



Vi har gleden av å  
presentere en  
moderne  
byleilighet i  
sjarmerende  
Kabelvåg

Finn-Werner  
Kittilsen  
Selger

**SJØGATA 16**

**Kabelvåg**

Leiligheten ligger i sameiet Snekkerifabrikken i Sjøgata,  
meget sentralt i Kabelvåg. Unikt med egen utleiedel / hybel.

Oppussing har skjedd i senere år, slik at boligen  
fremstår pen og moderne, listefritt og med slette flater.



Velkommen til visning!



Adresse Sjøgata 16, 8310 Kabelvåg

Prisantydning kr 3.350.000

Fellesgjeld kr 31.914

Omkostninger kr 84.840

Totalpris inkl omkostninger kr 3.466.754

Felleskostnader kr 4.938 pr mnd

Bta/pr-rom ca 99 m2

Ant soverom 2

Eiendomstype Leilighet

Eieform Eierleilighet

Byggeår 1972/2020

Etasje 1.etg

## **INNHOLD**

Informasjon om eiendommen

Bilder

Tilstandsrapport

Resultatregnskap 2024

Vedtekter

Budskjema

Finn Kittilsen

mobil 41 41 57 57

[finnkitt70@gmail.com](mailto:finnkitt70@gmail.com)



## **INNLEDNING**

DnB Eiendom Svolvær har ansvar for oppgjør og kontrakt. Takstmann Per Roger Arentsen har gjennomgått boligen, og takstrapport kan sendes på forespørsel.

Leiligheten på 99m2 har egen utleiedel / hybel. Siste 4 år er snitt kr 124.000 pr år før skatt i leieinntekter fra hybeldelen. Leies ut til elev i skoleåret og AirBnb på sommeren. Leieinntekter kan bidra sterkt til finansiering av egen bolig. Eller er det en tenårig i familien som ønsker privatliv med egen inngang, kjøkken og bad? Her har dere muligheten.

Byggeåret på Snekkerifabrikken er 1972, men gjenspeiler ikke denne leiligheten, som fremstår ny og moderne. I 2008 ble det bygget en del leiligheter, men denne seksjonen besto som næringslokale. Leiligheten ble omgjort fra næringseiendom (derav takhøyde) til boligseksjon i 2020 og da oppusset, med blant annet nye flater og nytt kjøkken. Så boligen vil oppleves tilnærmet nyoppusset.

Standarden i boligen er betydelig oppgradert i de senere år. Hovedbad er påkostet med ny innredning, varmtvannsbereder samt vegghengt toalett og berøringsfrie kraner. Begge soverom har fått store, kostbare Elfa skyvedørsgarderober. Kjøkkenet er utvidet med kjøkkenøy, ny backsplash og nye benkeplater. Stue med åpen kjøkkenløsning fikk varmepumpe i 2022, som gir økonomisk og behagelig oppvarming.

Hybeldelen ble ferdigstilt i 2021 med garderobe, minikjøkken, oppvask- og vaskemaskin. Sentral beliggenhet, ekstra takhøyde og smarte løsninger gjør at hybelen fremstår attraktiv på utleiemarkedet. Hvis du ikke ønsker å leie ut, er det kjekt med et bad nummer to, og ekstra vaske-/oppvaskmaskin.

Leiligheten har ekstra takhøyde og god størrelse på hvert rom, her føles det luftig. Store vindusflater slipper inn mye lys. Leiligheten fremstår moderne og pen, med listefrie tak og lyse, slette overflater. Vinduer i stue nye i 2023.

Areal på 99 m2 er fordelt på stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, entre, gang, innvendig bod, minikjøkken og 2 bad.

Leiligheten ligger i et sameie med 14 leiligheter til sammen. Du har fri tilgang til bryggen, der du har fin utsikt og kan nyte herlige sommerdager. Har du båt er det lett adkomst ved sameiets brygge.

I nærområdet har du matbutikk like nedi gata, og kort vei til moloen, Ursvika, Kabelvågmarka og fjellene. Er du mer bymenneske, er det kort avstand til kulturtilbud i Svolvær.

Vi vil våge påstanden at denne leiligheten er en unik sjanse til å komme seg inn i boligmarkedet om du leier nå, grunnet de gode leieinntektene. Leilighet med utleiedel / hybel er sjelden vare. Og vil du benytte hele leiligheten selv, har du god plass å nyte i denne byleiligheten i sjarmerende Kabelvåg.

## **ADRESSE**

Sjøgata 16, 8310 Kabelvåg

## **REGISTERBETEGNELSE**

Gårds-/bruksnummer            gnr 13 / bruksnr 21 / seksjon 14

## **PRIS**

Prisantydning	kr 3.350.000
Omkostninger	kr 84.840
Fellesgjeld	kr 31.914 *
Totalpris	kr 3.466.754
Felleskostnader pr mnd	kr 4.938

Det tas forbehold om endring i felleskostnader ved årsmøte i sameiet.

\* fellesgjeld reduseres månedlig

## **OMKOSTNINGER**

Dokumentavgift til staten 2,5%	kr 83.750
Tinglysningsgebyr skjøte	kr 545
Tinglysningsgebyr pr pantedokument	kr 545
Sum omkostninger ved kjøp til prisantydning	kr 84.840

## **FELLESKOSTNADER / HUSLEIE INKLUDERER**

Felleskostnader går til renovasjon, strøm fellesarealer, renhold, snørydding, forsikring, heis, kommunale avgifter, regnskapsfører, nedbetaling av felleslån (kr 940 herav avdrag kr 721), Altibox (kr 799) samt vedlikehold.

Husleien dekker ikke bare ordinære, løpende utgifter, men bidrar til avsetning til vedlikehold.

I tillegg påløper kr 550 pr mnd for parkeringsplass som betales direkte til utleier.

## **SAMEIETS ØKONOMI**

Viser her til vedlagt resultatregnskap for 2024.

Økning på 223.870 i husleie / felleskostnader fra eierne i sameiet fra 2023 ifht 2024.

Overskuddet i 2024 har bidratt til bedret likviditet, med tanke på fremtidig vedlikehold.

Pr 31.12.24 sto kr 386.985 på sameiets bankkonto.

**FELLESgjELD**

Lån på kr 606.200 tatt opp i år 2023 for renovering av hele røstveggen med sprinkleranlegg. Saldo pr 31.12.24 var kr 474.861, saldo pr slutten av mars kr 446.807/14 = kr 31.914 pr seksjon. Det betales kr 940 pr mnd via husleien nå, og lånet er innfridd 01.11.28.

**OFFENTLIGE / KOMMUNALE AVGIFTER**

Kr 9.343 pr år i eiendomsskatt på leiligheten. Faktureres 4 ganger pr år med kr 2.336.

**FORRETNINGSFØRER**

Frisk Økonomi AS  
Org.nr 922 537 852  
Mobil 958 76 016

**AREAL**

BRA/p-rom ca 99 m2.  
Viser her til takstmannens tilstandsrapport.

**ANTALL SOVEROM**

2

**EIERFORM**

Eier (eierseksjon).  
Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av boligen. I et sameie skal det foreligge vedtekter. Disse ligger vedlagt.

**BOLIGTYPE**

Leilighet

**ETASJE**

1.etg

## **PARKERING**

Leiligheten har parkeringsplass ved Lorentzen Hydraulikk AS. Leieavtalen/rettigheten kan ikke slettes uten bygningsmyndighetenes samtykke. Nåværende eier leier parkeringsplass tvers over gata av Arild Iversen AS.

## **SAMEIETS EIENDOM**

Gnr 13 bnr 21 i Vågan kommune. Tomteareal er på ca 853 m2 eiet tomt ifølge salgsoppgave fra tidligere eier.

## **SAMEIEBRØK**

94/1396

## **BYGGÅR**

Ca 1972 ifølge tidligere eier.

## **INNHold**

Areal på 99 m2 er fordelt på stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, entre, gang, innvendig bod, minikjøkken og 2 bad.

## **STANDARD**

Standarden i boligen er betydelig oppgradert i perioden 2020-2024. Leiligheten ble omgjort fra næringseiendom til boligseksjon i 2020 og da oppusset, med blant annet nye flater og nytt kjøkken. Hovedbad er påkostet med ny innredning, varmtvannsbereder samt vegghengt toalett og berøringsfrie kraner. Viser for øvrig til tilstandsrapport. Begge soverom har fått store, kostbare Elfa skyvedørsgarderober. Kjøkkenet er utvidet med kjøkkenøy, ny backsplash og nye benkeplater.

Hybeldelen ble ferdigstilt i 2021 med garderobe, minikjøkken, oppvask- og vaskemaskin. Ifølge forrige eier ble det i 2020 installert dusjkabinett på hybelbadet, gulv ble flislagt og rørsystem oppgradert.

Alt av elektro er nytt fra 2020, utført av Elektro-Miljø AS ifølge tidligere eier. Varmepumpe ble installert i 2022 av Aqila AS Svolvev.

Leiligheten har ekstra takhøyde og god størrelse på hvert rom, her føles det luftig. Store vindusflater slipper inn mye lys. Leiligheten fremstår moderne og pen, med listefrie tak og lyse, slette overflater. Vinduer i stue nye i 2023.

## **BELIGGENHET**

Leiligheten ligger i et sameie med 14 leiligheter til sammen. Du har fri tilgang til bryggen, der du har fin utsikt og kan nyte herlige sommerdager. Har du båt er det lett adkomst ved sameiets brygge.

I nærområdet har du matbutikk like nedi gata, og kort spasertur til moloen og Ursvika. Her kan du nyte utsikten mot Vestfjorden og Skrova. I Kabelvågmarka og fjellene er det bare å boltre seg. Er du mer bymenneske, er det kort avstand til Svolvær med sine kulturtilbud.

## **ADKOMST**

Det er adkomst fra offentlig vei. Sameiet ligger i Sjøgata og Snekkerifabrikken er lett synlig.

## **BYGGEMÅTE**

Se tilstandsrapport.

## **BRUKSTILLATELSE / FERDIGATTEST**

Ferdigattest på ominnredning av bygget 16.3.2009. Denne leiligheten har ferdigattest 23.9.2020. Dette ifølge tidligere eier.

## **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming. Panelovner. Gulvarme på hovedbad. Varmepumpe fra 2022 i stue/kjøkken.

## **INTERNETT- OG TV LEVERANDØR**

Altibox for tv og internett, til meget gunstig pris av kr 799 pr mnd.

## **ADGANG TIL UMLEIE**

Det er kun en bruksenhet i leiligheten. Sameiet har godkjent at denne seksjonen leier ut hybeldel iflg årsmøtereferat 23.6.24 pkt 24-10. Se for øvrig vedtekter pkt 2.3 for regler om korttidsutleie.

## **REGULERING**

Eiendommen er regulert i reguleringsplan for Kabelvåg torg. Prosjekt Canningen Brygge på nabolomtten er under planlegging, evt tid for igangsetting ukjent.

## **VEI, VANN OG AVLØP**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Sameiet har felles vannmåler. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp og vei.

## **SKATTEMESSIG FORMUESVERDI**

Kr 810.556 for 2024.

## **OPPGJØRSANSVARLIG**

DnB Eiendom Svolvev v/ Jonas Emilsen mobil 930 65 695.

## **BUDGIVNING**

Bud kan ikke ha akseptfrist kortere enn kl.12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Første bud gis via vedlagte skjema, signert og med kopi av legitimasjon - foto av skjema sendes på mail til selger finnkitt70@gmail.com. Budøkning via sms til 41 41 57 57.

## **OVERTAKELSE**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

## **TILSTANDSRAPPORT**

Se vedlagt tilstandsrapport fra sertifisert takstingeniør Per Roger Arentsen.

## **AVTALEBETINGELSER**

Salgsoppgaven er basert på informasjon fra tidligere eier og takstmann samt det selger er kjent med selv. Eiendommen selges i den stand og stilling som den er i ved besiktigelsen. Har kjøperen før avtalen ble inngått undersøkt eiendommen eller uten rimelig grunn latt være å følge en oppfordring fra selger om å undersøke eiendommen, kan kjøper etter avhendingsloven ikke gjøre gjeldende som mangel, noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.



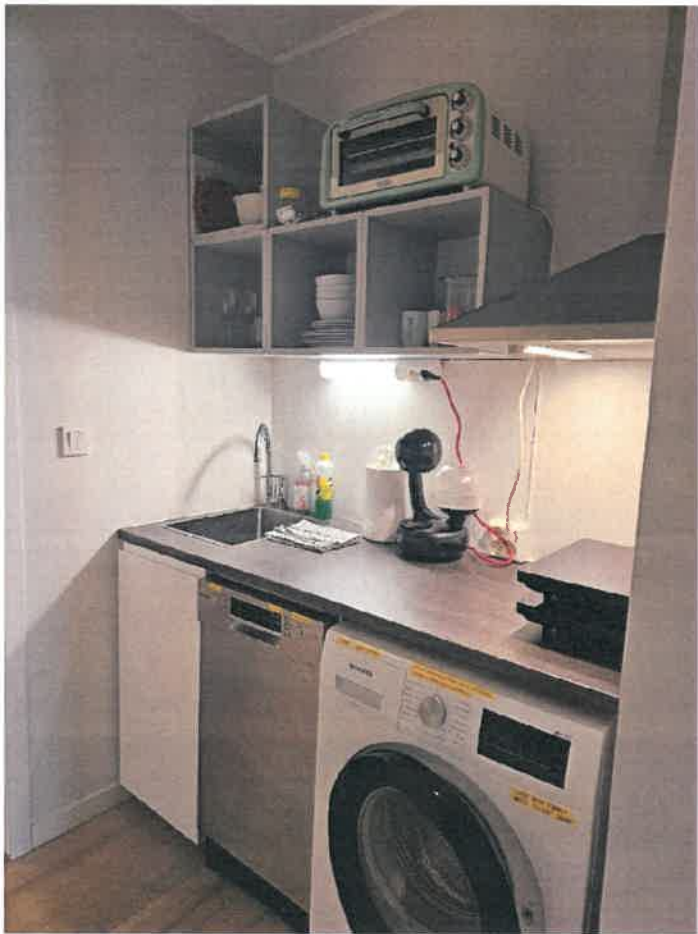




















# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sjøgata 16, 8310 KABELVÅG

 VÅGAN kommune

 # gnr. 13, bnr. 21, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m<sup>2</sup> BRA-i: 99 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.08.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 15168-1497

Referansenummer: CS1941

Autorisert foretak: Ingeniør Per Roger Arentsen

Sertifisert Takstingeniør: Per Roger Arentsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Ingeniør Per Roger Arentsen

Firma Ingeniør Per Roger Arentsen har sin virksomhet som rådgivende ingeniør og autorisert takstforetak.

Kontorsted Svolvær med avdelingskontor i Lødingen.

Rådgivende ingeniør innenfor prosjektadministrative tjenester og som bygningssakkyndig.

Praksis med taksering siden 1994.

Lang praksis med prosjektadministrasjon i større prosjekter både for byggherresiden og entreprenørsiden.

Taksering innenfor bolig, næring, skade, skadeskjønn og naturskade..

Sertifisert av DNV GL for bolig-/tilstandsrapport - SETA.

Tjenester for øvrig: uavhengig kontroll, byggelånskontroll, seksjonering,, m.m.

### Rapportansvarlig

Per Roger Arentsen

per.roger@arentsen.no

905 21 795



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktstøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 • tilleggssbygg 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Bygningsdeler med tilstandsgrad 3 (TG3): ingen.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2008

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer i stue/kjøkken ble fornyet 2023 - trevinduer med aluminiumsmantling.

Ytterdør av tre.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater: parkett og fliser,

Veggflater: malte plater, våtromspanel og metallplate (mellom benk og overskap)

Himlinger: malte plater,

Dekker.

Betongplate på grunnen.

Etasjeskillere av betong.

Radon.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Aktsomhetsgrad jfr. NGU-kart: fra lav til moderat.

Innerdører.

Hvitmalte dører av tre.

Dør som adskiller utleieenhet har lyd- og brannklasse.

Andre konstruksjoner.

Skyvedørsgarderober på soverom.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### BADEROM.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er ikke utført med sluk slik at det pr. definisjon ikke er våtrom.

Veggflater: malte plater - forutsetter våtromsmaling..

Himling: malte plater.

Gulvflate: fliser med sokkelflis.

Varmekilde: reflektorovn.

Fallforhold:

- ingen sluk i rommet

- gulv med nivåforskjell på 10 mm fra gulv ved dør til motstående vegg.

Ingen sluk i rommet - avløp fra dusjkabinett til avløpsrør i gulv.

Sanitærutstyr:

- gulvmontert klosett.

- dusjkabinett.

- heldekkende servant på skuffeseksjon.

Innredninger:

- skuffeseksjon.

- speilskap.

- håndklehylle.

Ventilasjon.

Avtrekksvifte i himling.

Spalte mellom dørblad og dørterskel.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

Vegg mot bad/vaskerom og naboenheter.

For øvrig dusjkabinett i rommet hele tiden jfr. opplysning om ingen sluk.

#### BAD/VASKEROM.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggflater: våtromspanel.

Himling: malte plater.

Gulvflater: fliser.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:

- nivå forskjell fra sluk til ende av dusjnise: 11 mm.

- avstand fra sluk til ende av dusjnise: 0,5 meter - fall: 1:46.

- nivåforskjell fra ende av dusjnise til gulv ved dør: 10 mm.

- avstand: 1,0 m - fall: 1:100.

- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 45 mm.

Sluk av plast.

Ingen dokumentasjon av tettesjikt.

Sanitærutstyr:

- veggmontert klosett med innebygget sisterne.

- heldekkende servant med to kummer på skuffeseksjon.

- dusjarmatur på vegg.

- opplegg for vaskemaskin.

Innredninger:

- skuffeseksjon.

- speilskap med belysning.

- hylle/oppheng for håndklær.

- et enkelt overskap.

Ventilasjon.

Avtrekksvifte i himling.

Tett dørterskel - dvs. ingen tilluftsløsning.

Hulltaking utført i vegg mot stue - utvendig side av dusjnise - ingen fukt registrert.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Prefabrikkert kjøkkeninnredning.

# Beskrivelse av eiendommen

Benkeplate av laminat.  
Oppvaskkum.  
Integrerte hvitevarer:  
- koketopp.  
- stekeovn.  
- oppvaskmaskin.  
- kombiskap - kjøl/frys.

Avtrekk.  
Kjøkkenventilator med firetrinns regulering.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger.  
Galvaniserte rør, kobberør og PEX-rør.  
Stengeventil bak luke på bad/vaskerom.

Avløpsrør.

Plastrør.  
Hovedstammer av MA-rør/soil.

Ventilasjon.  
Ventilasjonsunit plassert på blindrom over himling på baderom.  
Fabrikat: Swegon.

Andre VVS-installasjoner.  
Varmepumpe - luft til luft.  
Fabrikat: Panasonic.  
Installert i 2022.  
Innerdel plassert over inngangsdør.

Varmtvannstank plassert på bad/vaskerom.  
Fabrikat: OSO.  
Volum: 194 liter.  
Effekt: 2,0 kW.  
Produksjonsår: 2020  
Løs tilkobling med stikk.

Elektroinstallasjoner.  
Kurser jfr. kursfortegnelse:  
- en kurs a 20A  
- 10 kurser a 15A.

Brannteknisk utstyr:  
- to stk. brannslukkere.  
- røykvarslerer tilknyttet brannsentral for hele bygningen.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

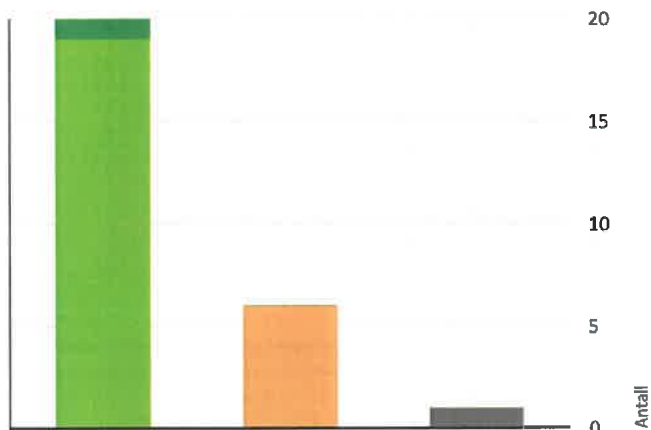
- Det foreligger ikke tegninger







Det foreligger planskisse for boenheten som korresponderer med planløsning.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader

 [Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapport i forbindelse med salg

## 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
-  [Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)
-  **TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
-  [Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)
-  [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)
-  [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon](#) [Gå til side](#)
-  [Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
2008

**Kommentar**

Byggeår jfr. eiendomsdata. Jfr. opplysning fra eier ble opprinnelig bygning (snekkerifabrikk) oppført i 1972 - 2008 var tidspunkt for ferdigstilling av ombygging m.v.

**Anvendelse**

Bolig for eier.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

2008	Ombygging/tilbygg/modernisering	Ombygging/tilbygg/modernisering ferdigstilt i 2008.
2020	Ombygging	Diverse arbeider i forbindelse med reseksjonering jfr. punkt nr. 28 i egenerklæringsskjema.



Vinduer på soverom.



Vinduer i stue/kjøkken.

**Dører**

Ytterdør av tre.

## UTVENDIG

**Vinduer**

Trevinduer med isolerglass.  
Vinduer i stue/kjøkken ble fornyet 2023 - trevinduer med aluminiumsmantling.

Årstall: 2023



Ytterdør.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### 1 TO 1 Overflater

Gulvflater: parkett og fliser,  
Veggflater: malte plater, våtromspanel og metallplate (mellom benk og overskap)  
Himlinger: malte plater,

### 1 TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betongplate på grunnen.  
Etasjeskillere av betong.

### 1 TO 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Aksomhetsgrad jfr. NGU-kart: fra lav til moderat.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### 1 TO 1 Innvendige dører

Hvitmalte dører av tre.  
Dør som adskiller utleieenhet har lyd- og brannklasse.



Utsnitt av innerdører.



Utsnitt av innerdører.



Dør som adskiller utleieenhet er med lyd- og brannklasse.

### 1 TO 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderober på soverom.



Skyvedørgarderober på soverom 1.



Skyvedørgarderober på soverom 2.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



Utsnitt av bad/vaskerom.



Utsnitt av bad/vaskerom.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater: våtromspanel.  
Himling: malte plater.



Overgang vegger/himling.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvflater: fliser.

Varmekilde: varmekabler.

Fallforhold etc.:

- nivå forskjell fra sluk til ende av dusjnisse: 11 mm.
- avstand fra sluk til ende av dusjnisse: 0,5 meter - fall: 1:46.
- nivåforskjell fra ende av dusjnisse til gulv ved dør: 10 mm.
- avstand: 1,0 m - fall: 1:100.
- nivåforskjell fra sluk til overkant dørterskel: 45 mm.



Utsnitt av gulvflate.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av plast.  
Ingen dokumentasjon av tettesjikt.



Sluk.

### ETASJE > BAD/VASKEROM

#### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

## Sanitærutstyr:

- veggmontert klosett med innebygget systerne.
- heldekkende servant med to kummer på skuffeseksjon.
- dusjarmatur på vegg.
- opplegg for vaskemaskin.

## Innredninger:

- skuffeseksjon.
- speilskap med belysning.
- hylle/oppheng for håndklær.
- et enkelt overskap.



Dusjarmatur på vegg.

Veggmontert klosett med innebygget systerne.



Heldekkende servant med to kummer på skuffeseksjon.

Speilskap.

Opplegg for vaskemaskin.

Et overskap.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

Avtrekksvifte i himling.

Tett dørterskel - dvs. ingen tilluftsløsning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende tilluftsløsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning for tilluft bør etableres - enten med ventil i dør eller spalte under dør.



Avtrekksvifte i himling.



Tett dørterskel.

## ETASJE > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i vegg mot stue - utvendig side av dusjnisse - ingen fukt registrert.



Hulltaking i vegg mellom dusjnisse og stue.

## ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er ikke utført med sluk slik at det pr. definisjon ikke er våtrom.

# Tilstandsrapport



Utsnitt av baderom.



Utsnitt av baderom.

ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggflater: malte plater - forutsetter våtromsmaling..  
Himling: malte plater.



Overgang vegg/himling.

ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvflate: fliser med sokkelflis.

Varmekilde: reflektorovn.

Fallforhold:

- ingen sluk i rommet
- gulv med nivåforskjell på 10 mm fra gulv ved dør til motstående vegg.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke utført med sluk slik at det pr. definisjon ikke er våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



Overgang gulv/vegg.

ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ingen sluk i rommet - avløp fra dusjkabinett til avløpsrør i gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen sluk i rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr:

- gulvmontert klosett.
- dusjkabinett.
- heldekkende servant på skuffeseksjon.

Innredninger:

- skuffeseksjon.
- speilskap.
- håndklehylle.

# Tilstandsrapport



Heldekkende servant på skuffeseksjon.  
Speilskap.



Avtreksventil i himling.



Gulvmontert klosett og dusjkabinett.



Spalte mellom dørbblad og dørterskel.

## ETASJE > BAD

### TGIU **Tilleggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilleggende konstruksjoner.  
Vegg mot bad/vaskerom og naboenheter.  
For øvrig dusjkabinett i rommet hele tiden jfr. opplysning om ingen sluk.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

### TGI **Overflater og innredning**

Prefabrikkert kjøkkeninnredning.  
Benkeplate av laminat.  
Oppvaskkum.  
Integrerte hvitevarer:  
- koketopp.  
- stekeovn.  
- oppvaskmaskin.  
- kombiskap - kjøll/frys.



Håndklehylle.

## ETASJE > BAD

### TGI **Ventilasjon**

Avtreksventil i himling.  
Spalte mellom dørbblad og dørterskel.

# Tilstandsrapport



Utsnitt av kjøkkenet.

ETASJE > STUE/KJØKKEN/GANG

## TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med firetrinns regulering.



Kjøkkenventilator.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Galvaniserte rør, kobberør og PEX-rør.  
Stengeventil bak luke på bad/vaskerom.



Stengeventil bak luke på bad/vaskerom.

### TG 1 Avløpsrør

Plastrør.  
Hovedstammer av MA-rør/soil.

### TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonsunit plassert på blindrom over himling på baderom.  
Fabrikat: Swegon.



Ventilasjonsunit på blindrom over himling på baderom

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Varmepumpe - luft til luft.  
Fabrikat: Panasonic.  
Installert i 2022.  
Innerdel plassert over inngangsdør.  
Årstall: 2022      Kilde: Eier



Innerdel plassert over inngangsdør.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank plassert på bad/vaskerom.  
Fabrikat: OSO.  
Volum: 194 liter.  
Effekt: 2,0 kW.  
Produksjonsår: 2020  
Løs tilkobling med stikk.

Årstall: 2020

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Varmtvannstank med løs tilkobling med stikk - forskrift fra 2010 med krav om fast tilkobling.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Eventuell endring av tilkobling fra løs til fast tilkobling.



Varmtvannstank.



Produktskilt.



Løs tilkobling.

## 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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.*

Kurser jfr. kursfortegnelse:

- en kurs a 20A
- 10 kurser a 15A

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2008 Byggeår.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## 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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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?  
**Nei**

## Generell kommentar

Samsvarserklæring ble ikke fremlagt.



Kurs nr.	Utdeling	Antall	Merke
1	Beskrivelse av kurs	10	10A2
2	Beskrivelse av kurs	10	10A2
3	Beskrivelse av kurs	10	10A2
4	Beskrivelse av kurs	10	10A2
5	Beskrivelse av kurs	10	10A2
6	Beskrivelse av kurs	10	10A2
7	Beskrivelse av kurs	10	10A2
8	Beskrivelse av kurs	10	10A2
9	Beskrivelse av kurs	10	10A2
10	Beskrivelse av kurs	10	10A2
11	Beskrivelse av kurs	10	10A2

Kursfortegnelse.



Utsnitt av elektrofordeler.

## Branntekniske forhold

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

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

### Brannteknisk utstyr:

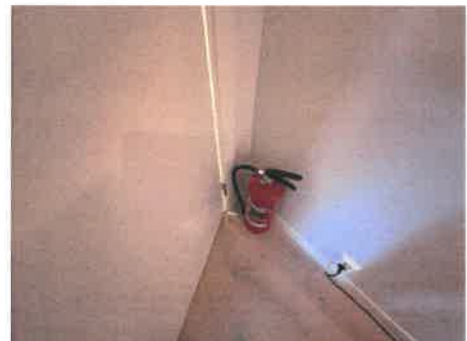
- to stk. brannslukkere.

- røykvarslere tilknyttet brannsentral for hele bygningen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**



Brannslukker.



Brannslukker.

# Tilstandsrapport



Røykvarsler.



Brannsentral.

# 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

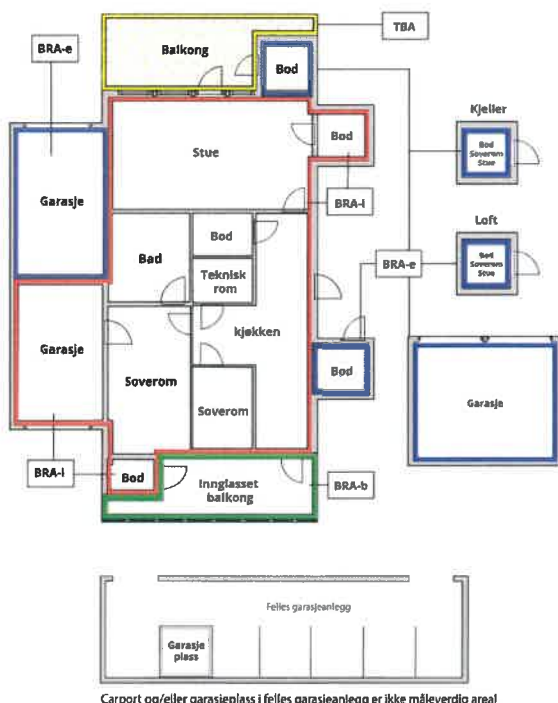
## Hva er måleverdig areal?

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 målbar 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 bader
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terasse- 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>		Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)			
Etasje	99			99	
<b>SUM</b>	<b>99</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>99</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken/gang, Bad/vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2, Entrè, Gang/«kjøkken»/vask, Bod		

### Kommentar

Arealer er beregnet ut fra mål tatt på stedet.

### Tilleggsopplysninger:

- tilrettelagt for utleiedel bestående av soverom, gang/"kjøkken"/vask, bad og entrè.
- "blindrom" over himling på bad - adkomst via luke i himling med integrert stige

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger planskisse for boenheter som korresponderer med planløsning.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Utførelser som eier har listet opp i punkt nr. 27 i egenerklæringsskjema.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

**Boligbygg med flere boenheter**

**P-ROM( m2)**  
97

**S-ROM( m2)**  
2

**Kommentar**

Boligbygg med flere boenheter

S-rom (sekundærrom) er følgende:  
- bod.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Per Roger Arentsen	Takstingeniør
	Karen Marie Davidsen	Eierrepresentant

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1865 VÅGAN	13	21		14	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Sjøgata 16							
<b>Hjemmelshaver</b> Kittilsen Finn-Werner							
<b>Boligselskap</b> Sameiet Snekkerifabrikken		<b>Eierandel</b> 94 / 1396		<b>Organisasjonsnr</b> 893596712			

### Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Seksjonert boenhet i sameie med sentral beliggenhet i Kabelvåg.

**Adkomstvei**

Offentlig veg - kommunal veg - 1865 KV1107

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Reguleringsformål: bolig, forretning og kontor.

**Om tomten**

Tomten er tilnærmet fullt utbygget.

**Tinglyste/andre forhold**

Utleiedel er godkjent for Air-BNB-utleie jfr. sak nr. 10 i årsmøte 2024.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 337 000	2024	Kilde: skattelisten

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
2 730 000	2021

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2024		Ikke gjennomgått	8	Ja
Eiendomsdata	31.08.2024		Ikke gjennomgått	2	Ja
Oversiktskart	31.08.2024		Ikke gjennomgått	1	Ja
Tomtekart	31.08.2024		Ikke gjennomgått	1	Ja
Flyfoto	31.08.2024		Ikke gjennomgått	1	Ja
Referat fra årsmøte i sameiet.	25.06.2024		Gjennomgått	5	Nei

# Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	04.09.2024	
2	04.09.2024	
3	26.08.2024	Tilleggsinformasjon vedr. byggeår.

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

## PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 insiden 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/CS1941>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Resultatregnskap

Sameiet Snekkerifabrikken

2024 sammenlignet med 2023

## Kommentarer til resultatet 31.12.24

Rapporten bygger på følgende prinsipper:

Rapporten bygger på mottatte bilag og informasjon. Avstemte tall og alle vesentlige poster er periodisert. Eventuelle avskrivninger gjennomføres samlet ved årsslutt.

## RESULTAT

Resultatet for 2024 viser et overskudd på kr 482 036 mot et underskudd på kr -688 613 i 2023.

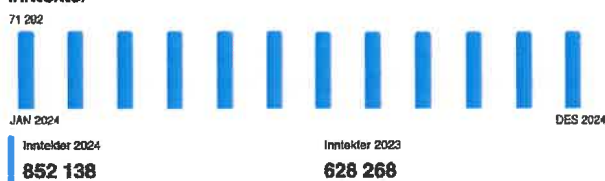
Det er innbetalt kr 852 138 i felleskostnader fra eierne i 2024 mot kr 628 268 i 2023.

Vedlikeholdsfondet er fjernet og påvirker resultatet positivt med kr 260 000.

## STYREHONORAR

Det er utbetalt kr 5000 i styrehonorar i 2024.

### Inntekter



### Kostnader



	2024	2023	Diff %	Hittil i år	Hittil forrige år	Diff %
Annen driftsinntekt	852 138	628 268	36%	852 138	628 268	36%
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>852 138</b>	<b>628 268</b>	<b>36%</b>	<b>852 138</b>	<b>628 268</b>	<b>36%</b>
Lønnskostnad	5 255	10 510	-50%	5 255	10 510	-50%
Annen driftskostnad	334 026	1 306 790	-74%	334 026	1 306 790	-74%
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>339 281</b>	<b>1 317 300</b>	<b>-74%</b>	<b>339 281</b>	<b>1 317 300</b>	<b>-74%</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>512 857</b>	<b>-689 032</b>	<b>174%</b>	<b>512 857</b>	<b>-689 032</b>	<b>174%</b>
Annen finansinntekt	6 557	10 017	-35%	6 557	10 017	-35%
Annen finanskostnad	37 378	9 598	289%	37 378	9 598	289%
<b>Netto finansposter</b>	<b>-30 821</b>	<b>419</b>	<b>-7 451%</b>	<b>-30 821</b>	<b>419</b>	<b>-7 451%</b>
<b>Resultat før skatt</b>	<b>482 036</b>	<b>-688 613</b>	<b>170%</b>	<b>482 036</b>	<b>-688 613</b>	<b>170%</b>
<b>Ordinært resultat</b>	<b>482 036</b>	<b>-688 613</b>	<b>170%</b>	<b>482 036</b>	<b>-688 613</b>	<b>170%</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-688 613</b>	<b>100%</b>		<b>-688 613</b>	<b>100%</b>
<b>Udisponert overskudd/underskudd</b>	<b>482 036</b>	<b>0</b>		<b>482 036</b>	<b>0</b>	

# Balanse

## Sameiet Snekkerifabrikken

per tirsdag 31. desember 2024 sammenlignet med forrige år

### Kommentarer til balansen 31.12.24:

#### FORDRINGER

Det er ingen åpne poster på eiere pr 31.12.24 bortsett fra kr -72 for mye innbetalt fra en eier. Disse er utbetalt 31.01.2025.

#### BANKINNSKUDD

Det står pr 31.12.24 kr 386 985 på sameiets bankkonto, mot kr 339 211 i 2023.

#### GJELD

Det er tatt opp langsiktig lån i forbindelse med utført vedlikehold i 2023. Restlån per 31.12.24 er kr 474 861.

Annen kortsiktig gjeld pr 31.12.24 består av leverandørgjeld kr 8 870.

Skyldige offentlige avgifter kr 1 955 består av arbeidsgiveravgift og skatt på styrehonorar.

#### VEDLIKEHOLDSFOND

Vedlikeholdsfondet er fjernet i sin helhet.

Eiendeler



Egenkapital og gjeld



31.12.2024 31.12.2023

### Eiendeler

#### Omløpsmidler

##### Fordringer

Kundefordringer	-72	8 218
Andre fordringer		

**Sum Fordringer** -72 8 218

##### Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter o.l.	386 985	339 211
------------------------------	---------	---------

**Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.** 386 985 339 211

**Sum Omløpsmidler** 386 913 347 429

**Sum Eiendeler** 386 913 347 429

### Egenkapital og gjeld

#### Egenkapital

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	-580 809	-580 809
Udisponert overskudd/underskudd 2024	482 036	

**Sum Opptjent egenkapital** -98 773 -580 809

**Sum Egenkapital** -98 773 -580 809

#### Gjeld

##### Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	474 861	596 097
--------------------------------	---------	---------

**Sum Annen langsiktig gjeld** 474 861 596 097

##### Kortsiktig gjeld

	31.12.2024	31.12.2023
Leverandørgjeld	8 870	72 141
Skyldige offentlige avgifter	1 955	
Annen kortsiktig gjeld		260 000
<b>Sum Kortsiktig gjeld</b>	<b>10 825</b>	<b>332 141</b>
<b>Sum Gjeld</b>	<b>485 686</b>	<b>928 238</b>
<b>Sum Egenkapital og gjeld</b>	<b>386 913</b>	<b>347 429</b>

---

**VEDTEKTER  
FOR  
SAMEIET SNEKKERIFABRIKKEN**

**Organisasjonsnummer 893596712**

Vedtatt i årsmøte den 25.06.2024 i  
medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

**1. NAVN OG OPPRETTELSE**

Sameiets navn er Sameiet Snekkerifabrikken, og har gårdsnummer 13, og bruksnummer 21 i Vågan kommune.

Sameiet består av 14 boligseksjoner etter at seksjon 14 ble gjort om fra en næringsseksjon til en boligseksjon 18.aug 2020 (Vedtaknr. D-325/20 i teknisk hovedutvalg).

**2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE**

**2.1. Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Til seksjonenes fellesareal hører:

1. etg. Kai, søppelrom, vindfang, gang/trapperom, vaskerom, teknisk rom bak heis, heis, adkomst til boder, adkomst til boder på mesanin,
2. etg. Trapperom, heis, korridor og sluser.
3. etg. Trapperom, heis, korridor og sluser, adkomst til boder i teknisk rom.

**2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner**

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger.

### **2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Det tillates ikke at en seksjonseier bygger om sin seksjon for å kunne leie ut denne til mange personer (hybelifisering). Kortidsutleie og utleie via eks. Airbnb eller lignende er heller ikke tillatt mer enn 90 dager / år eller etter egen søknad til styret

Styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon.

Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn. Forholdene som er nevnt i eierseksjonsloven § 6 om diskriminering, er aldri en saklig grunn til å nekte godkjenning.

Juridiske personer har ikke tillatelse til å erverve boligseksjoner i sameiet bortsett fra stat og kommune som til sammen kan erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

### **2.4. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.**

En endring av bruksformålet krever reseksjonering og godkjennelse av styret i Sameiet

### **2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **2.6. Dyrehold**

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen

### **3. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Inntil loftsetasjen som etter reseksjonering i nov 2017, ble delt mellom seksjon 8 og 9, er tatt i bruk/ innredet, skal eierne av dette arealet ikke belastes noen andel av felleskostnadene. Innredes loftet til seksjon 8 og / eller seksjon 9, endres også eierbrøken for disse seksjonene (se vedlagte arealoversikt over eierseksjonene datert 13.09.17)

- Forsikringspremien for bygget belastes hver seksjonseier etter andel av BRA.
- Krav om eiendomsskatt blir tilsendt hver seksjonseier fra Vågan kommune.

Hvis en sameier driver virksomhet eller tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn denne avtalen tilsier

Den enkelte seksjonseieren skal forskuddsvis den 1. i hver mnd. betale faktura på felleskostnader fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet. Felleskostnader skal også bidra til avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles likt mellom seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

### **4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

## 5. **VEDLIKEHOLD**

### 5.1. **Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vindusglass, vinduspakninger, vinduskarm og dører innvendig i seksjonen.
- j) vedlikeholdsplikten gjelder også maling av balkong innvendig

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av vinduer med karm og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikten etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

## **5.3. Bygningsmessige arbeider**

Utskifting av vinduer og ytterdører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## **5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

#### **5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold**

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

#### **5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning**

Ansaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal seksjonseier betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

#### **5.7. Krav mot tidligere avtalepart**

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

### **6. MISLIGHOLD**

#### **6.1. Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangssalg, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangssalgloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

## **6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

## **7. ÅRSMØTET**

### **7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### **7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

#### **7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet a) behandle styrets årsberetning  
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår  
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

#### **7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

### **7.9. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

### **7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

## **8. STYRET**

### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer. Årsmøtet skal velge en styreleder.

### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### **8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

## **9. FORRETNINGSFØRER**

### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Sameiet Snekkerifabrikken skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører, tegner avtale, fastsetter deres, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### **9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett**

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

### **9.3. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **10. REGNSKAP OG REVISJON**

### **10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

#### **10.2. Plikt til å ha revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

#### **11. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### **12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Disse vedtektene erstatter pr 25.6.24 de gamle vedtektene datert 27.10.21. Endringer er gjort på punkt 3 felleskostnader og 5 vedlikehold.

## Seksjonseiere

seksjon	Eier	P-areal	S-areal	BRA	Loft	Eierandel *
1	Liv Sørgaard	112	6	118		118/1255 (1396)
2	Ruth Grønhaug	97	4	101		101/1255 (1396)
3	Trude/Kjetil Bjørnson	85	6 <sup>^</sup>	85		85/1255 (1396)
4	Merete Grønhaug	86	6	92		92/1255 (1396)
5	Robin Killi	76	4 <sup>^</sup>	76		76/1255 (1396)
6	Sindre Aalstad Strøm	49	3	52		52/1255 (1396)
7	Kristin Thom Solhaug	59	4	63		63/1255 (1396)
8	Synnøve/Otto Benjaminsen	85	3	88	41*	88 (129)/1255 (1396)
9	Leif Arne/Eva Eriksen	96	6	102	100*	102 (202)/1255 (1396)
10	Åshild Pettersen	80	3	83		83/1255 (1396)
11	Daniel Iversen	86	6	92		92/1255 (1396)
12	*****					Utgår
13	Jens André Northun	139	3	142		142/1255 (1396)
14	Finn-Werner Kittilsen			94		94/1255 (1396)
15	Andreas Santi Falch	64	3	67		67/1255 (1396)
	Tot. BRA			1255	141*	1255 (1396)

• Tidl. Seksjon 12 (loft) ble i sept. 2017 i forbindelse med seksjonering målt til å ha et BRA = 141 m<sup>2</sup>. og fordelt med 41m<sup>2</sup> til seksjon 8 og 100 m<sup>2</sup> til seksjon 9. Arealene tas med ved fordelingene av felles-utgiftene først når loftsetasjen innredes (jf. vedtektene) Da skal arealene i parentes gjelde.

<sup>^</sup> Takhøyden er på 1,8 m – derfor ikke måleverdig som BRA



**BINDEDE BUD PÅ EIENDOMMEN**

Sjøgata 16, 8310 Kabelvåg  
Gnr 13 Bnr 22 Snr 14 i Vågan kommune

Bud kr \_\_\_\_\_ Skriver kr \_\_\_\_\_  
(i tillegg kommer omkostninger ihht annonse, og andel fellesgjeld)

Evtnt forbehold \_\_\_\_\_

Ønsket overtagelsesdato \_\_\_\_\_ Akseptfrist dato \_\_\_\_\_ kl \_\_\_\_\_

**FINANSIERINGSPLAN**

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Lån i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital i \_\_\_\_\_ v/ \_\_\_\_\_ tlf \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVER 1**

**BUDGIVER 2**

Navn \_\_\_\_\_ Navn \_\_\_\_\_

Personnr \_\_\_\_\_ Personnr \_\_\_\_\_

Mobil \_\_\_\_\_ Mobil \_\_\_\_\_

E-post \_\_\_\_\_ E-post \_\_\_\_\_

Adresse \_\_\_\_\_ Adresse \_\_\_\_\_

Postnr \_\_\_\_\_ Postnr \_\_\_\_\_

Sted/dato \_\_\_\_\_ Sted/dato \_\_\_\_\_

Underskrift \_\_\_\_\_ Underskrift \_\_\_\_\_

Kopi av gyldig legitimasjon (eks førerkort)    Kopi av gyldig legitimasjon

