EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Meglerhuset Rele AS

Oppdragsnr.
1-0008/26

Selger 1 navn
John Egil Knutsen

Gateadresse
Valhallgata 5

Poststed	Postnr
HAUGESUND	5531

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Solveig Alfhild Wik

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Solveig Alfhild Wik

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1-0008/26

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: 1-0008/26

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Egil Knutsen	7634f81eed684875d73173 8642f1d9d11b928e99	07.01.2026 19:01:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1-0008/26

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Valhallgata 5, 5531 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 34, bnr. 19

Andelsnummer 28

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 13.01.2026 **Rapportdato:** 14.01.2026 **Oppdragsnr.:** 20474-3166 **Referansenummer:** VA1512

Autorisert foretak: TM Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tom Erik Tørring

TM Taksering AS

MESTER

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

Norsk takst

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

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

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

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

TM Taksering AS

TM Taksering AS er et takseringsforetak med base i sentrum av Haugesund.
TM Taksering AS er etablert i 2017 og er tilsluttet Norsk Takst.
Undertegnede er for tiden eneste ansatt takstmann og er også eier og driver.
Jeg har hatt godkjenninger for tilstandsrapportering/boligsalgsrapportering siden 2003, da jeg var tilsluttet NTRF(Norges tilstandsrapport forbund).
Jeg har også godkjenninger innen skade/skjønn og næringseiendom. Vi besitter også våtromssertifikat utstedt av Fagrådet for våtrom.
Gjennom bred erfaring og også systematisk videreutdanning for å øke kompetansen kan kunder og oppdragsgivere være trygg på at det blir levert et kvalitetsprodukt innenfor gitte frister.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



Tom Erik Tørring
Uavhengig Takstingeniør
tomerik@tmtaksering.no
476 75 131

Norsk takst

TM Taksering AS

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

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

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

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

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere enheter oppført i 1954.
Bygget er i all hovedsak oppført i betong. Dette gjelder også for etasjeskiller.
Saltak i trekonstruksjon som er tekket med takstein.

Tilstanden på boligen fremstår som god. Det må allikevel påregnes normalt vedlikehold.

Tilstandsgrader gitt i denne rapport baserer seg i hovedsak på slitasje av bygningsdeler men også mangler/avvik/feil/skader som vil utløse noen tiltak i forhold til registrerte avvik.

Se ellers kommentarer og begrunnelser fra takstmann under enkeltpunkter senere i rapport.

Denne rapporten MÅ leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er opplyst på befaringsdagen at de to vinduer som er i vegg mot nord skal skiftes nå.
Vinduer er i vedlikeholdsvennlig materiale/utførelse.
Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Balkongdør er skiftet i 2022.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.
Det er nye terrasser under etablering på bygget. Borettslaget kan kontaktes for mer utfyllende info.
Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

INNVENDIG Gå til side

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand.
Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.
Etasjeskiller i betong.
Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Vedovn installert i stuen. Vedovn er av nyere dato.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.
Formpressede laminerte dører. Innvendige dører i standard utførelse. Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Baderommet er opplyst(i forrige salgsdokumenter) utført av fagfolk, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.
Det er fliser på vegger og trepanel i tak.
Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk på dette gulvet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Arbeider er i forrige salgsdokumentasjon opplyst utført av fagfolk, men det finnes ingen dokumentasjon.
Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.
Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.
Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg.
Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert plate-topp og stekeovn. Det er også frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.
Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er installert fordelere på vegg på bad/vaskerom.
Tilgjengelige avløpsrør er i plast.
Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.
Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.
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.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Fellesområder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Bygget er ikke utført med radonhemmende tiltak, og det er ikke kjent om det er utført radonmålinger i nyere tid.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

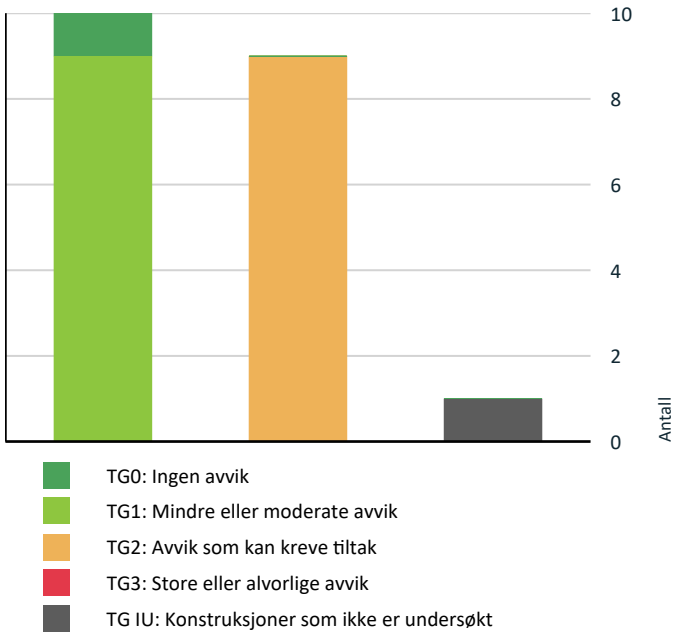
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik i forhold til at bad/vaskerom er utvidet og det er tatt ned vegg mellom stue/kjøkken.

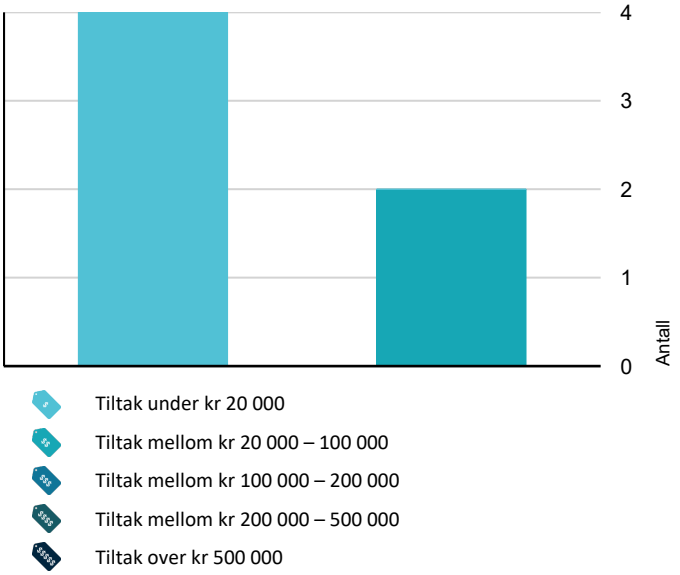
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1954

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Enkelte vinduer er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Det er opplyst på befaringsdagen at de to vinduer som er i vegg mot nord skal skiftes nå.
Vinduer er i vedlikeholdsvennlig materiale/utførelse.

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

TG 1 Dører

Ytterdører i alminnelig god kvalitet. Dørene er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt. Balkongdør er skiftet i 2022.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 2-6 år.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er nye terrasser under etablering på bygget. Borettslaget kan kontaktes for mer utfyllende info.

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke fremlagt vedlikeholdsplan for fellesdeler av bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Det er ikke kjent om dette er utarbeidet.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Dette kan undersøkes ytterligere i borettslaget.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater i denne boligen kommenteres ikke spesielt. De fremstår med normal slitasje og er i generelt ok stand.
Enkelte bruksmerker må påregnes på overflater i en brukt bolig som utsettes for daglig slitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.

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.

Det er registrert skjevheter i betongdekke i stuen på inntil 19mm.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt og utbedre som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er teglsteinspipe i denne boligen. Pipen er fra byggeåret.
På eldre piper kan det påregnes jevnlig vedlikehold.
Vedovn installert i stuen. Vedovn er av nyere dato.
Pipe eller ildsted er ikke tetthets eller funksjonsprøvd.
Det er eier som til enhver tid er ansvarlig for at piper og ildsteder som er i bruk tilfredsstiller dagens krav. Det er kommunal etat som er kontrollerende myndighet for piper og ildsteder.
Det anbefales generelt kontroll (tilsyn) fra kommunal etat ved boligsalg.

Vurdering av avvik:
• Ildfast stein har sprekker.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er sprekker i ildfast stein i ovnen. Levetiden for pipeløpet er også mer enn halvert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Ildfast stein bør skiftes ut/repareres.

Det er anbefalt og skifte ildfast sten slik at oven ikke blir unaturlig varm i bakkant. I forhold til pipeløpet er dette borettslagets ansvar.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 1 Innvendige dører

Formpressede laminerte dører. Innvendige dører i standard utførelse.
Enkelte dører er funksjons testet og de fungerer som tiltenkt.
Enkelte bruksmerker må påregnes på bygningsdeler som utsettes for daglig slitasje.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Dette baderommet er etablert og oppbygget etter ukjent teknisk forskrift. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbyggingen av dette baderommet på befaringsdagen. Baderommet er opplyst(i forrige salgsdokumenter) utført av fagfolk, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette.
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om riktig utførelse, noe som igjen øker risikoen for at skjulte fuktskader oppstår over tid.
Normal levetid for et våtrom er 15 - 25 år. Dette rommet er derfor i ferd med og oppnå alder hvor generell oppgradering vil være naturlig. Basert på manglende dokumentasjon på faglig utførelse kan ikke umiddelbar oppgradering utelukkes.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Det er fliser på vegger og trepanel i tak.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon. Fliser er også avsluttet noe opp på vegg bak bereder/ol.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som kan gi økt risiko for fuktskader i konstruksjonen bak flisene, spesielt der flisene er avsluttet opp bak bereder og lignende.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulvet. Varmekabler. Fall på gulvet er lasermålt, og det er 15mm fall til sluk på dette gulvet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noe bom i flis. Dette betyr i korte trekk at ikke hele flisen har kontakt med underlaget og vil således være svak for støt. Flisen kan også løsne i aktuelt område. Det er ikke 25mm fra topp sluk til topp synlig membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør vurderes å utbedre fliser med bom for å hindre at de løsner eller skades ved belastning, da dette kan føre til ytterligere skader på gulvet og redusert levetid.

Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje eller vannsøl, noe som kan medføre fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller tette-sjiktet på befaringsdagen. Arbeider er i forrige salgsdokumentasjon opplyst utført av fagfolk, men det finnes ingen dokumentasjon.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Det er påvist andre avvik:

Normal levetid for membraner i gulv på våtrom er 15 - 25 år. Det finnes ingen dokumentasjon på utførelse og påføring av membran. Utbedringer kan ikke utelukkes på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for at membranløsningen har begrenset effekt og at det kan oppstå fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, bør tilstanden følges opp jevnlig for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring. Det er anbefalt med tett kabinett på våtrom som er 10 år eller eldre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utstyret som er installert i dette rommet er i alminnelig god kvalitet, og det er i god stand.
Noe slitasje og bruksmerker må påregnes på utstyr som er i daglig bruk.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er installert elektrisk avtrekksvifte i vegg på dette baderommet.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking mot våt sone, og det er ikke indikert avvik i vegg. Normale fuktmålinger i treverk ligger på 7,5-12.5



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminert spon.
Det er integrert plate-topp og stekeovn. Det er også frittstående kjøl/frys og oppvaskmaskin.
Overflater, innredning og fastmontert utstyr er i god stand, og det er ikke registrert avvik utover normal slitasje på befaringsdagen.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke installert lekkasjesikring eller komfyrvakt på dette kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Det bør installeres lekkasjesikring og komfyrvakt på kjøkkenet for å ivareta krav til sikkerhet og for å redusere risikoen for vannskader og brann. Manglende tiltak kan medføre økt fare for skade på bygning og inventar ved lekkasje eller overoppheting.

Kostnadsestimat: Under 20 000

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator er funksjons testet og den fungerer som tiltenkt.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Vannskadesikkert rør i rør system. Det er installert fordelere på vegg på bad/vaskerom.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ingen rør-merking på rør i rør. Rør er også installert på vegg uten bruk av fordeler-skap. Det er ikke tette-muffer i enden på varerør.

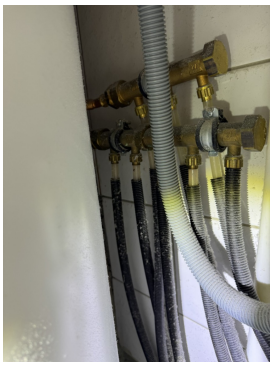
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene, og rørkursene på rør-i-rør-systemet bør merkes.

Manglende tettemuffer og merking medfører økt risiko for bygningsmessige skader ved lekkasje, samt vanskeliggjør feilsøking og vedlikehold.

Rør installert på vegg uten bruk av fordelerskap kan gi redusert lekkasjesikring og økt fare for vannskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Avløpsrør

Tilgjengelige avløpsrør er i plast.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Ventilasjon

Boligen er kun naturlig ventilert som var normalt for oppføringstidspunktet.

TG 2 Varmtvannstank

Det er installert ca 200l bereder i denne boligen.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er anbefalt at beredere over 1500w tilkobles direkte via fast punkt eller vedlikeholdsbryter.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for overbelastning, varmgang eller brannfare. Manglende korrekt tilkobling kan medføre økt risiko for skader på anlegget og fare for personsikkerheten.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

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

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

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.

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

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
0 Dette er ikke kjent.

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?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Det er ikke kjent om det kan fremlegges dokumentasjon/samsvarserklæring på arbeider som er utført i nyere tid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det 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
Nei

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

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?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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 Da det er usikkerheter rundt dokumentasjon er det anbefalt med utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Det anbefales generelt å få det elektriske anlegget kontrollert i forbindelse med kjøp av bolig om det ikke foreligger nyere kontroll uten avvik.
Det lokale el-tilsyn er offentlig kontrollmyndighet på elanlegget.
Merk at kost i dette avsnitt kun er dekkende for el-kontroll og ikke eventuelle avvik som måtte fremkomme på en el-kontroll.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Bygget er ikke utført med radonhemmende tiltak, og det er ikke kjent om det er utført radonmålinger i nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er ikke oppført med radonsperre eller andre radonhemmende tiltak. Dette medfører usikkerhet knyttet til eventuelle radonverdier i bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene i bygget er innenfor anbefalte grenser.
Dersom forhøyede verdier påvises, må det iverksettes nødvendige radonreduserende tiltak for å unngå helserisiko for brukere av bygget.

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

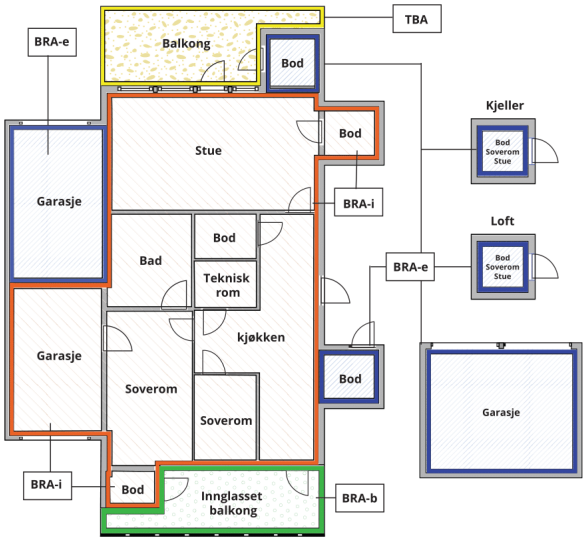
Hva er måleverdig areal?

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)**
1. Etasje	72	9		81	
SUM	**72**	**9**			
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang/garderobe, bad/vaskerom, soverom, soverom 2(garderobe), stue/kjøkken	Bodunderetasje)	

Kommentar

Det er bruken av rommet ved befaring som avgjør definisjonen på rommet. Dette betyr at rommet kan være i strid med byggetekniske forskrifter og også mangle godkjennelse fra kommunen for den aktuelle bruk, uten at dette vil få noe betydning for takstmannens avgjørelse. Arealberegningen tar ikke hensyn til lovlighet og/eller krav i forskrifter, men regnes ut slik takstmannen registrerer bruken på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik i forhold til at bad/vaskerom er utvidet og det er tatt ned vegg mellom stue/kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	72	0

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Tom Erik Tørring	Takstingeniør
	John Egil Knutsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	34	19		0	14448.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Valhallgata 5

Hjemmelshaver
Blokkbygg Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0110/BLOKKBYGG BORETTSLAG	953578603	H0110		Wik Solveig Alfhild

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
28

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger fint plassert i etablert, rolig og barnevennlig område. Det er fra boligen kort avstand til skole, barnehage og butikker. Relativt sentrumsnært.

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

Fellesområder som er opparbeidet.

Tinglyste/andre forhold

Det er bod-plass i kjeller. Det er også flere fellesområder i kjeller som kan disponeres.

TM Taksering AS
Bjørnsons gate 23
5528 HAUGESUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/VA1512

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Haugesund kommune
Postboks 2160
5504 Haugesund
Org. Nr: NO 944 073 787

Teknisk forvaltning
Kirkegt. 85
5528 Haugesund
postmottak@haugesund.kommune.no

Haugesund kommune

Haugesund kommune
Teknisk forvaltningsenhet
Kirkegt. 85
Postboks 2160
5504 HAUGESUND

Ferdigattest

Mappesaksnr	Utvalgssaksnr.
2015/1637	15/134

Eiendom/byggested
Vallhallgata 1-5

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
34	19		

Ansvarlig søker
TKS Heis Kverneland AS
Torlandsvegen 3
4365 NÆRBØ

Tiltakshaver
Anna Marie Lie
Valhallgata 1H
5531 HAUGESUND

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Installasjon av trappeheis

Tillatelsen omfatter
Hele tiltaket

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Anita Heggheim Tjøsvoll	23.04.2015	52743267

Merknader

Kommunen gir herved ferdigattest for ovennevnte tiltak, jf plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattesten gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Anita H. Tjøsvoll

Anita Heggheim Tjøsvoll
Saksbehandler ved
byggetilsynet

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

HAUGESUND KOMMUNE
Sektor for teknisk drift

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

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

Byggeplass	Gnr. Bnr.
VALHALLGT.1	34/19-21-128-138

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.
FASADEENDRING	BOLIGBLOKK	15.10.93	20.10.93	BD.0501/93

Byggherre	Adresse
Blokkbygg Borettslag	Valhallgt. 1

Anmelder	Adresse
Sandved og Wathne A/S	Smedesundet 109

Ansvarshavende	Adresse
Saga Bygg A/S V/JohannesJohansen	Årabrotsvegen 21 F

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

Sektor for teknisk drift, Haugesund, 30.01.97

Magnus Fredheim
bygg- og oppm.sjef

Tor Petter Alfredsen
bygningskontrollør

Sendes : Byggherre
Anmelder
Ansvarshavende

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

HAUGESUND KOMMUNE
Sektor for teknisk drift

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

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

Byggeplass	Gnr.	Bnr.
VALHALLGT.5	34	131

Arbeidets art	Byggets art	Mottatt	Beh.dato	Saksnr.
ENDRING AV KJELLER	BOLIGBLOKK	21.09.95	04.10.95	BD.505/95

Byggherre	Adresse
Sandved & Wathne A/S	Smedasundet 109

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

Sektor for teknisk drift, Haugesund, 30.01.97

Magnus Fredheim
bygg- og oppm.sjef

Tor P. Alfredsen
Tor Petter Alfredsen
bygningskontrollør

Sendes : Byggherre

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

HAUGESUND KOMMUNE
Teknisk etat - Bygg- og oppmålingsavd.
Saksbeh. :Emil Mæland
Saksbehandlingstid: 5 dager
Journalnr.:93/02091

Del.byggesak

U T S K R I F T

av teknisk styres/Haugesund bygningsråds Sak: BD. 0501/93

VALHALLGT.1, 3, 5 og 7
Gnr./bnr.: 34/19 -21-128-138
SØKNAD ANNEN UTFØRELSE AV FASADE

Søknad mottatt 15.10.93 fra Blokkbygg Borettslag V/Sandved og Wathne A/S om godkjennelse for annen utførelse av fasadeutførelse.

NABOVARSEL
Naboer er ikke varslet, og annses ikke berørt av endringen.

VURDERING SAMT HJEMMEL FOR VEDTAK:
Det vedlegges brosjyre - beskrivelse av fasadesystemet og det vises også til en referanse liste hvor systemet er brukt de siste 10 år. Det fremkommer ingen dokumentasjon for godkjennelse av produktet.

Systemet anbefales godkjent på betingelse av at arbeidet utføres i h. h. til arbeidsanvisning, og på eget ansvar da det her ikke foreligger noen dokumentert godkjennelse.

VEDTAK

Søknaden godkjennes på betingelse av at arbeidet utføres i h. h. til arbeidsanvisning og på eget ansvar.

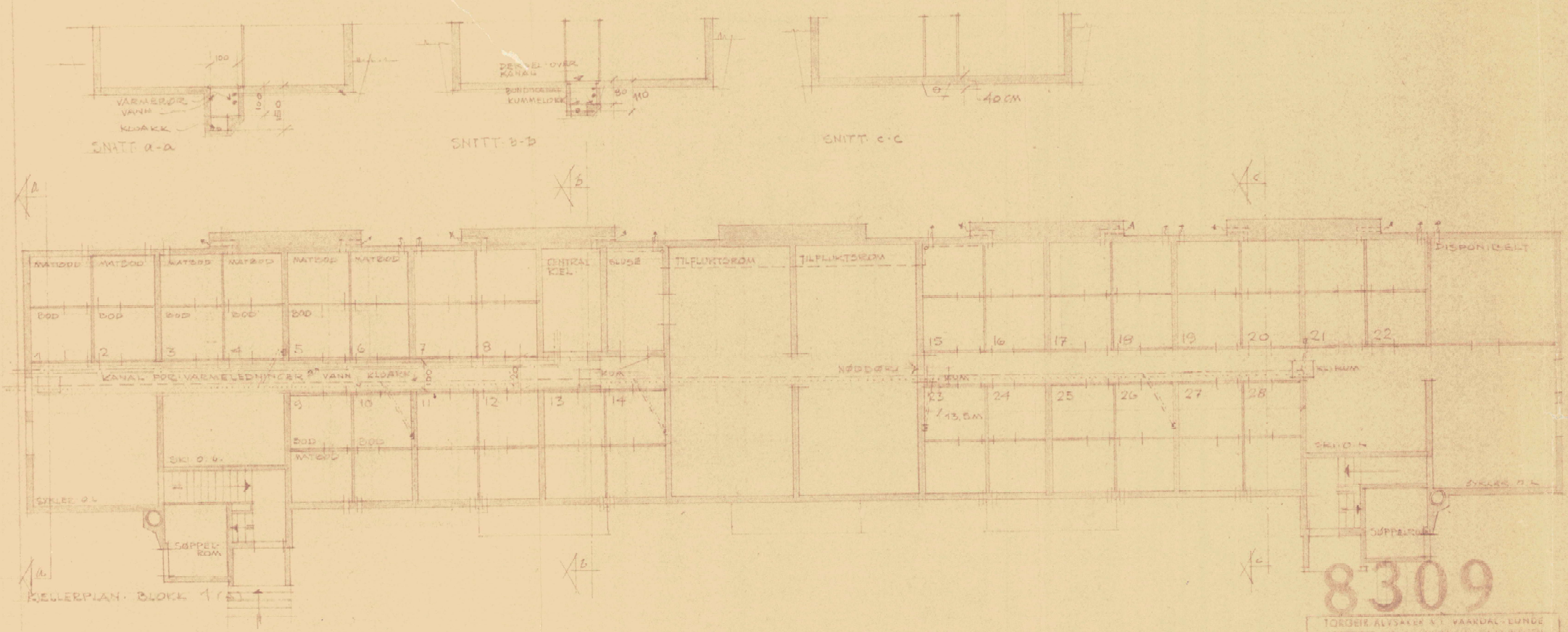
Forøvrig vises til krav i Sak: BD. 0241/93 som opprettholdes.

Teknisk etat, Haugesund, 20.10.93

Bjørn Løvland
Teknisk sjef

Magnus Fredheim
Bygg- og oppm.sjef

Sendes : Byggherre
Kopi : Anmelder

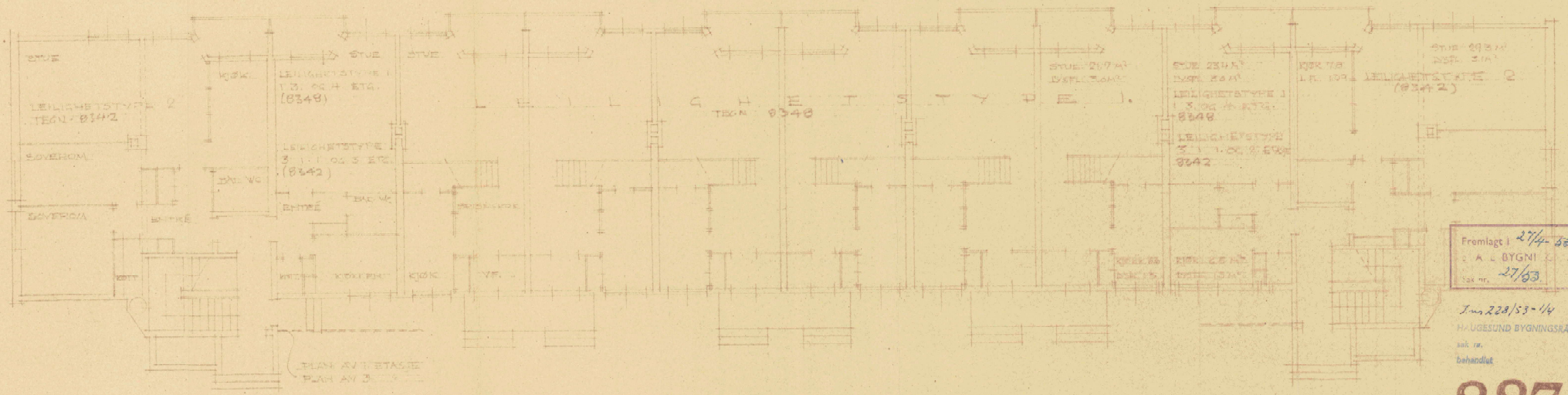


8309

TORDEIR ALVSAKER A.T. VAARDAL-LUNDE
ARKITEKTER MNAL

Oslo
Kjellerplan Blokk 1 Type

Fremlagt i
SKÅRE BYGNINGSRÅD
29/12-52
Sak nr. 142/52.



Fremlagt i 27/4-68
A. L. BYGNI
Sak nr. 27/63

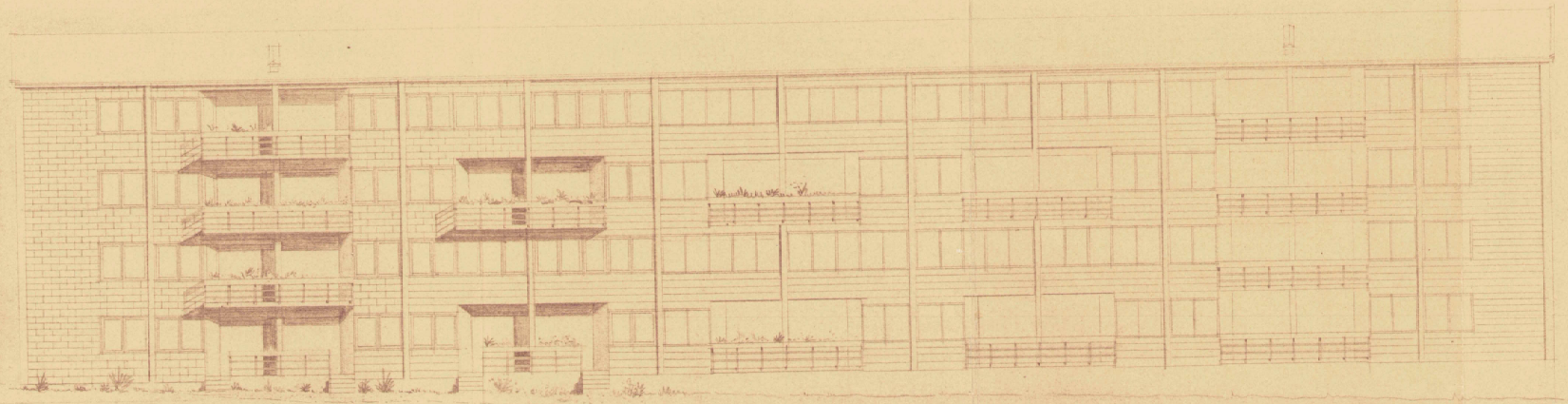
Im 223/53-14
HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr.
behandlet

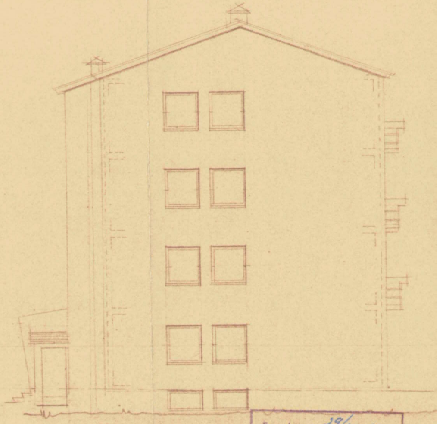
8874

TORGEIR ALVSAKER & E. VÅRDAL - LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L. STRANDGATEN 12 BERGEN
Ordre: 530 | Dato: 25-3-53 | Nr. 1400
HAUGESUND KOMMUNE
VALLHALLUTVIDELSE
PLAN 1. OG 3. ETASJE
Rettelser | Rettelser





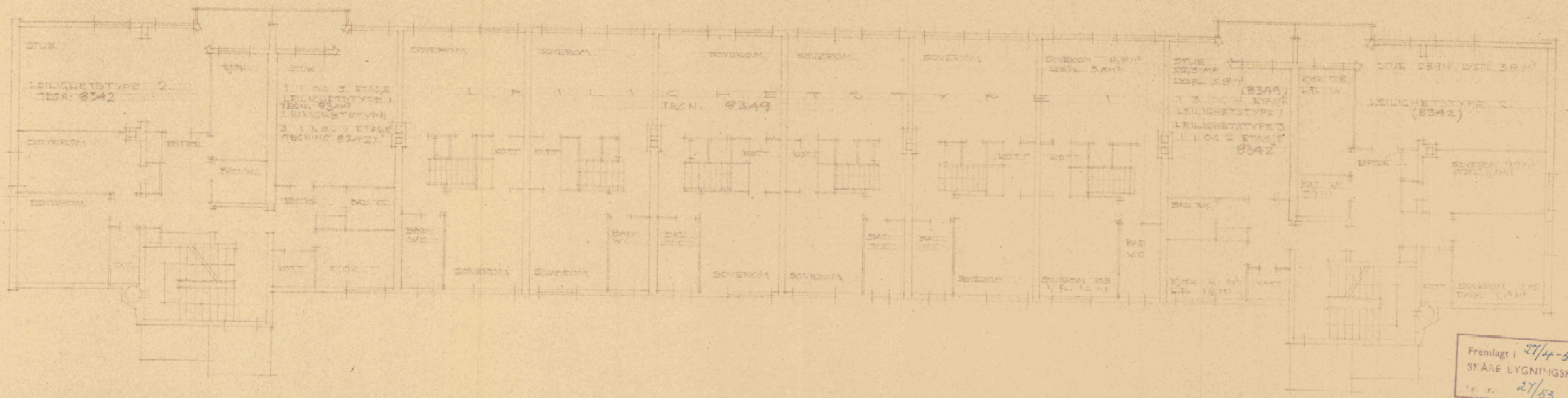




Fremlagt: 29/12-52.
STÅRE BYGNINGSRÅD
Sak nr. 102/52.

8344

TORGRIM ALVARSEN & E. VAARDAL ELLINGE
ARKITEKTER M.N.A.L. STRANDGATEN 10 BERGEN
Dato 5243. 2/12-52. M.: 1:100
OSLO
OSLO
TAKSDEKKGAVLER. BLOKK I TYPE 2.



Fremlagt i 27/4-53
STAVANGER BYGNINGSRÅD
Ref. nr. 27/53

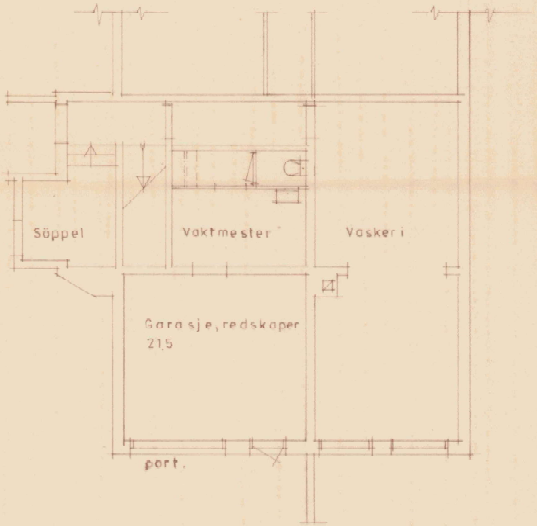
Inn. 228/53 - 1/4

HAUGESUND BYGNINGSRÅD
sak nr.
behandlet

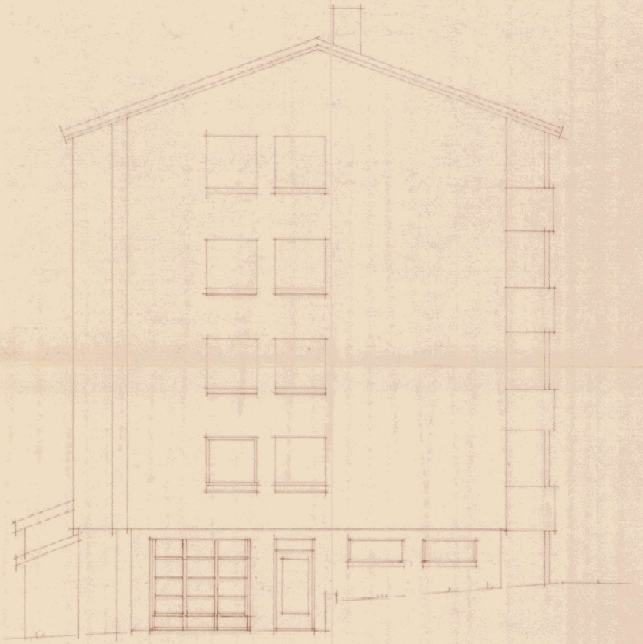
8872

TORGEIR ALVSAKER & E. VAABDAL - LUNDE
ARKITEKTER M.N.A.L. STRANDGATEN 19 BERGEN
Ordre: 7810 | Dato: 2.5.53 | Nr. 11.80
HAUGESUND KOMMUNE
VARTDALSVEIEN
PLAN 3. OG 4. ETASJE

Kopiert				Revidert



Kjellerplan.



Fasade mot nord.

HAUGESUND KOMMUNE
TEKNISK ETAT
Dato: 21. 09. 95
ANSVARL. | AVDELING
SAKSBEH. | GNR/BNR

Haugesund kommune
TEKNISK ETAT
GODKJENT
Saks nr. 3203/15 J nr

ARKITEKTFIRMA SANDVED & WATTINE AS
Telefon (04) 72 28 00
Smedasundet 109
5500 Haugesund

Blokkbygg Borettslag.
Rehabilitering.
Vatlhallgt. 5.
Endring kjeller

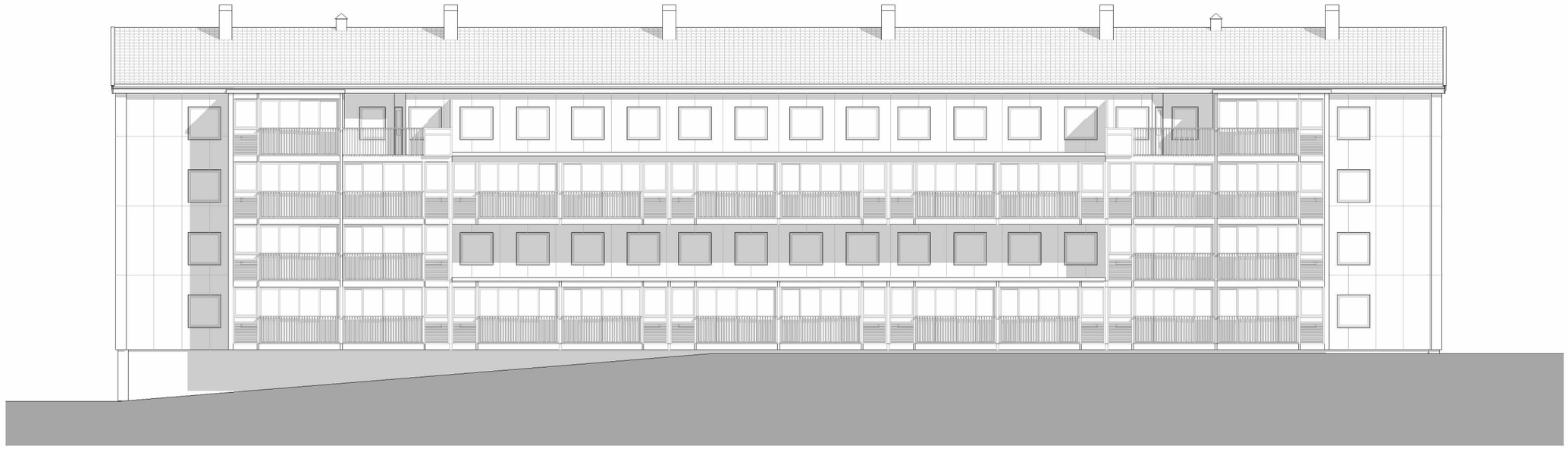
Dato:	Signatur	Korrigert	Av	Korrigert	Av
18.09.95	E.W.				

MÅL: 1:100

Jobb nr.: 1792

Tegning nr.: 013

AS TRYKKOP



Ny Fasade mot vest
1 : 200



Ny Fasade mot øst
1 : 200

RAMMESØKNAD

Nr	Beskrivelse	Dato	Av
	Revisjoner		

BALCO
Valhallgata 1,3,5,7, 5531 Haugesund (Grn.34 / Brn.19)

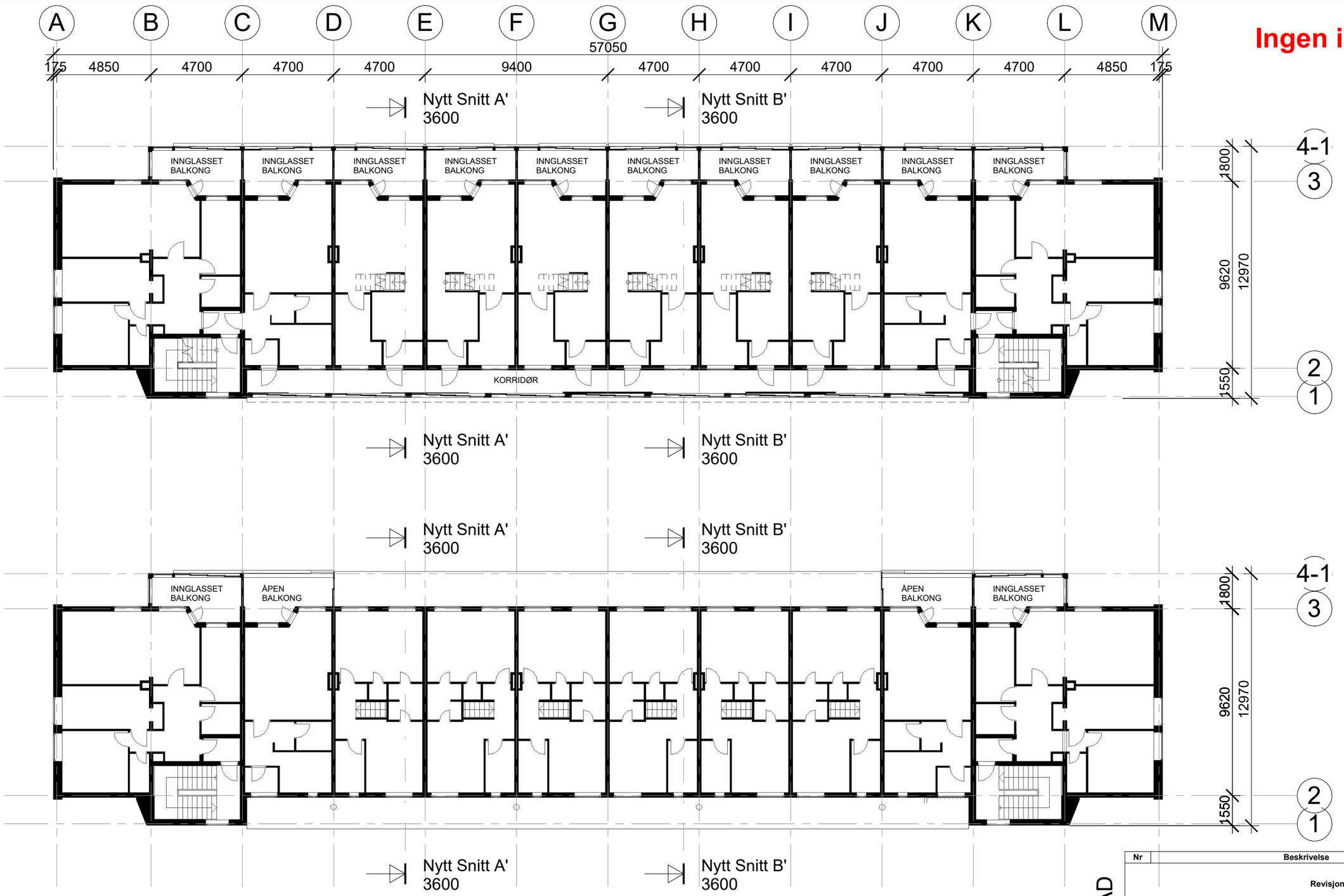
Ny fasade mot vest og øst

MÅLESTOKK	1 : 200	FORMAT	A3	PROSJEKT NR	TEGN NR / REVISJON
TEGNET AV	KIM			2774	3700
KONTROLLERT	SB				
DATO	26.05.2025				
FILNAVN	[illegible]				

ARKITEKTER MNAL
Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 E-post.: info@forumarkitekter.no
FORUM

C:\Users\EunkyungKim\Forum Arkitekter\Prosjekt - General\2774_Blokkbygg, Valhallgta 1-7\2774_TEGN\2774_SKISSE\Eksisterende og Nye tegninger-test.rvt

Ingen intern endring



Ny Plan 3
1 : 200

Ny Plan 4
1 : 200

RAMMESØKNAD

Nr	Beskrivelse	Dato	Av
	Revisjoner		

BALCO
Valhallgata 1,3,5,7, 5531 Haugesund (Grn.34 / Brn.19)

Ny Plan 3 og Plan 4

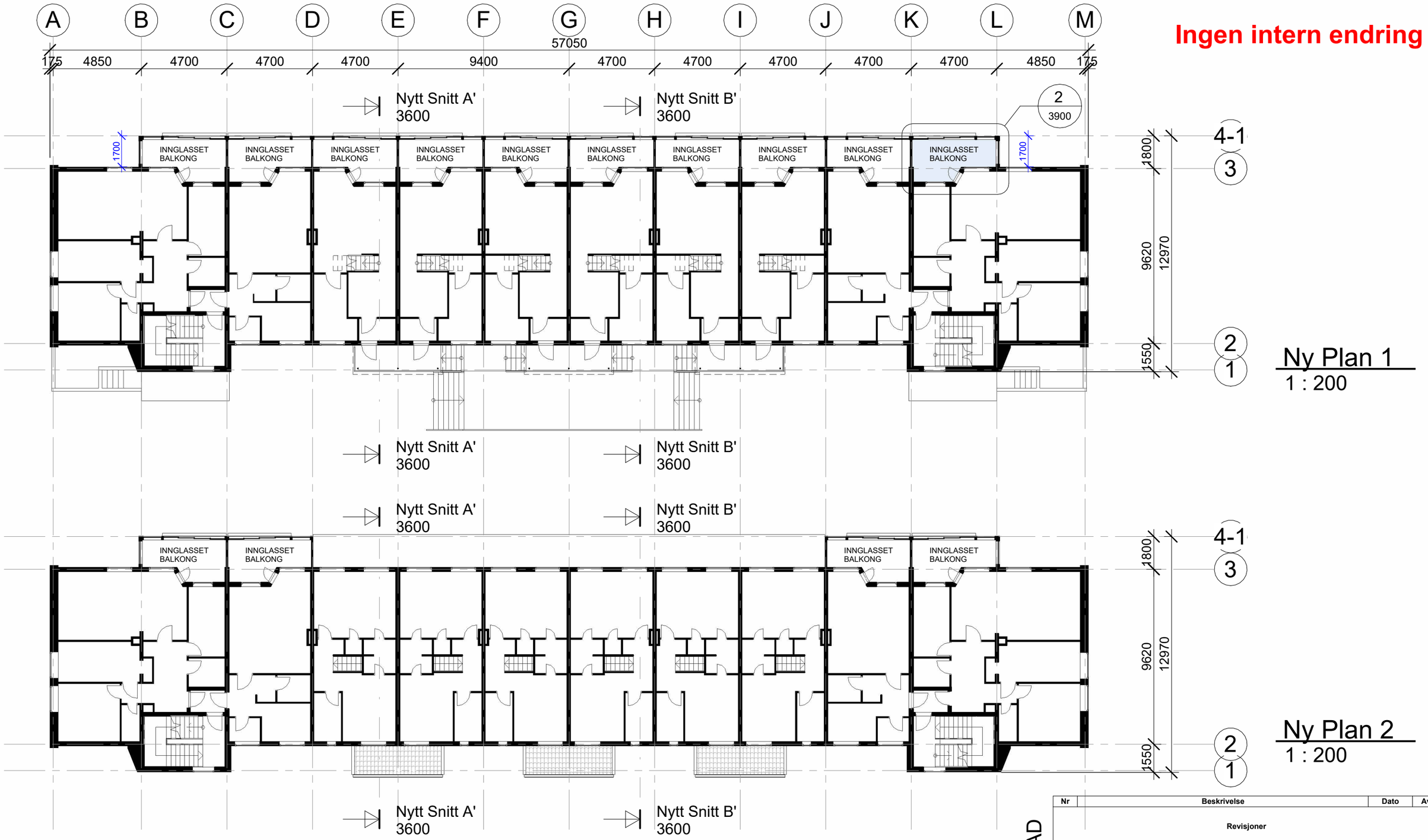
MÅLESTOKK	1 : 200	FORMAT A3	PROSJEKT NR	TEGN NR / REVISJON
TEGNET AV	KIM		2774	3502
KONTROLLERT	SB			
DATO	26.05.2025			
FILNAVN	C:\Users\EunkyungKim\Forum Arkitekter\Prosjekt - General\2774_Blokkbygg, Valhallgta 1-7\2774_TEGN\2774_SKISSE\Eksisterende og Nye tegninger.rvt			

ARKITEKTER MNAL
Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 E-post.: info@forumarkitekter.no

FORUM

C:\Users\EunkyungKim\Forum Arkitekter\Prosjekt - General\2774_Blokkbygg, Valhallgta 1-7\2774_TEGN\2774_SKISSE\Eksisterende og Nye tegninger.rvt

Ingen intern endring



Ny Plan 1
1 : 200

Ny Plan 2
1 : 200

RAMMESØKNAD

Nr	Beskrivelse	Dato	Av
	Revisjoner		

BALCO
Valhallgata 1,3,5,7, 5531 Haugesund (Grn.34 / Brn.19)

Ny Plan 1 og Plan 2

MÅLESTOKK	1 : 200	FORMAT	A3	PROSJEKT NR	TEGN NR	REVISJON
TEGNET AV	KIM			2774	3501	
KONTROLLERT	SB					
DATO	26.05.2025					
FILNAVN	R_VALPLT.RVT					

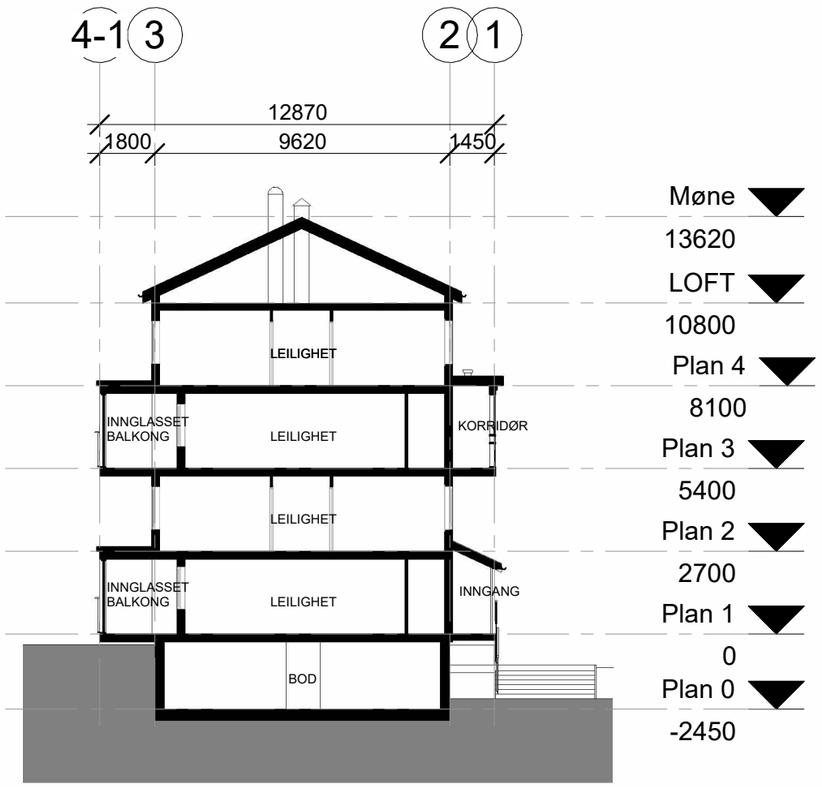
ARKITEKTER MNAL

Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 E-post.: info@forumarkitekter.no

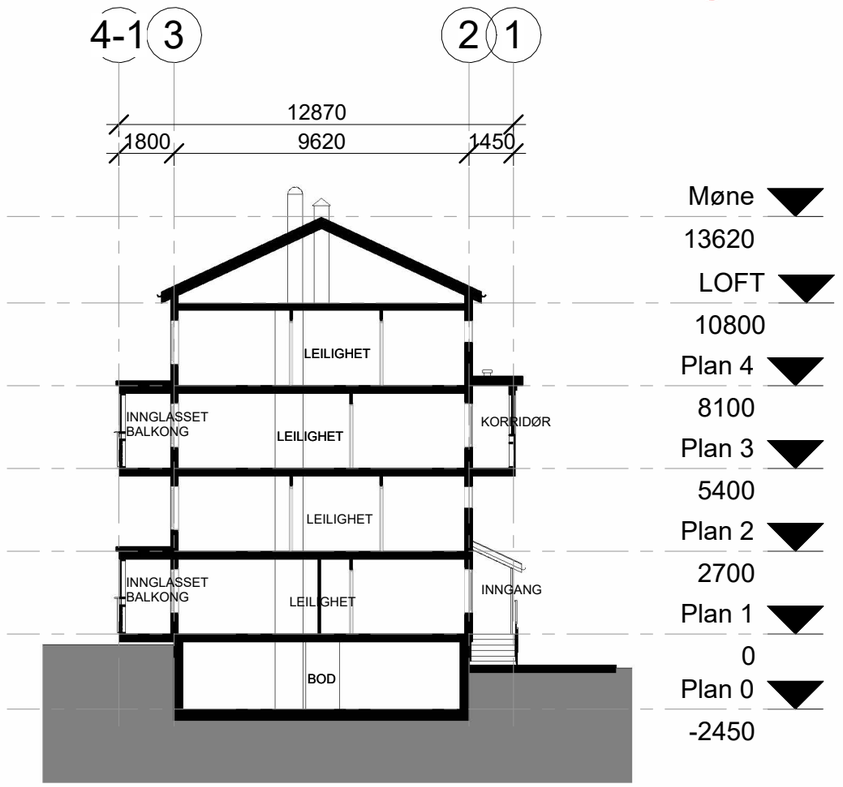
FORUM

C:\Users\EunkyungKim\Forum Arkitekter\Prosjekt - General\2774_Blokkbygg, Valhallgta 1-7\2774_TEGN\2774_SKISSE\Eksisterende og Nye tegninger.rvt

Ingen intern endring



Nytt Snitt A'
1 : 200



Nytt Snitt B'
1 : 200

RAMMESØKNAD

Nr	Beskrivelse	Dato	Av
	Revisjoner		

BALCO
Valhallgata 1,3,5,7, 5531 Haugesund (Grn.34 / Brn.19)

Nytt Snitt A'-A' og Snitt B'-B'

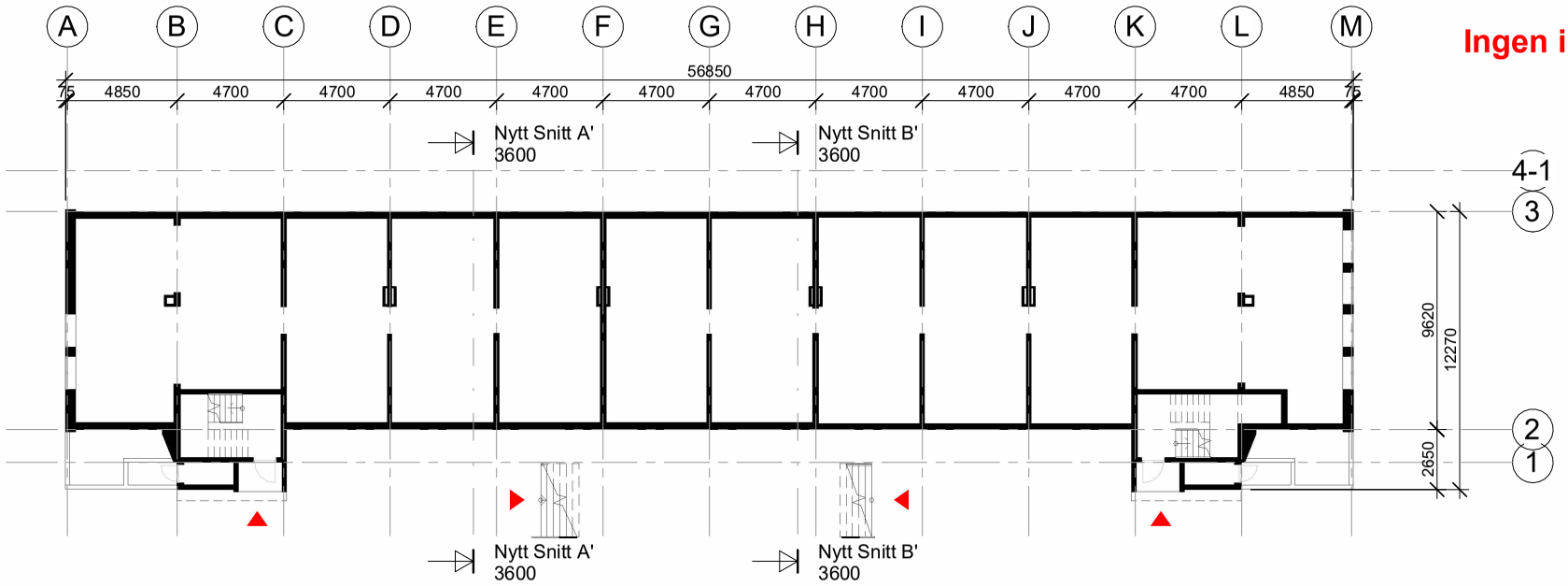
MÅLESTOKK	1 : 200	FORMAT A3	PROSJEKT NR	REVISJON
TEGNET AV	KIM			
KONTROLLERT	SB		2774	
DATO	26.05.2025		TEGN NR	
FILNAVN			3600	

ARKITEKTER MNAL
Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 E-post.: info@forumarkitekter.no

FORUM

C:\Users\EunkyungKim\Forum Arkitekter\Prosjekt - Generell\2774_Blokkbygg, Valhallgta 1-7\2774_TEGN\2774_SKISSE\Eksisterende og Nye tegninger.rvt

Ingen intern endring



Ny Plan 0
1 : 200

Nr	Beskrivelse	Dato	Av
	Revisjoner		

RAMMESØKNAD

BALCO
Valhallgata 1,3,5,7, 5531 Haugesund (Gm.34 / Bm.19)

Ny Plan 0

MÅLESTOKK	1 : 200	FORMAT A3	PROSJEKT NR	TEGN NR
TEGNET AV	KIM		2774	3500
KONTROLLERT	SB			
DATO	26.05.2025			

REVISJON

ARKITEKTER MNAL

Forum Arkitekter AS Damsgårdsveien 16 5058 Bergen
Tlf.: 55 16 59 00 E-post.: info@forumarkitekter.no

FORUM

C:\Users\EunkyungKim\Forum Arkitekter\Prosjekt - General\2774_Blokkbygg. Valhallgata 1-7\2774_TEGN\2774_SKISSEEksisterende og Nye tegninger.rvt

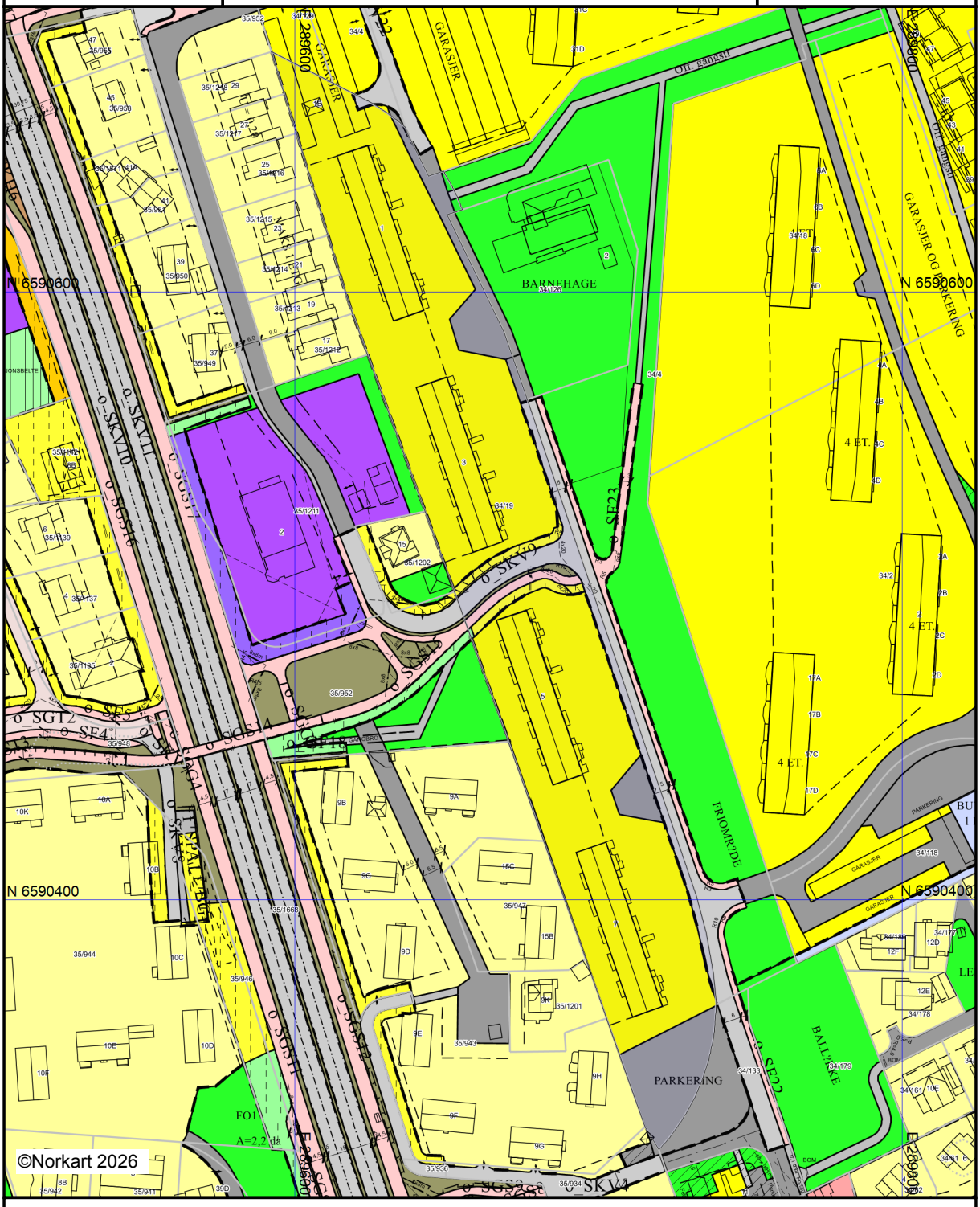
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 34/19
Adresse: Valhallgata 5
Utskriftsdato: 09.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for forretning
- Område for industri/lager
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Friområder
- Anlegg for lek
- Parkbelte i industristrøk
- Anlegg for telekommunikasjon
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor/Industri
- Forretning/Industri

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense
- Bestemmelsegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Næringsbebyggelse
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Gatetun
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Leskur/plattformtak
- Kollektivholdeplass
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Friområde
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Bestemmelseområde
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert kjørefelt
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Sikringsgjerde
- Bru
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

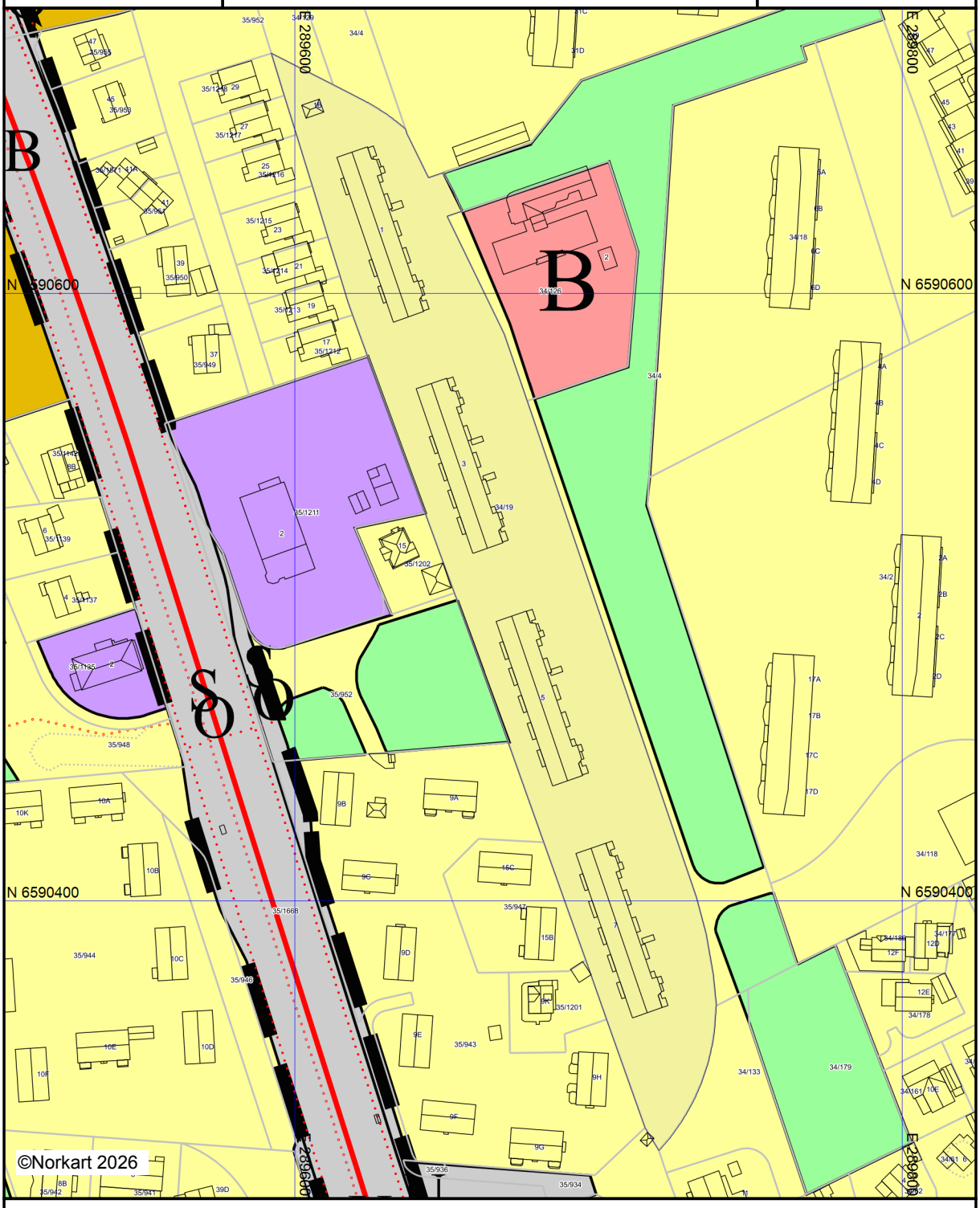
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 34/19
Adresse: Valhallgata 5
Utskriftsdato: 09.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Bebyggelse og anlegg - fremtidig
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- i
- 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
- Gang-/sykkelveg bro - framtidig
- Sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift areaformål/arealbruk

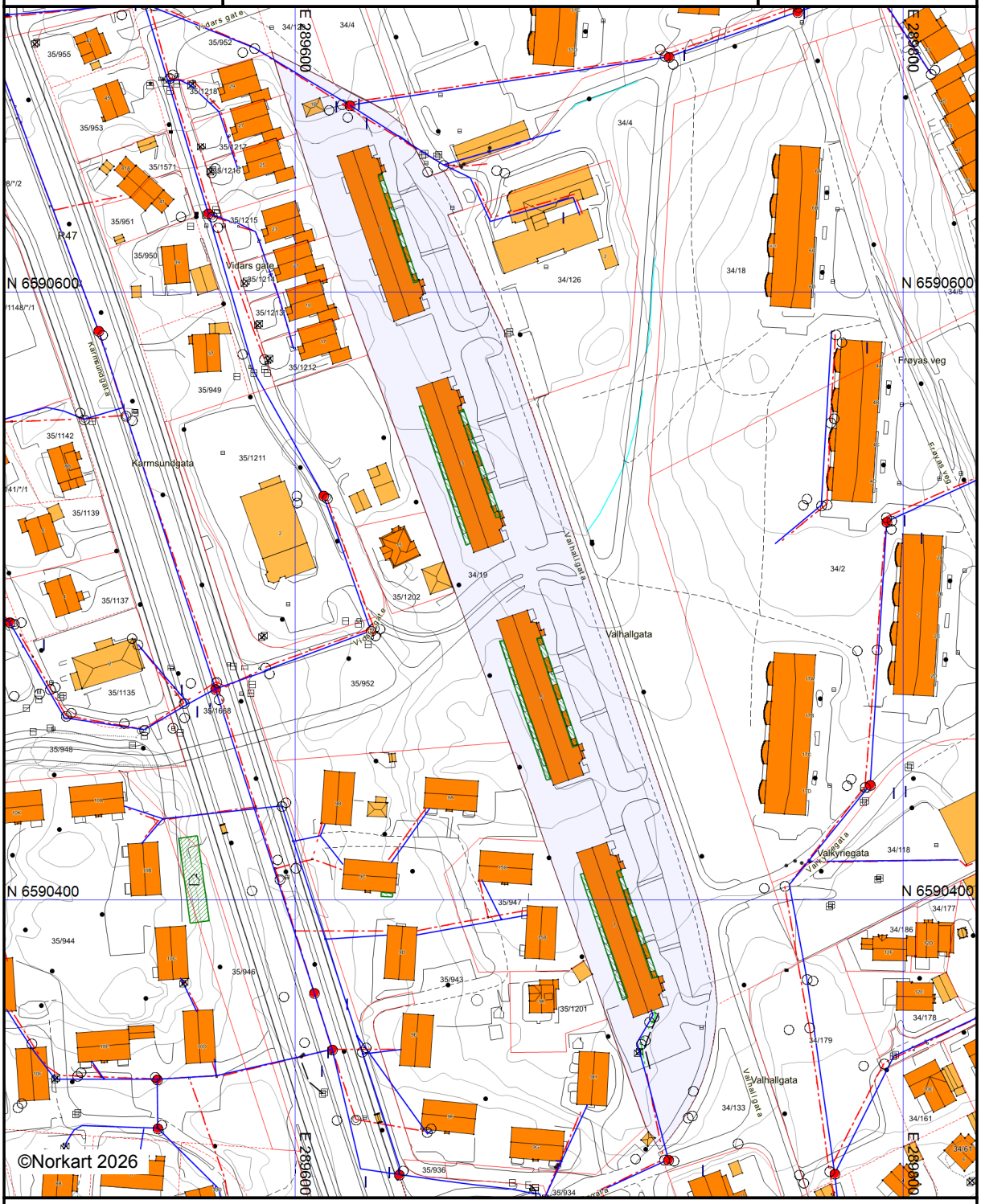
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 34/19
Adresse: Valhallgata 5
Dato: 09.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

- Fiktiv grense
- Eiendomsgrense - innmålt
- Eiendomsgrense - usikker
- Abc Gårds- og bruksnummer

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Nybygg
- Godkj. Bygningsendring

TraktorvegSti

- Sti

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant på bro
- Midtdeler/Trafikkøy
- Vegdekkekant
- Ferist
- Vegbom

Høydeinformasjon

- Høydekurve 20m
- Høydekurve 5m
- Høydekurve 1m
- Forsenkningkurve 1m

Ledningsnett

- Fordelingsskap
- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Innsjøer og vassdrag

- Veggrøft åpen

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Bygning punkt
- Takriss
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Vegnummer
- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Avløp felles
- Drensledning
- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Ventilpunkt
- Trasepunkt ledning

Boligopplysninger:

Blokkbygg Borettslag
VALHALLGATA 5 A
5531 HAUGESUND

Vår ref.: 2152/28
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Solveig Alfhild Wik

Fødselsdato eier: 01.09.1940

Organisasjonsnr: 953 578 603 **Andelsnr:** 28

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **4 588**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter 4 588

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	269 450	Gjeld siste årsoppg.:	103 676
Klient ajourf. lån:	28 227 457	Klient gj. s. årsoppg.:	10 858 934

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32408456729, Haugesund Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.01.2026: 5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 136
Saldo per 09.01.2026: 10 227 457
Andel av saldo: 97 628
Første termin/første avdrag: 15.05.2022 (siste termin 15.04.2037)

Lånenummer: 32408722941, Haugesund Sparebank
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 09.01.2026: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65.6
Saldo per 09.01.2026: 18 000 000
Andel av saldo: 171 822
Første termin/første avdrag: 15.09.2025 (siste termin 15.05.2031)

Borettslaget har besluttet rehabilitering på ekstraordinær generalforsamling 13.05.25 med låneopptak på 90 millioner.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Niels Petter Solberg
Adresse: Valhallgt 7 A
Postnr/-sted: 5531 HAUGESUND
Telefon: Mob.: 91180925
E-post: advokatforsikring@if.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	103 676	Andre inntekter:	12
Annen formue:	10 923	Utgifter:	6 180		

7: Pålydende

Pålydende:	50	Opprinnelig innskudd:	4 200
Andelsnr:	28	Partialobligasjonsnr:	00028

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1954
Gårds/bruksnr: 34/21, 34/131, 34/128, 34/19
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588352

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1954	Første innflytting:	01.01.1955	SSBnr:	H0110
Etasje:	1.	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		

Boligopplysninger:

Blokkbygg Borettslag
VALHALLGATA 5 A
5531 HAUGESUND

Vår ref.: 2152/28
Type: Frittstående borettslag
Eiere: Solveig Alfhild Wik

Fødselsdato eier: 01.09.1940

Organisasjonsnr: 953 578 603

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	152-003

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Get med grunnpakke TV og internett
Borettslaget har vedlikeholdssystemet «Vestbo Vedlikeholdsplan»
Borettslaget har HMS-løsningen "HAUBO HMS"

Borettslaget har besluttet rehabilitering på ekstraordinær generalforsamling 13.05.25 med låneopptak på 90 millioner.

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:**_____

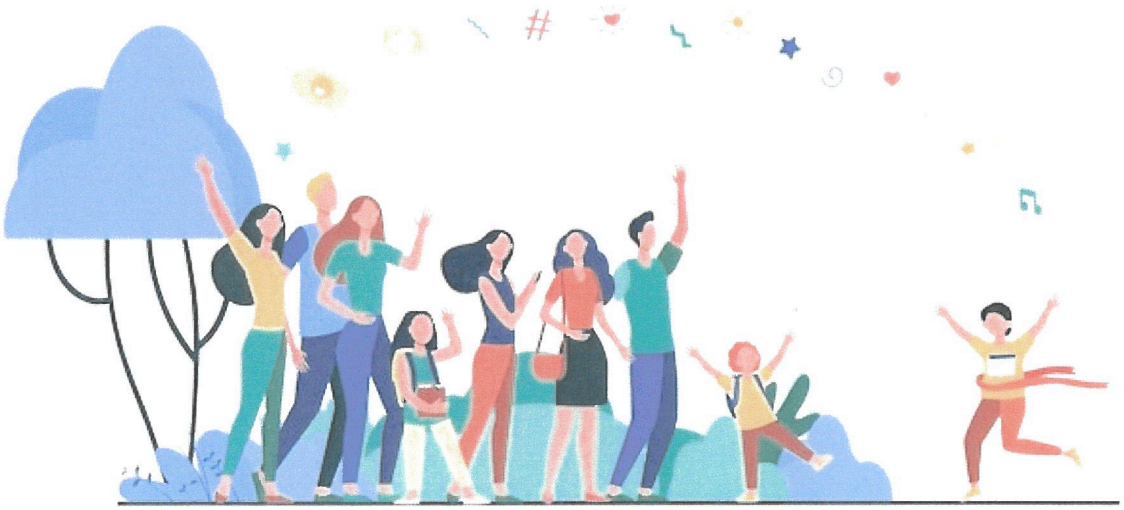
_____

Solveig Alfhild Wik
Andelseiers underskrift

Velkommen til Blokkbygg Borettslag



Beboernes rettigheter og plikter



ORDENSREGLER
for
Blokkbygg Borettslag

Borettshaverne er ansvarlig for at disse regler blir overholdt. Meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som ordensregler.

Reglene tar bl. a. sikte på å sikre andelseierne orden, ro og hygge i hjemmene. Respekter styrets beslutninger, støtt opp om arbeidet som vår vaktmestertjeneste utfører på vår eiendom. Er det noen som har noe å klage på, så send skriftlig melding til styret. Styrets medlemmer har taushetsplikt.

Blokkbygg skal være et borettslag med god standard og positiv opplevelse for beboere i alle aldersgrupper. Alle skal føle seg trygge i sitt hjem.

Alle henvendelser til styret loggføres og må derfor gjøres skriftlig til vår email: blokkbygg@heihaubo.no. Er du ny beboer i borettslaget og har mange spørsmål så er det fint om disse samles i en og samme mail.

Ved nødsituasjoner kan styret kontaktes på mobil.

Kontaktinfo og beredskapsplan finner du i våre oppslagstavler i hver oppgang.

Rev. Høsten 2025

1. Kjellere, oppganger og postkasser.

Det er ikke tillatt å bruke kjellere, oppganger, trapper som oppholdsrom eller lekeplass. Foreldre og foresatte har plikt til å påse at barn ikke oppholder seg eller lager sjenerende støy på disse områdene. Vi gjør oppmerksom på at røyking ikke er tillatt i fellesarealer og baldakine.

a. Viktig forebygging for trygghet mot brann og tyveri, er å påse at kjellerdørene alltid er låst.
b. Alle har egne boder for oppbevaring av private eiendeler. Elektriske installasjoner og våtrom artikler skal ikke forekomme i disse bodene. Både av hensyn til brannutvikling og vannlekkasje. Uthenting av strøm fra fellesanlegget er forbudt til privat forbruk. Føring av vann/kloakkrør og elektriske ledninger ned gjennom tak/vegg fra leiligheter og inn til kjellerbod eller kjellerareal er ikke tillatt.
c. Fellesarealet i kjelleren kan benyttes over en **kort tid** og må merkes med eierens navn. Ting som ikke er merket med navn, vil eventuelt bli kastet på våren under dugnadsarbeidet. Bildekk skal oppbevares i privat bod.
d. Private postkasser må alle bruke navneskilt på rett plass, det tillates ikke skriving med tusj eller andre skrivesaker på selve postkassen. Nei til reklame fås på posten.
e. For oppbevaring av mopeder/motorsykler må det søkes styret om godkjenning. Bensintanken på disse skal enten være helt full eller helt tom.
f. Våre oppganger er også rømningsveier. For å unngå røykutvikling om det skulle oppstå brann er det kun dørmatter og ingen annet rekvisita som kan plasseres utenfor dører og ellers i oppgangen. Dette gjelder også julepynt.
g. Lading av el batterier til sykkel, sparkesykkel eller lignende skal under ingen omstendigheter foregå i kjellere eller trappeoppganger, dette er fordi vi ikke har rom som er tilrettelagt og sikret for lading av slikt utstyr enda. Sørg for at sykkelen står på et ubrennbart underlag og i et rom med brannvarsling. Oppbevar elsykler og el-sparkesykler ute så langt det lar seg gjøre. Ikke lad om natten. Bruk originalt ladeutstyr.
h. Alle våre beboere må merke inngangsdøren inn til leiligheten med navneskilt på ringeklokke eller dør slik at besøkende og de som skal utføre arbeid i bygningene og leiligheter vet hvem som bor hvor.

2. Bruk av vaskeri.

a. Nøkkel og avtale til vaskerom fås ved henvendelse til styret. Rydd opp etter deg, tørk av maskinene og sørg for at det er pent og ryddig til neste bruker. Spyling av gulvet i vaskekjelleren skal hver bruker utføre.
b. Påse at løse ting fjernes fra lommer og klær før vasking, det må ikke brukes klorin i maskinene. Brukerne er selv ansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå under

vasking, det kan ikke kreves erstatning fra borettslaget. Maskinen må ikke overbelastes.

c. Det er ikke tillatt å vaske eller å tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Skotøy skal ikke vaskes verken i vaskemaskin eller settes i tørkeskap. Meld fra til styret straks en feil eller skade oppstår. Husk å lukke vinduene i vaskeriet etter deg.

3. Parkeringsplasser.

Vi har begrenset antall parkeringsplasser.

a. Kjøretøyer skal parkeres på oppmerkede parkeringsplasser foran den bygningen som eieren av kjøretøyet bor i, ikke på parkeringsplassen til nabo bygningen.
b. Det er parkeringsforbud foran vaktmesterens verksted og styretkontoret. Bilparkering foran hovedinngangene er strengt forbudt. Husk at ambulanse, brannbil og renovasjon skal ha lett tilgang når det er nødvendig.
c. Vær nøye på at bilen parkeres innfor oppmålt område og ikke helt inn til murkanten inn mot gressplen. Dette området er reservert passasje for adkomst til og fra bil.
d. Det er ikke tillatt å parkere lastebiler, busser, campingvogner, bo-mobil og tilhengere på borettslagets eiendom.
e. Biler som ikke er i bruk og står på borettslagets eiendom skal fjernes av eier. Om nødvendig vil styret få disse fjernet på eiers regning. Ved gjentatte henvendelser fra styret eller vaktmester, vil eieren få skriftlig advarsel.
f. For tilgang til bruk av våre el-bil ladestasjoner ta kontakt med styret for søknad og gjeldende satser.
g. Bruk gangsti over gresset fra parkeringsplass og inn til bygningene. Om ikke så vil nyklippet gress/gjødsel på vår/sommer bli dratt med inn i trappeoppgangene.

4. Regler om ro i leiligheten.

a. Våre beboere har ulike arbeidstider, mange i turnus og med ulike behov for søvn. Det skal være ro i leiligheten fra kl.23.00. Vedlikehold og oppussing av leiligheter, med boring og banking er kun til følgende tider:
hverdag 07-19, lørdag: 09-16, søndag/helligdager: stille.
b. Ta hensyn til naboene ved bruk av musikkinstrumenter og musikkanlegg. Høy musikk kan være til sjenanse for naboene.
c. Bråk og uro i leiligheten, samt skrik og skrål i oppganger og balkonger/baldakine, som sjenerer naboene på sene kvelder eller utover nettene må ikke forekomme. ***Husk dine gjester er ditt ansvar.***

5. Fremleie.

Fremleie skal godkjennes av borettslagets styre. Fremleier må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger og skal i tillegg møte med styret for gjennomgang av husregler og søknad om kjæledyr. Eier av leiligheten er ansvarlig for eventuelle skader og ulemper som fremleier måtte påføre borettslaget.

6. Dyrehold.

a. Det er ikke lov å holde hund eller katt, heller ingen andre kjæledyr, uten styrets godkjennelse. Man plikter også å orientere sine naboer ved anskaffelse av dyr.
b. **Hunder skal alltid gå i bånd**, og eier er ansvarlig for skader hunden påfører personer eller eiendom.
C. Hund og katteeier er ansvarlig for at dyrene ikke griser til i trapper, ganger, gårdsplass eller friområde, og må selv sørge for renhold og fjerning av ekskrementer.

7. Baldakine og altan.

a. De som bor på baldakinen må rengjøre disse utenfor sin leilighet. Sommertid for støv og skitt, vinterstid snø og is. Man skal også holde avløpene åpne.
b. Tøyristing må ikke forekomme fra altan eller vinduer. Det er ikke lov å henge klær til tørk på altanen høyere enn altanens rekkverk. Blomsterkasser skal monteres slik at de vender innover altanen.
c. Antenner, varmepumper og markiser må ikke monteres før man har søkt styret om tillatelse.
d. Styret kan pålegge andelseier å fjerne ting som er montert uten godkjennelse fra styret.
e. Innvendig maling av altan skal andelseier utføre selv, fargen skal være den originale. Maling deles ut av styret.
f. Det er kun elektrisk grill som er tillatt på våre private balkonger. (Ved eventuelle framtidige rehabilitering bygg så vil det bli vurdert om grill vil bli tillatt.).
g. Ikke kast mat eller legg ut mat til fugler fra balkong eller baldakine da dette tiltrekke seg skadedyr rundt våre bygg.
h. Installering av tv/data overvåking fra leiligheter inn i våre fellesarealer er ikke tillatt. På grunn av strenge HMS krav er det ikke lov å kaste ned søppel og bygningsmateriell fra balkonger/baldakine.
i. Ved vask/skylling av balkong sørg for at skittent vann og såpe ikke renner ned til naboens rekkverk og gulv.

8. Avfallshåndtering.

a. Matavfall skal i egnede poser som vaktmester leverer. Det er egen søppeldunk for dette. Matavfall tømmes hver 2. uke.

b. Papir skal i egen container som er merket papir. Alt som har med papir å gjøre skal kastes her. Esker skal brettes flate slik at det tar mindre plass. Papir tømmes hver 4. uke.

c. Plast skal kastes i egnede sekker som utleveres av vaktmester. Denne får dere utlevert etter behov. Plast tømmes hver 4.uke.

d. Restavfall skal kastes i egen container som er merket restavfall. Avfallet skal pakkes i poser og knyttes godt igjen. Dermed unngår vi at bosset flyter i containeren og lager vond lukt. Restavfall tømmes hver 2. uke.

e. Sett ikke fra deg søppelposer på baldakine og i oppgangen utenfor din inngangsdør i vente på at det skal kastes i søppelavfallet. Disse oppbevares inne i leiligheten fram til de bæres ut.

F. Det er viktig at felleskapet sørger for at våre miljøstasjoner holdes ryddig. Søppel som flyter rundt på eiendommen må vi alle hjelpe til med å plukke opp.

Husk! Maling, batterier, glass, bildekk, kasserte møbler, hvitevarer og frityrolje skal man selv levere til Årabrot miljøpark. Det samme gjelder avfall og annet søppel når man pusser opp eller flytter inn og ut av boenhet. Sørg for å fjern alt fra fellesareal kjeller ved flytting.

9. Kraner og ledninger.

a. La aldri en kran stå åpen når du forlater et rom. For å unngå sjenerende sus og smell i rørene, bør en kran aldri skrues helt opp. **Fett og frityrolje må ikke tømmes i vask eller sluk.**

b. For å unngå tette rør, bruk tungtvann av og til. Dette fås kjøpt i de fleste rørlegger butikker. Husk du er ansvarlig for å holde rørene i leiligheten åpne inn til hovedavløpsrørene. Kast ikke andre ting enn toalettpapir i toalettet. Vennligst ikke bruk gjenbrukspapir da dette har dårlig oppløsnings evne.

c. Vinduer og dører må alle andelseiere vedlikeholde med å olje hengsler, lås og skifte pakninger på vindu/dør når disse er slitne.

10. Oppussing:

Ved endring av vann og avløpsrør skal dette godkjennes av styret i forkant av arbeidet. Nødvendig dokumentasjon fra autorisert rørlegger på utført arbeid skal sendes styret.

a. Andelseier er forpliktet til å bruke autorisert rørlegger, elektriker og murer for å være dekket av forsikring.
b. Det er ikke tillatt å fjerne bærevegger. Ved fjerning eller flytting av øvrige vegger der det er el. Installasjon må autorisert montør benyttes.
c. Ifølge våtromsnormen skal baderom/toalettrom være sikret med membranduk på gulv og smøre-membran på vegger. Dersom man ikke har membran på vegg, kan en ikke dusje rett på gulvet, men må installere et dusjkabinett eller badekar. Dette for å forhindre lekkasje til underliggende leilighet/kjellerrom.
d. Dersom nåværende sluk ikke er godkjent, eller eksisterende sluk må flyttes vil dette bety arbeid i brannskille. Alt arbeid i brannskille er søknadspliktig til både styret og kommunen. Arbeid i brannskille skal kun utføres av sertifisert fagfolk. **Meisling av badegulv er heller ikke et unntak.**
e. Vann og kloakkrør fra bad og kjøkken skal kun knyttes opp imot byggenes hovedrør som allerede er ført inn i leilighet.
f. **Føring av vann/kloakkrør og elektriske ledninger ned gjennom tak/vegg fra leiligheter og inn til kjellerbod eller felles kjellerareal er ikke tillatt.**
g. Skader som oppstår av feilmontering som brudd på brannmur og bærevegger, inkludert flytting av sluk, så vil andelseier bli gjort økonomisk ansvarlig.
h. Teglesteinpiper skal i utgangspunktet ikke kles inn på noen av sidene. De lovlige alternativene er å pusse, male eller kle pipe med flis, dekorstein, naturstein eller papirtapet. Der det er papirtapet må avstandskravene til ildstedet, sotluke og røykrør opprettholdes. Materialene må limes direkte på skorsteinens ytterflate, uten plater eller lignende under (heller ikke gips). Du skal aldri spikre eller skru i skorsteinen. Husk at det er krav til avstand til brennbart materiale, forhør deg med det lokale brannvesenet for gjeldende regler.
i. Ved stenging av vann og støyende arbeider over tid skal det berørte naboer varsles i god tid. Senest dagen før. Det skal henges opp lapper på oppslagstavler i inngangsparti. Stenging av vann kan kun gjøres mandag-fredag 09-1500.
j. Entredøren er en branndør som skal hindre spredning av brann og røykutvikling. Det må ikke bankes eller båres i entredøren, da døren vil miste sin funksjon som branndør. Døren skal heller ikke skiftes ut av beboer.

11. Utearealer og gårdsplass.

a. Skateboarding på trapper og inngangene er ikke tillatt. Heller ikke ballspill oppover husveggene er tillatt.

b. Vi ber foreldre/foresatte følge med på hva barna foretar seg. Skadeverk på borettslagets eiendommer vil ikke bli akseptert.. Du som foreldre/foresatt kan bli økonomisk ansvarlig for "skadeverk" dine barn har utført.
c. Uteareal er et fellesområde som ikke disponeres ene og alene av en enkelt beboer. Permanente installasjoner, utsmykning og farger skal på forhånd godkjennes av styret.

12. Sikkerhetsregler:

Blokkbygg har egne sikkerhetsregler som presiserer at det er viktig for å forebygge innbrudd ved at ingen slipper inn uvedkommende i oppganger og kjellere, og heller ikke gir dørkode til fremmede. Hold ytterdørene til oppgangene låst gjennom hele året. Gjør deg kjent med dine naboer og hils på. Om du føler deg utrygg eller i fare så kontakt politiet eller styret. Beredskapsplan og annen info finnes i våre oppslagstavler i alle oppganger. HMS skjema for rutine kontroll i egen bolig blir tilsendt alle og skal fylles ut av våre beboere en gang i året. Dette innebærer også skifte av batteri til røykvarsler.

Annet:

a. Bestilling av ekstra nøkkel til dør må gjøres ved henvendelse til styret og kostnaden dekkes av andelseier. Styret har kun tilgang til leilighetene ved nødsituasjon som brann, vannlekkasje eller ambulanse.
b. Våre beboere må tilkalle lås smed for privat bruk om de har forlagt eller glemt nøkkel til egen bolig. Arbeidsordre til vår vaktmesterordning går gjennom styret for behandling før utføring.
c. Alle nye beboere blir innkalt til møte med styret i borettslaget i forkant av innflytting for innføring av husregler.
d. Felles tv/bredbånd: Inngrep i installasjonen rundt TV eller internett må kun foretas av borettslagets tv/bredbåndsleverandør. Eventuelt skade på anlegget som skyldes leieboers, skal dekkes av vedkommende andelseier. Feil og mangler ved anlegget skal meldes til, og kun utbedres av, borettslagets leverandør. Ta direkte kontakt med leverandør om du har feilmelding eller trenger assistanse.

HOVEDREGEL

Oppfør deg slik i leiligheten som du synes naboen burde oppføre seg. En god nabo kan bety en hel verden!

Vedtekter

for **Blokkbygg borettslag** org nr 953 578 603

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20.10.1954, sist endret den 24.4.2008

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Blokkbygg borettslag 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

Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 50,- .

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

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

(4) I tillegg har…… 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 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, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

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

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

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 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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.