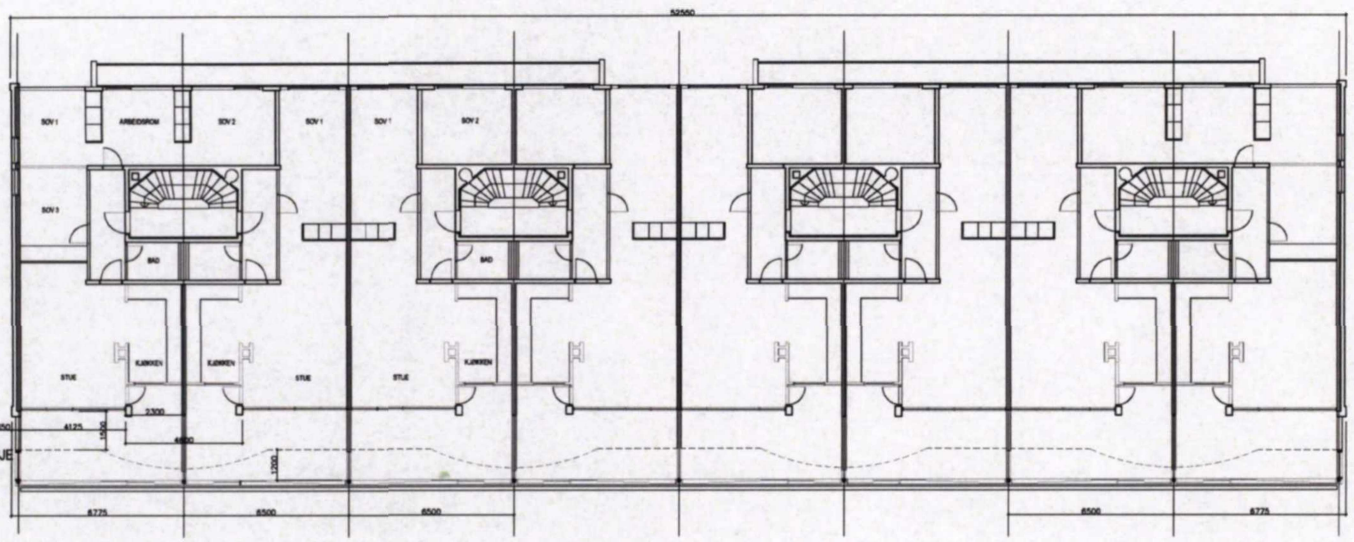
Issue Checked By: NB

Stannah

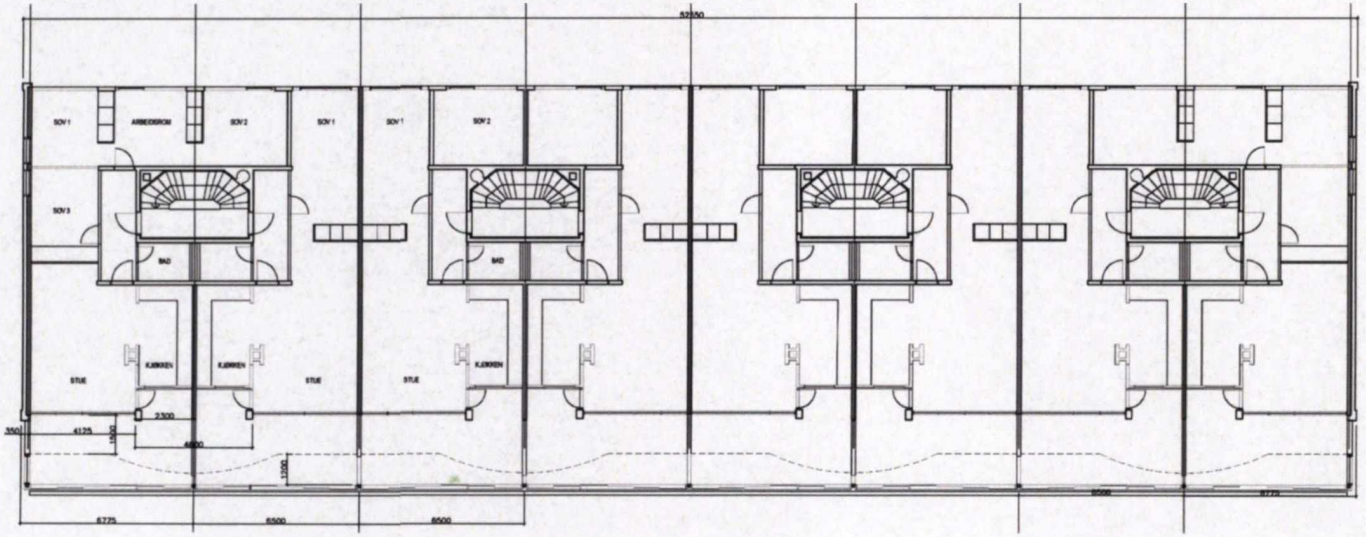
Access AS~PO Box 430~Norway
CUSTOMER REF. S25537
BIRKELAND

DRAWN: R.Doswell
DATE: 12/01/2009
DRAWING NUMBER: 260-357854A

PLAN 3. OG 4. ETASJE



PLAN 2. ETASJE



BJØRGENE 3, Diktervegen 13A, B, C og D

PLANER 2., 3. OG 4. ETASJE , NY SITUASJON

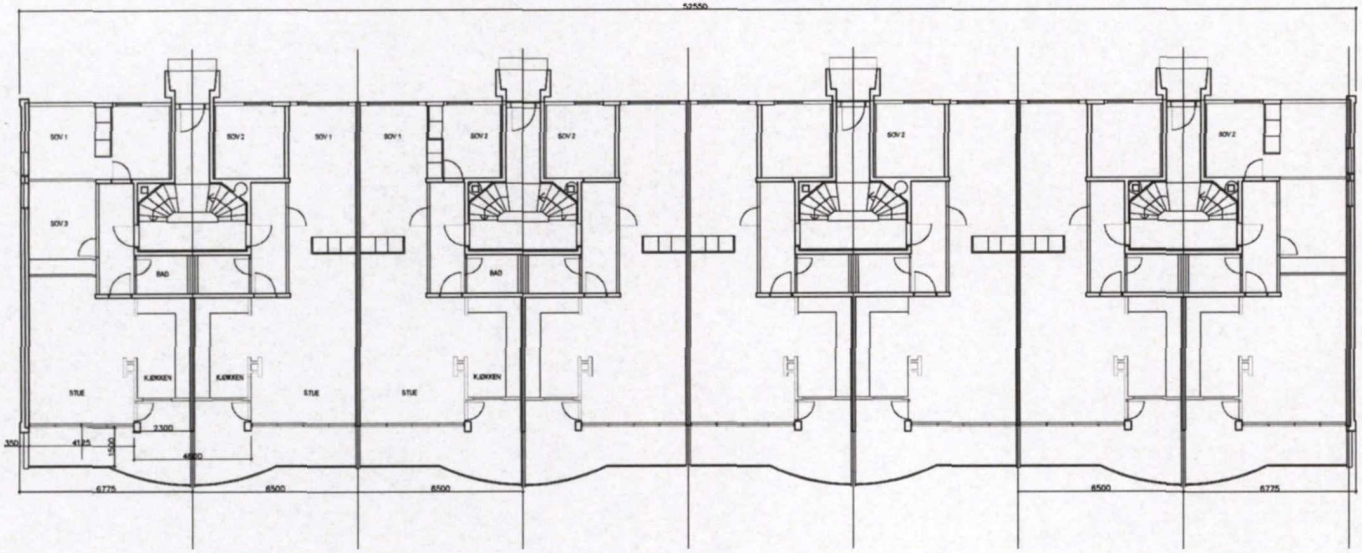
MÅLESTOKK	1:100	PROSJEKT NR	TEGN NR
TEGNET AV	o.de L.	2213	3020
KONTROLLERT	P. I		
DATO	11.11.2016		
FILNAVN	planer.dwg		

ARKITEKTER NOVAL MPA - LANDSKAPSARKITEKTER NMLA - INTERIØRARKITEKTER MIL

Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 41 5058 Bergen
TLF.: 55 96 39 00 FAX.: 55 96 69 60 E-post.: info@forumarkitekter.no

FORUM ARKITEKTER

PLAN 1. ETASJE



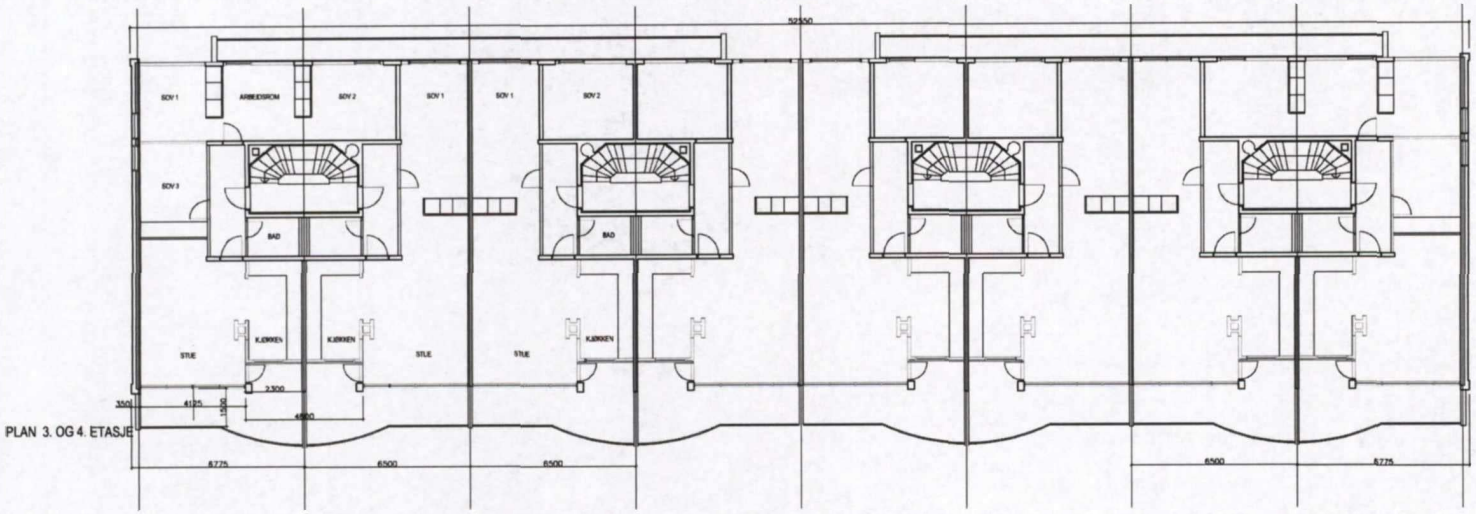
BJØRGENE 3,
PLAN 1. ETASJE , EKS. SITUASJON , Gjelde alle 4 blokker

MÅLESTOKK	1:100	PROSJEKT NR	TEGN NR	REVISJON
TEGNET AV	S.de L.	2213	3000	
KONTROLLERT	B. P.			
DATO	11.11.2016			
FILNAVN	planer.dwg			

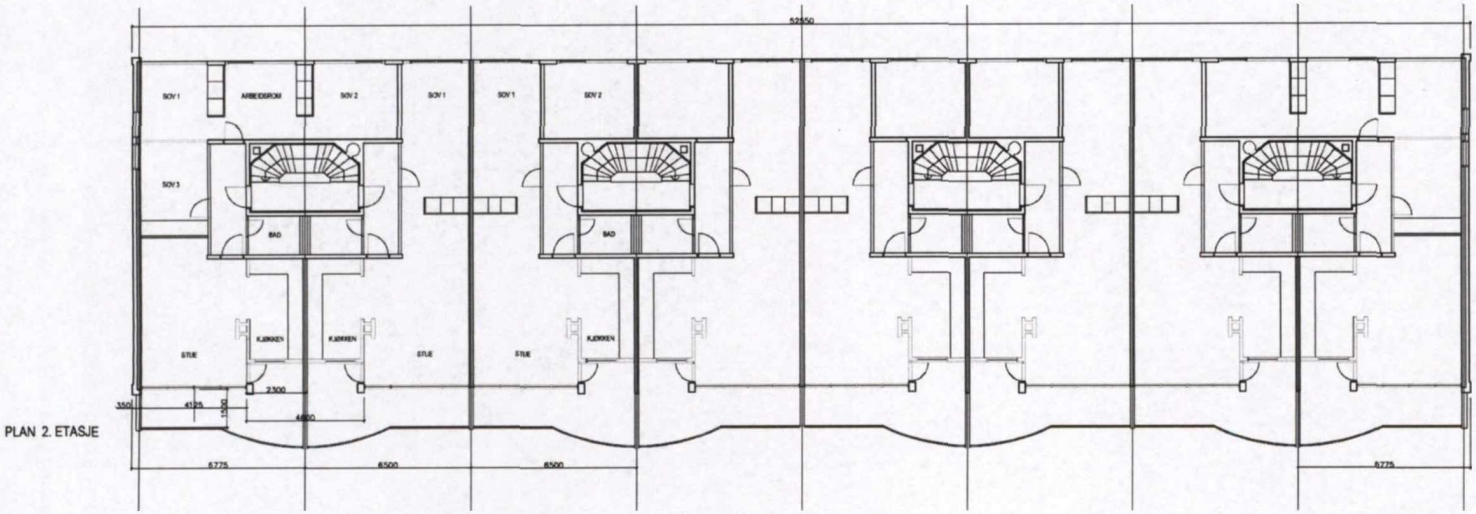
ARKITEKTER MNAL MPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL

Forum Arkitekter AS Strømgården 6 5003 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 Fax.: 55 16 59 01 E-post.: bergen@forumarkitekter.no

FORUM ARKITEKTER



PLAN 3. OG 4. ETASJE



PLAN 2. ETASJE

BJØRGENE 3

PLAN 2., 3. OG 4. ETASJE , EKS. SITUASJON , Gjelde alle 4 blokker

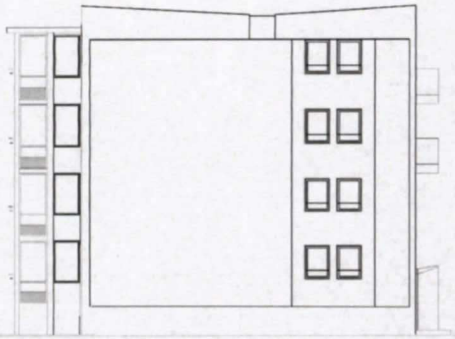
MÅLESTOKK	1:100	PROSJEKT NR	TEGN NR
TEGNET AV	S.de L.	2213	3001
KONTROLLERT	P.H.		
DATO	11.11.2016		
FILNAVN	planer.dwg		

REVISJON

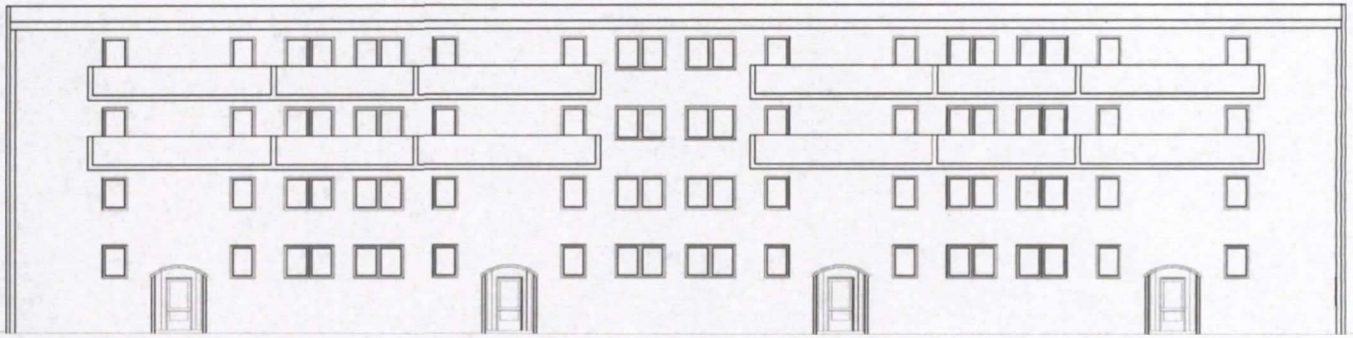
ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL

Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 41 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 99 00 Fax.: 55 16 67 60 E-post.: info@forumarkitekter.no

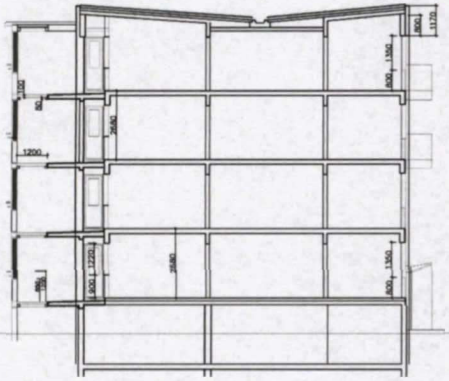
FORUM ARKITEKTER



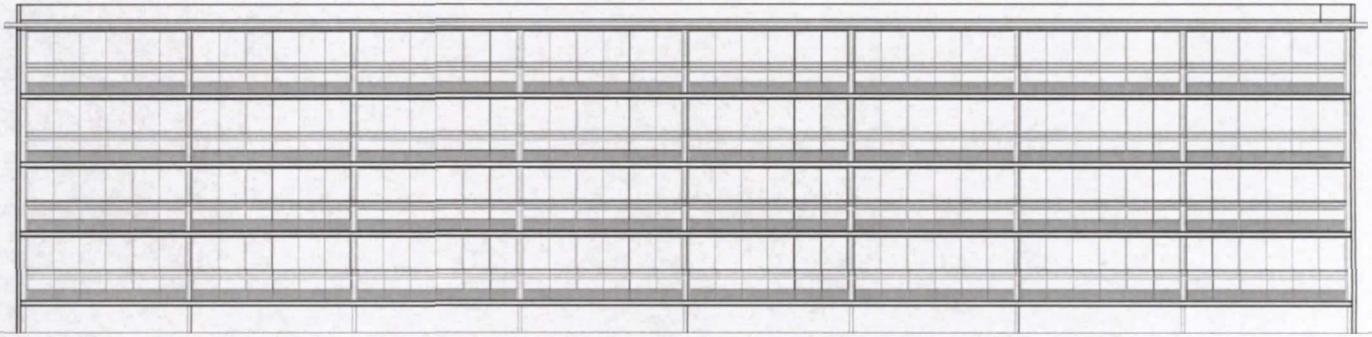
GAVLFASADE



INNGANGSFASADE



SNITT



FRONTFASADE

BJØRGENE 3, Diktervegen 13A, B, C og D

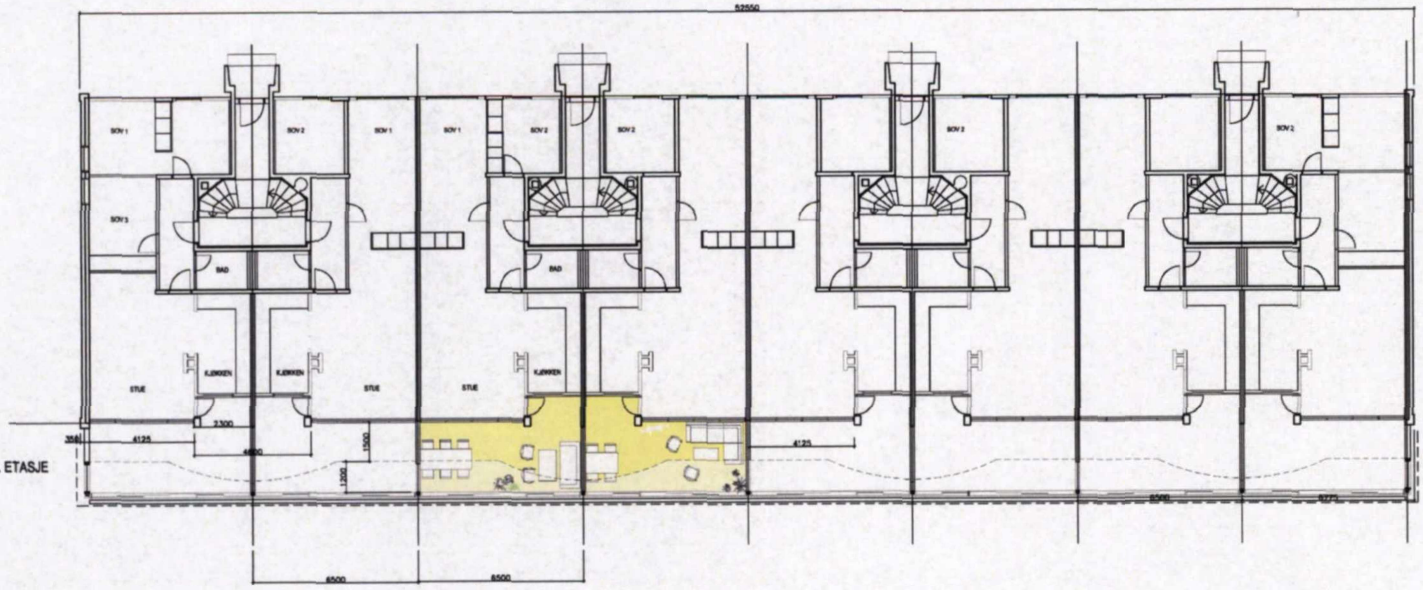
FASADER OG SNITT , NY SITUASJON

MÅLESTOKK	1:100	PROSJEKT NR	TEGN NR
TEGNET AV	p.de L.	2213	3021
KONTROLLERT	P		
DATO	11.11.2016		
FILNAVN	planer.dwg		

ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL

Forum Arkitekter AS Strømgaten 6 4003 Bergen
Tlf.: 55 96 59 00 Fax.: 55 96 67 60 E-post.: info@forumarkitekter.no

FORUM ARKITEKTER



PLAN 1. ETASJE

BJØRGENE 3, Diktervegen 13A, B, C og D

PLAN 1. ETASJE , NY SITUASJON

MÅLESTOKK	1:100
TEGNET AV	S.de L.
KONTROLLERT	D.T.
DATO	11.11.2016
FILNAVN	planer.dwg

PROSJEKT NR	TEGN NR	REVISJON
2213	3019	

ARKITEKTER MNAL NPA - LANDSKAPSARKITEKTER MNLA - INTERIØRARKITEKTER NIL

Forum Arkitekter AS Fosswalkbakken 16 3043 Drammen
TLF.: 33 16 39 00 Fax.: 33 16 67 01 E-post.: info@forumarkitekter.no

FORUM ARKITEKTER

Boligopplysninger:

Bjørgene Borettslag III
DIKTERVEGEN 13 C
5538 HAUGESUND

Vår ref.: 2015/119
Type: Borettslag
Eiere: Thore Håvik

Fødselsdato eier: 28.04.1966

Organisasjonsnr: 953 035 960 **Andelsnr:** 119

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **5 358**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	3 577
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	318
	Bruk av vaskerom	150
	Balkonglån 1/1	1 313

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 406**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	3 577
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	439
	Bruk av vaskerom	150
	Balkonglån 1/1	1 240

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	428 578	Gjeld siste årsoppg.:	430 444
Klient ajourf. lån:	54 923 910	Klient gj. s. årsoppg.:	55 228 755

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32408723034, Haugesund Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 4.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 477
Saldo per 19.12.2025: 21 639 269
Andel av saldo: 168 543
Første termin/første avdrag: 20.09.2025 (siste termin 20.08.2065)

Lånenummer: 32408723042, Haugesund Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 19.12.2025: 4.9% pa.
Antall terminer til innfrielse: 477
Saldo per 19.12.2025: 33 284 641
Andel av saldo: 260 036
Første termin/første avdrag: 20.09.2025 (siste termin 20.08.2065)

Se eget skriv angående lån

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Lars Erich Schütz
Adresse:	AUSTMANNAVEGEN 5 D
Postnr/-sted:	5537 HAUGESUND
Telefon:	Mob.: 47647880
E-post:	bjorgene3@heihaubo.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	430 444	Andre inntekter:	84
Annen formue:	20 285	Utgifter:	23 736		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	15 000
Andelsnr:	119	Partialobligasjonsnr:	00119

Boligopplysninger:

Bjørgene Borettslag III
DIKTERVEGEN 13 C
5538 HAUGESUND

Vår ref.: 2015/119
Type: Borettslag
Eiere: Thore Håvik

Fødselsdato eier: 28.04.1966

Organisasjonsnr: 953 035 960

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1967
Gårds/bruksnr: 35/398
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet
Tomteareal: 27204

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr: 94019173

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1967	Første innflytting:	01.01.1968	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	015-003		

Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslag
2 - Felles forkjøpsrett
2 - Medlem i BBL

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Get med grunnpakke
Borettslaget har HMS-løsningen "HAUBO HMS"
NYE VINDUER + VERANDADØR 1989

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett.

Annen informasjon:

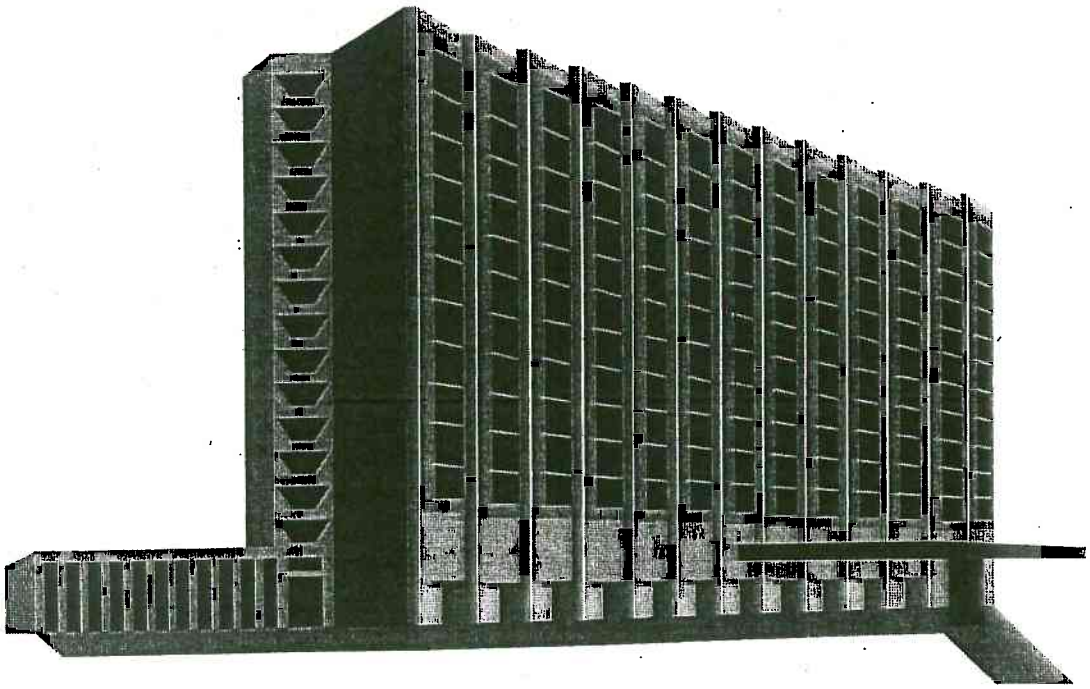
Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkjøpsretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved kjøp av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted:_____ **Dato:**_____

_____

Thore Håvik
Andelseiers underskrift

Husordensregler



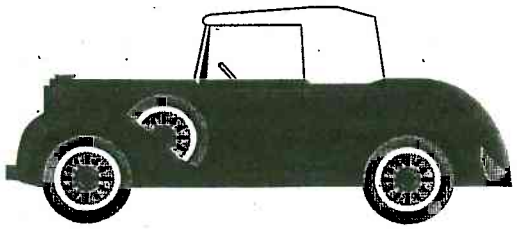
Borettshaverne er ansvarlig for at disse reglene blir overholdt. Overtredelser blir å betrakte som brudd på leieavtalen. Også meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som husordensregler. Husk at disse bestemmelser er en del av leiekontrakten.

Reglene tar bl.a. sikte på å sikre borettshaverne orden, ro og hygge i hjemmene. Respekter styrets beslutninger, og støtt opp om vaktmesteren i hans arbeid. Er det noen som har noe å klage på, så send klagen skriftlig til styret.

Kjellere og oppganger

Det er ikke tillatt å bruke kjellere, oppganger, trapper og ganger som oppholdsrom eller lekeplass. Foreldre og foresatte har plikt til å påse at barn og ungdom ikke oppholder seg, eller lager sjenerende støy på disse stedene. Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelke eller annet utstyr i inngang eller ganger.

Påse at vaskeplanen for hver oppgang blir fulgt. Vær også vennlig og påse at kjellerdører er låst. Meld fra til vaktmester hvis lyspærer går i oppgangene. Sørg også for at entredører er lukket. Utlufting fra leilighet til oppgang er ikke tillatt. La aldri små barn være alene i vaskeri, kjeller eller kjellerboder, og bruk aldri bart lys i bodene. Påse at barn ikke kaster fra seg matrester i oppgangene, kjellere eller ute, da dette trekker rotter og mus til eiendommen. Av samme grunn må det ikke kastes mat ut fra altaner eller vinduer til fuglene.



Parkeringsplasser

Kjøretøyer må bare parkeres på de tillatte parkeringsplassene på borettslagets område. Lastebiler eller busser er det ikke tillatt å parkere utenfor blokkene, uten spesiell tillatelse. Det er heller ikke tillatt å sette opp campingvogner på eiendommen. Avskiltede biler må fjernes av eierne, likeså sykkelvrak og kasserte barnevogner i kjellere eller på gårdsplasser.

Tøyristing og klestørk på altan

Risting av tøy fra altan eller vindu tillates ikke av hensyn til tilskitning av vinduer og klesvask som henger til tørk. Det er heller ikke lovlig å henge klær til tørk på altan høyere enn altanens rekkverk, da dette virker skjemmende. Det er heller ikke tillatt å montere antenner på altan eller hustak. Påse at blomsterkasser o.l. plasseres slik at de ikke faller ned og forårsaker personskader.

Regler om ro i leilighetene

Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 20.00 kveld til kl. 06.00 morgen. Bruk av boremaskiner eller annet støyende utstyr, er ikke tillatt etter kl. 19.00, eller på søn- og helligdager. Bråk og uro i leilighet eller oppgang som sjenerer naboene på sene kvelder eller utover nettene, må ikke forekomme. Heller ikke bråk fra gårdsplass, f.eks. opprusing av bilmotorer som forstyrrer natteroen. Ta også hensyn til naboene ved bruk av musikkinstrumenter, musikkanlegg o.l. En bør også unngå bruk av private vaskemaskiner i leiligheten på sen kveldstid.

Hund og katt

Det er ikke lovlig å holde hund eller katt uten at man på forhånd har innhentet tillatelse fra styret, og under forutsetning av at andre leieboere i oppgangen samtykker. Det tillates ikke at hunder springer løse omkring på borettslagets områder. Skader som hunden gjør på personer, klær eller barns leketøy, er andelseieren ansvarlig for, og må betale erstatning for. Hundeeier er ansvarlig for at hunden ikke griser til i trapper, ganger, gårdsplass eller friområder, og må selv sørge for renhold og fjerning av ekskrementer.





Bruk av vaskeri

Reglene for bruk av vaskeri, rulle- og tørkerom må overholdes. Husk at det er strengt forbudt å vaske tepper, ryer, skotøy o.l. i vaskemaskinene, da dette kan ødelegge eller skade maskinene. Påse av samme grunn at spiker, skarpe gjenstander og andre løse ting fjernes fra lommer og klær før vasking.

Det er heller ikke lovlig å bruke klor eller klorin i maskinene. Påse også at vaskemaskiner og sentrifuger ikke overbelastes med mer tøy enn beregnet for. Bruk lavtskummende vaskepulver, og ikke for store mengder. Meld fra til vaktmester, straks en feil eller skade oppdages. Borettshaverne er selv ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå under vasking, sentrifugering eller tørking, og kan ikke kreve erstatning fra borettslaget.

Vaskeri, rulle- og tørkerom skal bare brukes av den som har vasketid. Før vasketiden er omme, skal vaskeriet (inklusive skyllekar o.l.), rengjøres slik at det er klar til bruk for den som skal disponere vaskeriet etterpå. Det er ikke tillatt å la klær ligge i bløt i skyllekarene natten over, eller utenom de fastsatte vasketider. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets leieboere.
Gå ikke ut av vaskerommet, selv for en kort stund, uten at alle kraner er stengt.

Bruk av utendørs tørkeplass

Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy, og til lufting av tøy og sengeklær. Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes når det ikke henger klesvask oppe, og ikke etter kl. 19.00 om kvelden. Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai, og det må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 19.00 søn- og helligdager til nærmeste virkedags morgen.

Kraner og ledninger

La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. For å unngå sjenerende sus i ledninger eller rør, bør en kran aldri skrues helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vasker eller sluk. Skyll en gang iblant med sodavann for at avløpsrørene ikke så lett skal 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.

Kast ikke uvedkommende ting i klosettet. Det må bare brukes klosettpapir.

Regler for søppelnedkast

All søppel skal pakkes godt inn og surres forsvarlig med hyssing før det kastes ned i nedkastluken. Også tøy eller andre løse ting skal pakkes inn. Pakkene må ikke være for store. Sørg for at avfallet ikke er for fuktig. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting (f. eks. sigarettstumper) eller oljeavfall gjennom nedkastluken. Lukene skal lukkes godt til etter bruken. Da renovasjonsvesenet ikke tar med seg annet søppel enn det som er plassert i beholderen, må borettshaverne selv sørge for at større kolli, så som gamle møbler, kassert utstyr, kasser, pappesker o.l. blir kjørt bort.

Fremleiere

Fremleiere må godkjennes av styret. Leieboeren har helt ut ansvaret overfor selskapet for alle skader og ulemper som selskapet eller beboerne får av hans fremleie. Fremleierne må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger. Reglene gjelder også fremleie av en del av leiligheten.

Mulige meldinger fra styret til leieboerne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensbestemmelser som er en del av leiekontrakten.
Overtredelser av diss regler vil bli betraktet som brudd på leiekontrakten.

HOVEDREGEL: OPPFØR DEG SLIK I LEILIGHETEN SOM DU SYNES NABOEN BURDE OPPFØRE SEG!

Regler for kildesortering!

Det er i den siste tiden kommet inn en del klager ang søppel.

Ber om at alle leser vedlagt skriv og følger informasjonen nøye.

Det er også kommet strengere krav fra HIM ang samleplass, for å oppnå rabatt på søppeltømming.

Ett av disse kravene er at vi ikke skal overfylle containerne.

Det er viktig å trykke sammen alt søppel så godt som mulig for å oppnå minst mulig hulrom.

Enkelte klarer ikke å kildesortere. Det blir kastet mat i papir/papp container, restavfall i plastavfall og lignende. Dette medfører at HIM nekter å ta avfallet med seg eller at de sender en ekstra regning.

Klarer vi ikke å kildesortere og innfri kravene fra HIM, må vi bestille flere containere og dermed øke husleien.

Ved å kildesortere vil du få mye bedre plass i restavfallsbeholderen. Ved å sortere ut plastemballasje vil du f.eks. kunne halvere din restavfallsmengde.

Er du usikker på om du sorterer rett kan du gå inn på http://sortere.no/home og skrive navnet på det du skal sortere.

Det blir stadig satt ned avfall etter oppussing, møbler, bildekk, juletre og lignende i fellesrom i kjeller. Dette må enhver beboer sørge for å få levert Årabrot Miljøpark.

Hilsen styret.

Restavfall

Restavfall samles i plastpose som knyttes igjen og kastes i restavfall container i søppelrom.

Restavfall er avfallet som blir igjen etter at du har sortert fra alt avfallet som kan gjenvinnes.

Eksempel på restavfall:
- **Tilgriset emballasje (plast, papir og papp)**
- **Bleier og bind.**
- **Keramikk og porselen**
- **Støvsugerposer**
- **Ødelagte ting som leker, sko, tusjer, pyntegjenstander m.m.**
- **Plast som ikke er emballasje**

Matrester

Matrester samles i utdelte bioposer og kastes i matavfallscontainer i søppelrom.

Eksempel på ting som kan kastes i matavfallsbeholderen:

- Matrester
- Grønnsaker
- Brød
- Pasta
- Rekeskall
- Tørkepapir
- Gress
- Treflis
- Kjøtt
- Frukt
- Kaker
- Egg
- Kaffegrut og kaffefilter
- Papirservietter
- Løv
- Fisk
- Melkeprodukter
- Ris
- Eggeskall
- Teposer
- Visne blomster
- Hageavfall uten stein

Papir/papp

Papir/papp kastes direkte i container som er merket for dette. Denne står ved sykkelrom i hver ende av kjeller.

Tramp sammen eller riv i stykker esker før en kaster det oppi container. Dermed unngår vi masse tomrom og får plass til mye mer.

Eksempel på ting som kan kastes i papir/papp container:

- Aviser, pappesker, emballasjepapp, reklame, bøker, drikkekartonger osv.

- Skyll og tørk drikkekartongene. Brett disse og stapp oppi den neste før de kastes.

Vær også nøye med å brette sammen eggekartonger, pizzaesker osv

Papir og kartong som er tilgriset med matrester skal kastes i restavfallet.

Gave- og julepapir er ofte av en så dårlig kvalitet at det ikke kan gjenvinnes. Dette bør derfor kastes i restavfallet.

En god måte å få bedre plass i papiravfallsbeholderen på er ved å si "Nei takk!" til uadressert reklame. Slike klistremerker kan du få ved nærmeste postkontor.

Plastemballasje.

Plast kastes i plastsekk. Denne står ved sykkelrom i hver ende av kjeller.

Gjenvinningsordningen gjelder bare plastembalasje

- **Plastflasker og plastkanner uten kork (ta korken av).**
- **Plastfolie og plastposer.**
- **Plastbegre og plastbokser.**
- **Isopor brukt i emballasje**

Plast som ikke kan leveres til gjenvinning:

- **Plast som ikke er emballasje (f.eks. legoklosser, kulepenner, hagemøbler, akebrett).**
- **Skitten plast (f.eks. tilgriset med matrester eller farlig avfall).**
- **Plastemballasje som har inneholdt oljeholdige og giftige stoff.**

Ved å kildesortere vil du få mye bedre plass i restavfallsbeholderen. Ved å sortere ut plastemballasje vil du f.eks. kunne halvere din restavfallsmengde.

Glass- og metallemballasje.

Glass- og metall kastes i container merket for dette. Denne står ved sykkelrom kun i den ene ende av kjeller. Lokket er låst pga sikkerhet. Bruk hull i lokket.

Eksempel glass- og metallemballasje:
- **Hermetikkbokser**
- **Brus- og ølbokser uten pant**
- **Syltetøylokk og korker av metall**
- **Metalltuber for f.eks. majones og kaviar**
- **Syltetøyglass, glass til sild, oliven osv.**
- **Aluminiumsformer**

Hva gjør du med glass- og metallemballasjen?

Skyllemballasjen og la den renne av seg. Skru av eventuelle lokk og korker. Dersom lokket eller korken er av metall kan du også kaste denne i glass- og metallcontaineren.

Ikke alt er glass: Porselen, steintøy, speilglass, ildfast glass, kastes i restavfall container.

Vedtekter

for **Bjørgene borettslag III** org nr 953 035 960.

tilknyttet
Haugesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.12.1966, sist endret den 17.3.2005.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bjørgene borettslag III 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.

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 4 andre medlemmer med 4 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.

(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.

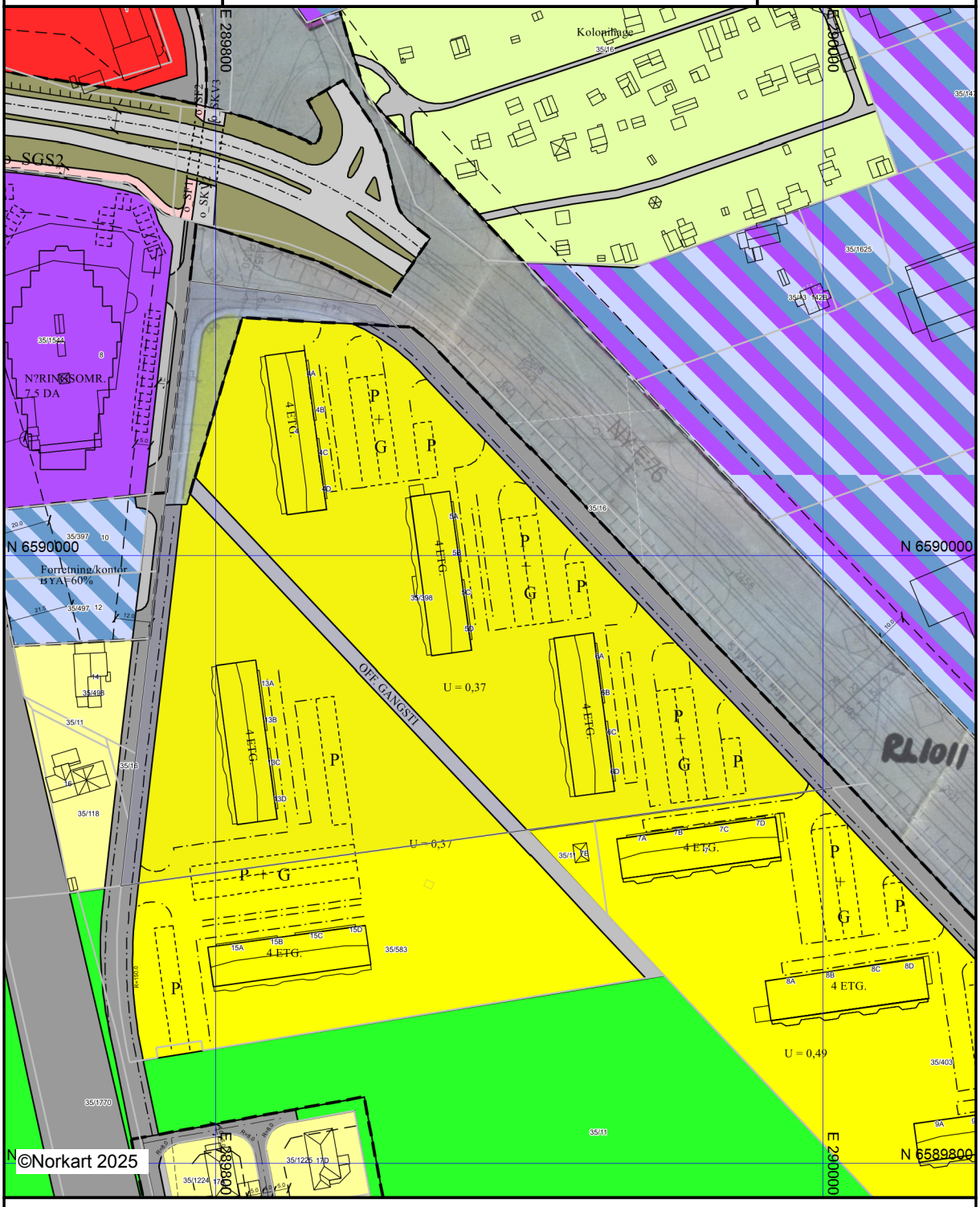
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/398
Adresse: Diktervegen 13C
Utskriftsdato: 19.12.2025
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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Offentlig forsamlingslokale (kino,teater mv.)
- Almennyttig barnehage
- Område for parsellhager
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Friområder
- Felles parkeringsplass
- Felles grøntanlegg
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Næring/tjenesteyting
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støttemur
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
-] Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

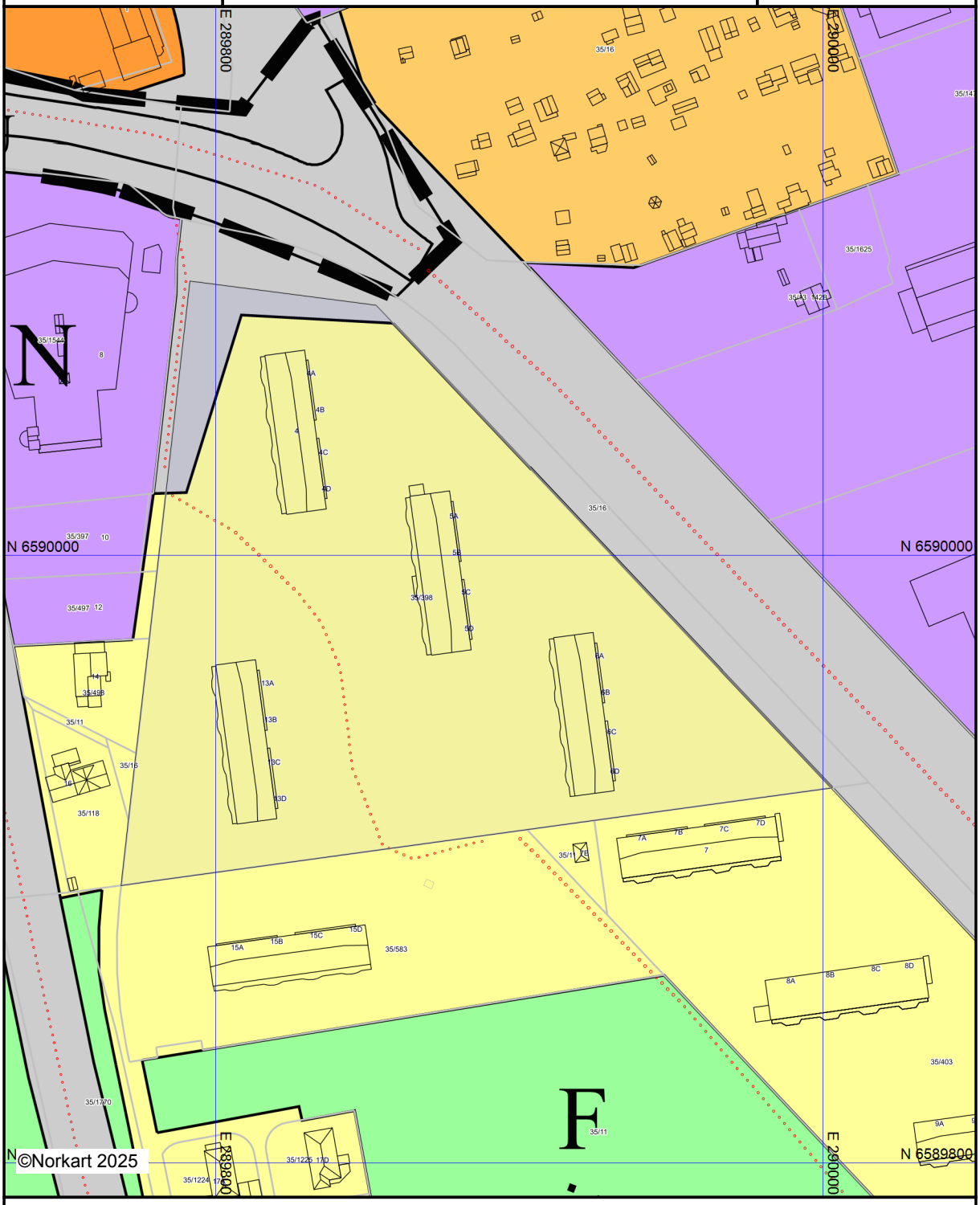
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/398
Adresse: Diktervegen 13C
Utskriftsdato: 19.12.2025
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



Båndleggінggrense
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåv
Boligbebyggelse - nåværende
Fritidsbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Næringsbebyggelse - nåværende
Andre typer bebyggelse - nåværende
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg - nåværende
Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008



Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - framtidig
Gang-/sykkelveg - framtidig
Gang-/sykkelveg tunnel - framtidig
Sykkelveg - framtidig
Abc Påskrift områdenavn
Abc Påskrift arealformål/arealbruk