PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

HJORTESTIEN 81

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Matrikkel

Grunnkart

Planrapport

Reguleringsplankart

Kommuneplankart

Tegninger

Ferdigattest

Opplysninger fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Årsregnskap og budsjett

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling

Oppdragsnr.

314260022

Selger 1 navn

Knut Magnus Haavik

Gateadresse

Hjortestien 81

Poststed

HAUGESUND

Postnr

5517

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Bjørn Rore Ellertsen

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Bjørn Tore Ellertsen dødsbo

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 314260022

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 314260022

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Advokat Knut Magnus Haavik	20da377b58ea5cc33146fdc04e83338afeaac8a8	09.02.2026 10:49:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 314260022

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

Tilstandsrapport

Rekkehus

Hjortestien 81, 5517 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 23, bnr. 163

Andelsnummer 103

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 23.01.2026 **Rapportdato:** 03.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22069-1290 **Referansenummer:** WW4757

Foretak: SIGMA TAKST AS **Takstingeniør:** Njål Magne Kristiansen **Vår ref:** 2026007

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

SIGMA TAKST AS

Sigma Takst AS er et uavhengig takstfirma med base på Karmøy, spesialisert på tilstandsrapporter og energirådgivning. Vi kombinerer fagkunnskap, erfaring og moderne verktøy for å gi deg nøyaktige vurderinger og trygg veiledning – enten du skal kjøpe, selge, bygge eller oppgradere bolig.

Bak selskapet står bygningssakkyndig, fagskoleingeniør og mester i byggfaget, med godkjenning fra NEAK (Norges Eiendomsakademi) og sertifisering som Enova-godkjent energirådgiver. Med skarpt øye for detaljer og solid forståelse for norske byggeskikker, leverer vi rapporter og vurderinger som både er grundige og juridisk holdbare.

Hos oss møter du en personlig og tilgjengelig rådgiver – uten mellomledd eller unødvendig byråkrati. Vi tror på ærlighet, punktlighet og godt håndverk – både i felt og på papir.

Les mer om oss og våre tjenester på www.sigmatakst.no



Rapportansvarlig

Njål Magne Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
njaal@sigmatakst.no
412 82 709

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over to etasjer, oppført i 1982. Rekkehuset fremstår med gjennomgående normal standard sett i forhold til alder. Frittliggende bod ved entré.

Bygninger fra 1980-tallet vil naturlig avvike fra dagens forskriftskrav. Tilstandsgradene er i hovedsak fastsatt på bakgrunn av alder, slitasje og manglende dokumentasjon, og vurdert i henhold til gjeldende standard, herunder med enkelte skjønnsmessige vurderinger.

Utvendig fremstår bygget som godt vedlikeholdt. Vinduer og dører er fra 2015. Taktekket, takrenner og nedløp samt kledning fremstår å være av nyere dato, men tidspunkt for fornyelse er ikke kjent.

Våtrommene har oppnådd forventet teknisk levetid og er ikke utført etter dagens krav til våtrom. Overflater har stedvis slitasje og misfarging, og noe oppussing samt lokale reparasjoner må påregnes. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner nærmer seg forventet teknisk levetid, og vedlikehold eller utskifting må påregnes i tiden fremover.

Rapporten er basert på visuell befaring uten destruktive inngrep. Det henvises for øvrig til de enkelte bygningsdelene og tilhørende tilstandsgrader som fremgår av rapporten. Ved spørsmål kan undertegnede takstmann kontaktes.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med takstein av betong.
Loddbord og gesimser/takutstikk av tre. Gavlpanner på avslutning.
Takrenner og nedløpt av metall. Beslag av metall.
Vegger er oppført i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med stående trekledning.
Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk (W-takstoler).
Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.
Ytterdører med karmer og dørblader av tre og isolerglass.
Terrasse med utgang fra stue/kjøkken. Mot sør.
Bjelker og terrassebord av tre. Malt/beiset utførelse.

INNVENDIG Gå til side

Laminat og belegg på gulver.
Tapet og malt tapet på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himlinger.
Gulv av betong i 1. etasje.
Etasjeskiller av tre i 2. etasje.
Boligen har malt trapp av tre.
Innvendige dører med karmer av tre. Glatte dørblader av finer.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etg:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelse:
Belegg på gulv.
Malt strie på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Badet er innredet med nedfelt servant, dusjkabinett og toalett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

Vaskerom/bod:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Beskrivelse:
Belegg på gulv.
Malte plater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Vaskerommet er innredet med utslagsvask av metall.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår.
Laminat benkeplate og vask av metall.
Ingen integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

WC:
Belegg på gulv.
Malt strie på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Rommet er innredet med toalett og vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via ventiler i vegger og vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 110 liter. Tanken er trolig fra byggeår.
Automatsikringer i sikringsskapet.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Bygget er oppført på støpt plate på mark.
Det er ikke vanlig med drensrør i bakke på denne type konstruksjon.
Nedløp fra takrenner er tilkoblet rør i bakke.
Støpt plate på mark. Isolert.
Ringmur av betong. Isolert.
Hele bygget ligger over terreng og det er fall bort fra bygget.

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

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Rekkehus

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

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

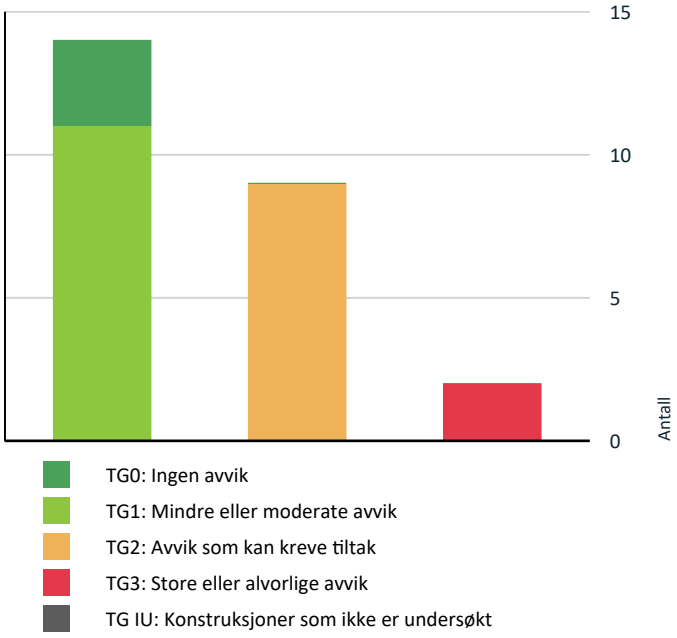
Sportsbod

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

Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

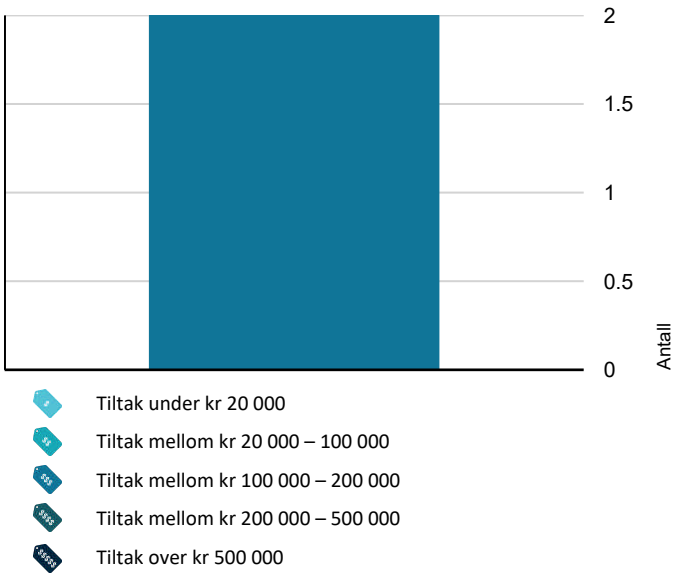
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom/bod > Generell** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1982

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere salgsprospekt.

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

Vedlikehold
Bygget er utvendig godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak er tekket med takstein av betong.
Loddbord og gesimser/takutstikk av tre. Gavlpanner på avslutning.

Taket fremstår å være av nyere dato. Det er ukjent når taket ble skiftet.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpt av metall. Beslag av metall.
Nedløp og beslag fremstår å være av nyere dato. Det er ukjent når taket ble fornyet.

TG 1 Veggkonstruksjon

Vegger er oppført i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med stående trekledning.

Kledningen fremstår å være av nyere dato. Det er ukjent når kledningen ble skiftet.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tak er utført som saltak.
Takkonstruksjon av treverk (W-takstoler).

Leiligheten har adkomst til kaldt loft via luke. Loftet ble besiktiget ved befaring, og det ble ikke registrert forhold som avviker fra det normale. Tak- og loftskonstruksjonen tilhører borettslaget og er normalt borettslagets vedlikeholds- og utskiftningsansvar.

TG 1 Vinduer

Vinduer med karmer av tre. Isolerglass.

Vinduer fremstår med normal slitasje i forhold til alder, men vedlikeholdsarbeid som rengjøring, skraping og maling nærmer seg for å opprettholde funksjon og levetid. Enkelte vinduer har mindre overflateslitasje og værpåvirkning uten at det er registrert tegn til råte eller funksjonssvikt.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdører med karmer av tre og isolerglass.

Hovedytterdør med dørblad av tre. Malt utførelse. Isolerglass.
Terrassedører med dørblad av tre. Malt utførelse. Isolerglass.

Ytterdører fremstår i god stand uten registrerte skader eller tegn til funksjonssvikt. Overflatene har normal bruksslitasje i forhold til alder. TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk. Kun normalt vedlikehold som rengjøring, smøring og etterjustering av hengsler ved behov.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue/kjøkken. Mot sør.
Bjelker og terrassebord av tre. Malt/beiset utførelse.
Det er ikke mulig å besiktige fundamenteringen av terrasse.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bordene fremstår med normal slitasje og værpåkjenning for alder. Det er registrert gråning, misfarging og oppsprekking i treverket.

TG2 er valgt på bakgrunn av registrert slitasje og sprekker i treverk. Forholdet indikerer behov for vedlikehold og oppgradering over tid, selv om det ikke er registrert akutte sikkerhetsmessige forhold ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Forventet restlevetid er redusert sammenlignet med normal levetidstabell. Det kan oppstå råteskader og behov for utskifting på sikt. Terrassen bør rengjøres og overflatebehandles jevnlig. Enkelte bord må påregnes å skiftes.



Elde og slitasje

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Laminat og belegg på gulver.
Tapet og malt tapet på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himlinger.

Overflater fremstår med noe bruksslitasje og misfarging. Herunder merker, riper og skader. Stedvis behov for overflatebehandling og oppussing må påregnes.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater fremstår med slitasje, misfarging og stedvise skader som følge av alder og bruk.

TG2 er valgt på bakgrunn av at overflatene er fra byggeår og fremstår med betydelig slitasje og misfarging. Forholdet indikerer behov for oppgradering over tid, selv om det ikke er påvist forhold som indikerer konstruktive skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje og misfarging gir redusert estetisk og bruksmessig kvalitet. Overflatene vurderes å ha begrenset restlevetid og vil kunne kreve oppgradering for å oppnå forventet standard.
Oppgradering eller fornyelse av overflater anbefales. Tiltak kan utføres trinnvis eller i forbindelse med generell modernisering av boligen.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv av betong i 1. etasje.
Etasjeskiller av tre i 2. etasje.

Det ble ved stikkmåling på utvalgte steder registrert ca. 15 mm skjevhet, målt gjennom hele rommet. Målingen gir ingen garanti for at det ikke kan forekomme større skjevheter andre steder. Skjevheten vurderes å være innenfor normal toleranse sett i forhold til rommets størrelse og byggets alder.
TG1 er valgt på bakgrunn av at registrert skjevhet vurderes å ligge innenfor normal toleranse og at det ikke er påvist forhold som indikerer konstruktive skader.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har trapp fra 1. etg opp til 2. etg.
Vanger, håndløper, rekkverk og trinn av tre. Malt utførelse.

TG1 er valgt da det kun er registrert normal slitasje i form av misfarging og bruksmerker, uten at det er påvist forhold som påvirker funksjon eller sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører med karmer av tre.
Glatte dørblader av finer.
Dørblad med glass mellom gang og stue.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Innvendige dører er fra byggeår. Enkelte dører tar i karm, og det er registrert slitasje og merker.

TG2 er gitt på bakgrunn av alder og registrerte slitasjeforhold som medfører redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet kan gi redusert brukskvalitet og økt vedlikeholdsbehov over tid.
Det anbefales justering og lokal utbedring i form av reparasjon, sparkel og overflatebehandling. Ved større skader kan utskifting av berørte dørkarmer være aktuelt.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Beskrivelse:
Belegg på gulv.
Malt strie på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Badet er innredet med nedfelt servant, dusjkabinett og toalett.

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

Badet har gulvbelegg og malte plater på vegger. Løsningen er eldre enn 1997 og oppfyller ikke dagens krav til våtromsoppbygning. Gulvet er flatt uten fall til sluk, og det mangler en plate på vegg i våtsonen.

TG3 er gitt på bakgrunn av overskredet levetid på tettesjikt og påviste svakheter i våtsonen, som innebærer høy risiko for lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrommet tilbake til slik det fremstår i dag, med materialer av normal kvalitet. Estimatet omfatter ikke rør- eller elektroarbeid utenfor selve badet, og inkluderer heller ikke eventuelle tilleggsarbeider ved ombygging eller endret planløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oversiktsbilde



Sluk



Mangler plate på vegg i våtsonen

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Fuktmåling

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Et våtrom har normalt en levetid på ca. 20–30 år, avhengig av oppbygging, utførelse, materialvalg og vedlikehold. Membran, tettesjikt og sluk er bygningsdeler med begrenset levetid som ikke lar seg vurdere uten destruktive undersøkelser. Regelmessig tilsyn og godt vedlikehold, herunder kontroll av fuger, overganger, sluk og ventilasjon, er avgjørende for å opprettholde funksjonaliteten og redusere risikoen for fuktskader. Eldre bad kan fortsatt være i brukbar stand, men det må forventes økt behov for vedlikehold og større sannsynlighet for skader etter hvert som levetiden nærmer seg slutten.

Beskrivelse:
Belegg på gulv.
Malte plater på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Rommet er innredet med utslagsvask av metall.

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

Badet er fra byggeår 1982. Tettesjiktet er fra byggeår, og det er registrert løst belegg rundt sluken. Løst belegg rundt sluken kan være en indikasjon på en pågående lekkasje.

TG3 er gitt på bakgrunn av overskredet levetid på tettesjikt og påviste svakheter i våtsonen, som innebærer høy risiko for lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet gjelder renovering av våtrommet tilbake til slik det fremstår i dag, med materialer av normal kvalitet. Estimatet omfatter ikke rør- eller elektroarbeid utenfor selve badet, og inkluderer heller ikke eventuelle tilleggsarbeider ved ombygging eller endret planløsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Løst belegg rundt sluk



Oversiktsbilde

1. ETASJE > VASKEROM/BOD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Fuktmåling

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra byggeår.
Laminat benkeplate og vask av metall.
Ingen integrerte hvitevarer.

Det er ikke registrert komfyrvakt eller vannstoppesystem. Montering av komfyrvakt anbefales som sikkerhet mot tørrkoking, samt vannstoppesystem for å redusere risiko for vannskader.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, antatt fra ca. 1982, og fremstår med slitasje og enkelte overflateskader.

TG2 er gitt på bakgrunn av alder og registrert slitasje på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet kan medføre redusert brukskvalitet og økt vedlikeholdsbehov over tid.
Vedlikehold eller fornyelse av kjøkkeninnredningen kan vurderes.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
TG1 er valgt på bakgrunn av normal slitasje ut fra alder og bruk, uten at det er avdekket vesentlige avvik.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Belegg på gulv.
Malt strie på vegger.
Prefabrikkerte plater i tak/himling.
Rommet er innredet med toalett og vask.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Toalettrommet har preg av alder med slitasje på overflater og misfarging.

TG2 er valgt på bakgrunn av alder, slitasje og misfarging på overflater. Forholdet indikerer behov for oppgradering over tid, selv om det ikke ble registrert åpenbare tegn til fuktskader ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slitasje og misfarging kan medføre redusert funksjon og estetisk kvalitet. Tiltak kan utføres i forbindelse med generell modernisering/oppussing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er besiktiget i benkeskap kjøkken og bad.

Det er kun synlige deler av vannledninger som er kontrollert. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller tegn til skade ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG2 er gitt på bakgrunn av rørenes alder og at over halvparten av forventet teknisk levetid vurderes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrør er besiktiget via benkeskap i kjøkken og bad.

Det er kun synlige deler av avløpsrør som er besiktiget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG2 er gitt på bakgrunn av rørenes alder og at over halvparten av forventet teknisk levetid vurderes som oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon med tilluft via ventiler i vegger og vinduer. Dette var en vanlig og akseptert løsning på oppføringstidspunktet.

For å opprettholde god funksjon anbefales det at ventilasjonskanalene rengjøres omtrent hvert 6. år, eventuelt oftere dersom det oppstår redusert luftgjennomstrømning eller problemer med innemiljøet.

TG1 er gitt da ventilasjonsløsningen vurderes som normal for byggets alder og funksjon, og det er ikke registrert forhold som gir grunnlag for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter. Tanken er trolig fra byggeår.
Varmtvannsbereder er plassert i benkeskap på kjøkken og var ikke mulig å fult besiktige.

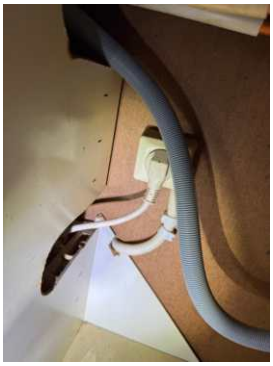
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannstanken er tilkoblet via støpsel i stikkontakt og vurderes å være over 20 år gammel.
TG2 er valgt på bakgrunn av høy alder på varmtvannstanken og tilkobling via støpsel i stikkontakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tanken fungerer i dag. Ut fra alder kan det imidlertid ikke utelukkes at skader kan oppstå på eldre tanker. Ved utskifting bør elektrisk tilkobling utføres i henhold til gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport



Tilkoblet med støpsel

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i sikringsskapet.

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.
   1982 El-anlegget i boligen er fra byggeår.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Boligen selges som dødsbo og det er begrenset informasjon om el-anlegget.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Ukjent Boligen selges som dødsbo og det er begrenset informasjon om el-anlegget.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det ble ikke funnet avvik på el-anlegget ved enkel visuell kontroll, men på grunn av alder og begrenset informasjon om el-anlegget anbefales det å foreta en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Boligen har elektrisk anlegg med automatsikringer fra byggeår. Det er ikke registrert avvik ved befaring. El-anleggets tilstand og utførelse er ikke vurdert utover en enkel visuell kontroll, og skjulte føringer og tilkoblinger lar seg ikke kontrollere uten spesialkompetanse. Det anbefales jevnlig ettersyn, og at det gjennomføres el-kontroll av registrert installatør minst hvert 5. år for å ivareta sikkerheten.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og sprengstein.
Vurderinger av byggegrunn er basert på observasjoner av omliggende terreng. Det gir ingen garanti da byggegrunnen er skjult av terreng.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Bygget er oppført på støpt plate på mark.
Det er ikke vanlig med drensrør i bakke på denne type konstruksjon.
Nedløp fra takrenner er tilkoblet rør i bakke.

Dreneringen ligger under terreng og er en skjult konstruksjon som ikke lar seg kontrollere uten omfattende inngrep. Vurderingen er basert på alder og visuelle observasjoner på innvendige konstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

TG2 er gitt på bakgrunn av rørenes alder og at over halvparten av forventet teknisk levetid vurderes som oppbrukt. Det ble ikke avdekket forhold som gir grunnlag for tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate på mark. Isolert.
Ringmur av betong. Isolert.

Det er kun synlige deler av grunnmuren som er kontrollert. Det ble ikke registrert riss eller sprekker av betydning. TG1 er derfor satt.

TG 0 Terrengforhold

Terreng på nordsiden er asfaltert og har fall bort fra bygget.
Terreng på sørsiden består av plen og terrasse. Terreng skråner bort fra bygget.

Hele bygget ligger over terreng og det er fall bort fra bygget. TG0 er derfor satt.

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurderingen er basert på visuell befaring. Det er ikke registrert forhold som vurderes å utgjøre en umiddelbar risiko for helse, miljø og sikkerhet utover det som fremgår av rapportens øvrige beskrivelser.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Bygninger på eiendommen

Sportsbod



Anvendelse
Oppbevaring

Byggeår
1982

Kommentar
Bod er trolig oppført på samme tidspunkt som rekkehuset.

Standard
Normal bodstandard

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse
Gulv av betong.
Yttervegger i bindingsverk av tre.
Fasade er kledd med trekledning.
Pulttak med takkonstruksjon av tre.
Synlige konstruksjoner innvendig.
Tak er tekket med takstein av betong.
Entredør med karmer og dørblad av PVC.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

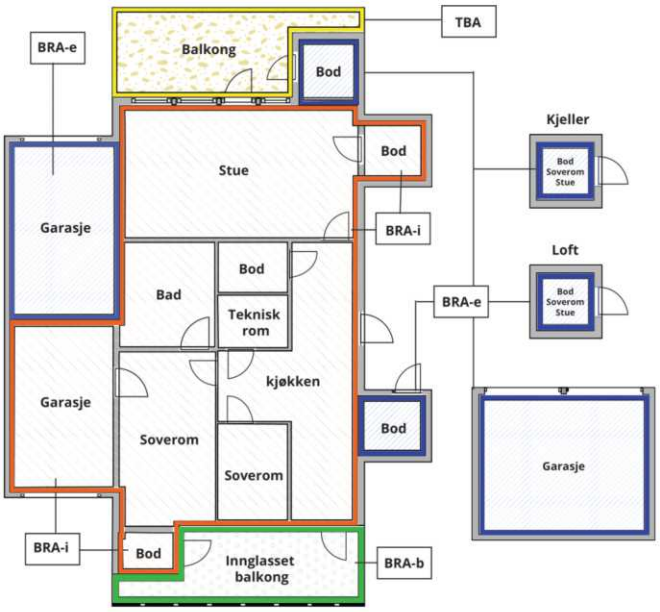
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	51			51	2
1. Etasje	67			67	13
SUM	**118**				**15**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	3 soverom, bod, gang, bad		
1. Etasje	Vindfang, gang, bod, toalettrom, stue/kjøkken, vaskerom/bod		

Kommentar

Balkong (ca. 2 m²) og terrasse (ca. 13 m²) er medtatt i arealberegningen som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Sportsbod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		5		5	
SUM		**5**			
SUM BRA	**5**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Sportsbod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Takstmannen har lagt til grunn dagens bruk av rommene i tilstandsrapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Njål Magne Kristiansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1106 HAUGESUND	23	163		0	24934 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Hjortestien 81

Hjemmelshaver
Brake Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BRAKE BORETTSLAG	953520389			Wiik Janne-Karin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
103

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hjortestien, i Haugesund.
Området består hovedsakelig av flermannsboliger og rekkehus.
Sentral beliggenhet i forhold til butikker, idrettsanlegg, barnehager, skoler og Haugesund sentrum.
Området har ellers nærhet til tur- og friområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg frem til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er fellesareal og eies av borettslaget. Den enkelte andelseier har bruksrett til egen bolig og tilhørende utearealer i henhold til borettslagets vedtekter.
Tomten er pent opparbeidet med beplantning, plen og asfaltert gårdsrom.

Tinglyste/andre forhold

Yttervegger, vinduer, ytterdører, taktekking og øvrige felles bygningsdeler er normalt felles bygningsdeler og tilligger borettslagets vedlikeholdsansvar, med mindre annet er fastsatt i sameiets vedtekter.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et hus i rekke, oppført med en 1. og 2. etasje.
Frittliggende sportsbod ved entre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiendommen selges som dødsbo. Egenerklæring finnes derfor ikke.	Finnes ikke		Nei
Tegninger	16.05.1979		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.01.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	26.01.2026		Gjennomgått		Nei

SIGMA TAKST AS
Fredheimvegen 16
4275 SÆVELANDSVIK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	
2	03.02.2026	Oppdateringen gjelder tegninger som ble mottatt.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Befaringen er utført som en visuell kontroll av tilgjengelige flater og bygningsdeler, uten fysiske inngrep eller destruktive undersøkelser. Det er ikke flyttet på tunge møbler, tepper, hvitevarer, inventar eller lagrede gjenstander, både av praktiske hensyn og i frykt for å skade inventar og møbler. Arealer og bygningsdeler som er skjult av kledning, himling, gulvbelegg, innredning eller lignende, er derfor ikke kontrollert.

Fuktmålinger er kun utført der det var praktisk mulig. Tilstanden på konstruksjoner som ikke var tilgjengelige på befaringstidspunktet, er vurdert ut fra alder, synlige symptomer, tilgjengelig informasjon og normal byggeskikk for oppføringstidspunktet.

For leiligheter og boliger i sameie/borettslag er vurderingene i denne rapporten begrenset til de bygningsdeler og installasjoner som naturlig hører til den aktuelle boenheten. Utvendige konstruksjoner og fellesarealer er sameiets/borettslagets ansvar og omfattes normalt ikke av denne rapporten.

Rapporten bygger på de opplysninger som ble gitt av eier/oppdragsgiver, samt takstmannens egne observasjoner på befaring. Dersom opplysninger er utelatt eller uriktige, kan dette ha betydning for vurderingene og de konklusjoner som er gitt.

Rapporten er gjennomlest og godkjent av selger før oversendelse.



etakst

BEFART	AKTIVERT	REF
19.09.2025	22.09.2025	bpyrf

Hjortestien 81, 5517 HAUGESUND

953520389/103

OPPDRAGSGIVER
Bjørn Tore Ellertsen
123 45 678

etakst

Meglers verdivurdering

2 080 000

EKSKL FELLESGJELD

369 000 FELLESGJELD

2 449 000 TOTALT

NØKKELINFO

Borettslag rekkehus	
Felleseie tomt	0 m2
Byggeår	1981
Soverom	3
Etasjer	1
Fellesutgifter	5 300
Formue	-

AREAL

BRA-i	110 m2	TBA	- m2
BRA-b	- m2	GUA	- m2
BRA-e	- m2	ALH	- m2

Energimerke Ukjent

EGENSKAPER

Parkering og peis.

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
Elgstien 22, 5517 Haugesund	17.08.2023	2 500 000	59 504	2 559 504	1984	105 m²
Skeisvold 42, 5518 Haugesund	10.01.2024	4 300 000	0	4 300 000	2014	125 m²
Harestien 22, 5517 Haugesund	29.08.2024	2 380 000	360 910	2 740 910	1982	120 m²

Rekkehus i Brake borettslag, tilknyttet Vestbo.

3 soverom, bad, gjestewc, åpen kjøkkenløsning med god spiseplass, vaskerom og bodplass.
Romslig stue med utg. terrasse.

Hvit kjøkkeninnredning, utrangert.
Bad er i enkel tilstand.

Utv bod.

Boligen har behov for oppusning og modernisering.

MEGLER
Leiv Helge Kaldheim
leiv.helge.kaldheim@privatmegleren.no
90059089

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

Eiendomsverdi®

Populær, barnevennlig beliggenhet.

Parkering ved inngangsdør.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Hjortestien 81	H0101	23/163	0	0	0	0	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
WIIK JANNE-KARIN 031287*****	Eiendomsrett 1/1	FJELLBAKKANE 1 5517	Bosatt

Vegadresse: Hjortestien 81

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5517 HAUGESUND	Kirkesogn	06050301 Skåre
Grunnkrets	909 Bleikemyr	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	5 AUSTRHEIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
4	171160758		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	

4: Bygning 171160758: Rekkehus (131), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	5

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.09.2005

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	5	0	0	0	0	0	0

Borettslag

Navn	BRAKE BORETTSLAG	Org.nr	953520389
Adresse	c/o Vestbo BBL avd. Haugesund Kirkegata 130, 5527 HAUGESUND	Ant. andeler	56

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	23/163	24934	

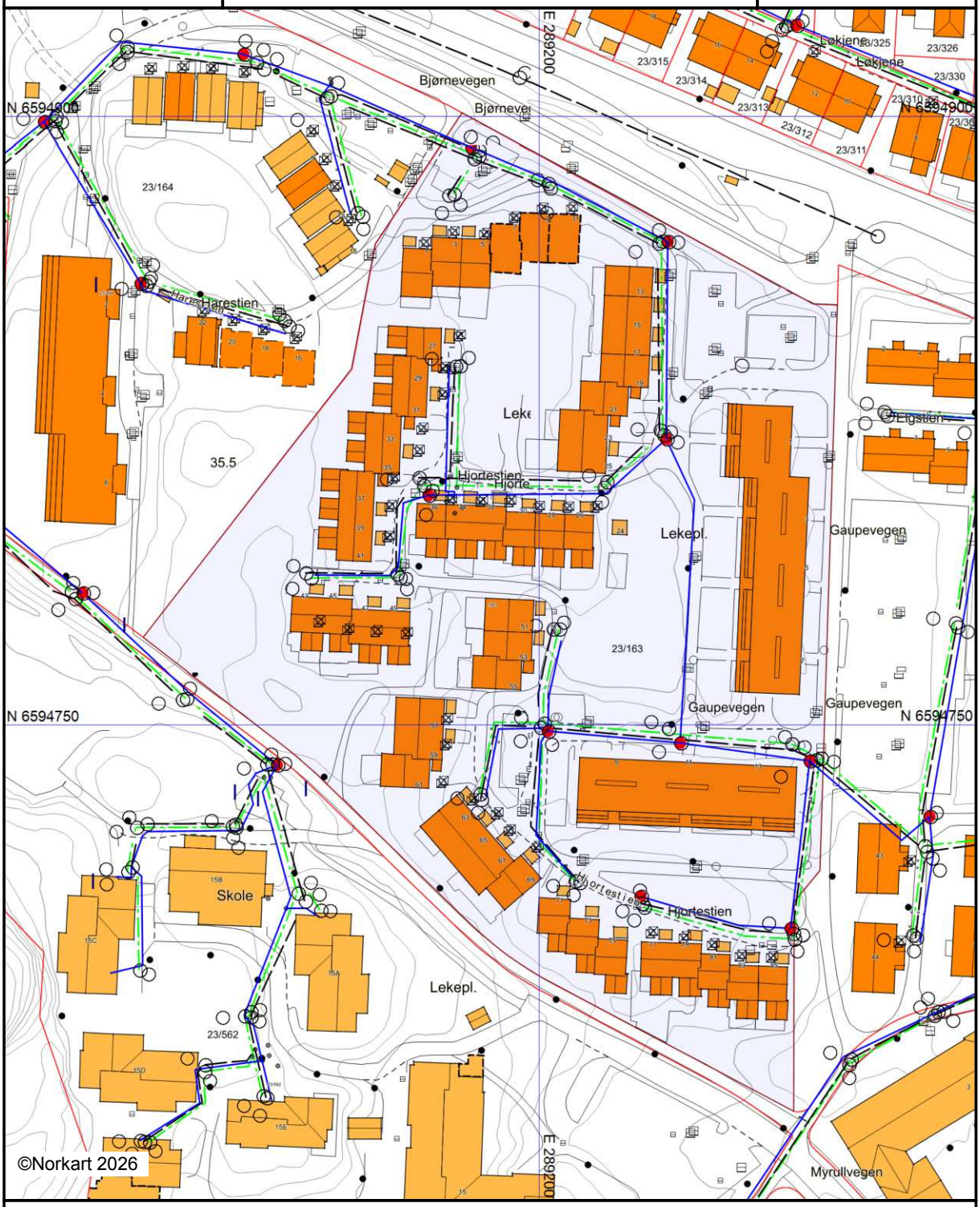
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 23/163
Adresse: Hjortestien 81
Dato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense - innmålt
- Abc Gårds- og bruksnummer

TraktorvegSti

- Traktor/Kjerreveg midt

VEG

- Annet vegareal
- Avgrensning mot annet vegareal
- Vegdekkekant
- Gangfeltavgrensing
- Vegbom

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast
- Sluk
- Kumlokk

Bygninger

- Bygningsdelelinje
- Grunnmur
- Taksprang Bunn
- Bygning - Boligbygg
- Bygning - Andre bygg
- Annen bygning
- Takriss
- Takoverbygg
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda
- Bygningslinje
- Taksprang
- Mønelinje
- Bygningsavgrensning på tiltak

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

- Abc Annen opplysende tekst
- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil

Haugesund kommune
Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00

Utskriftsdato: 02.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Haugesund kommune

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	23	**Bruksnr.**	163	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hjortestien 81, 5517 HAUGESUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 986 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 22 948 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL987
Navn	Bleikemyr, Felt Z1
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.12.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/1213/RL987.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 190 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 3 760 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse
	Delareal 13 122 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse
	Delareal 2 213 m^2 **Formål** Felles gangareal
	Delareal 2 116 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 1 628 m^2 **Formål** Anlegg for lek
	Delareal 567 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 325 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 12 m^2 **Formål** Kommunalteknisk virksomhet

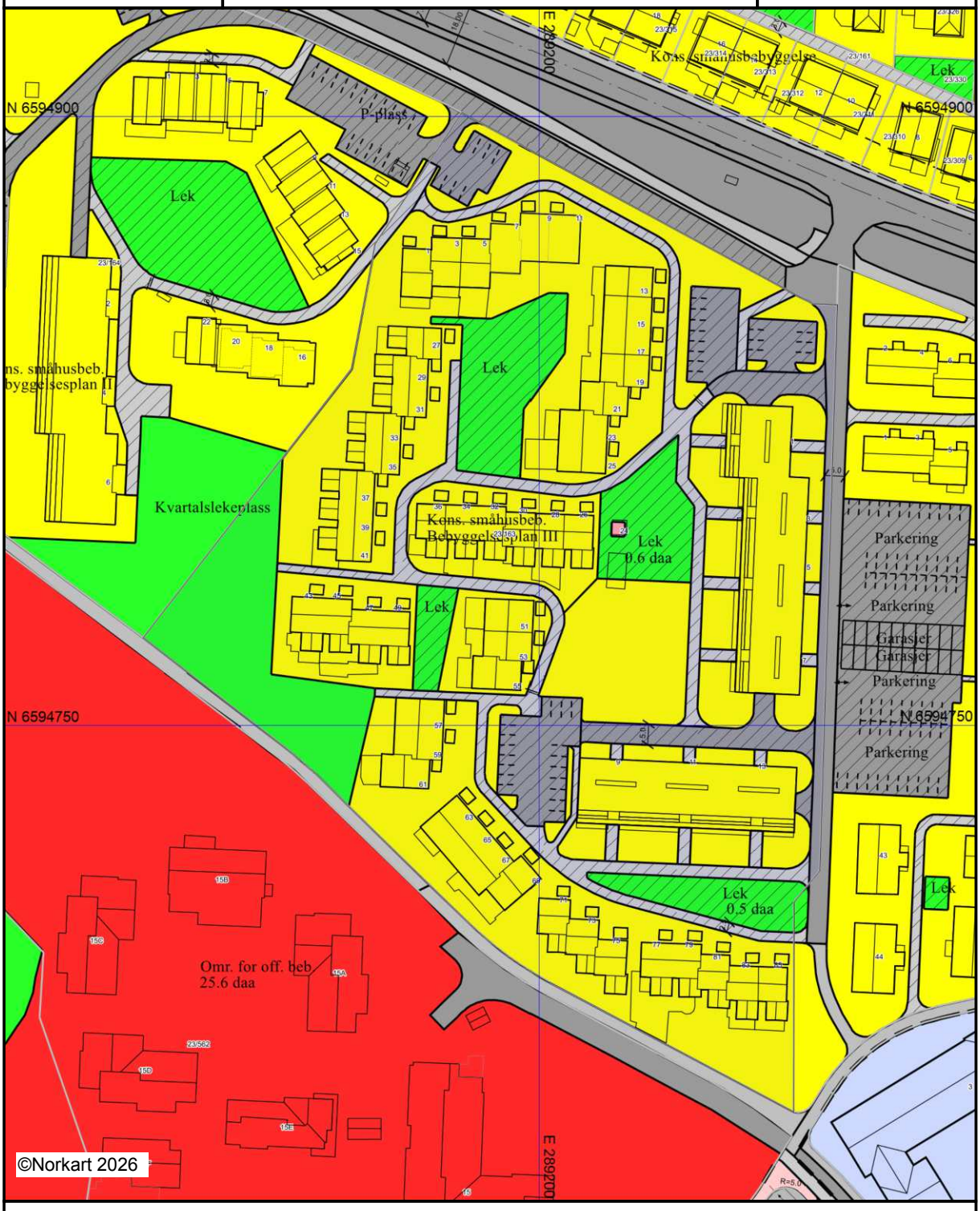
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 23/163
Adresse: Hjortestien 81
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

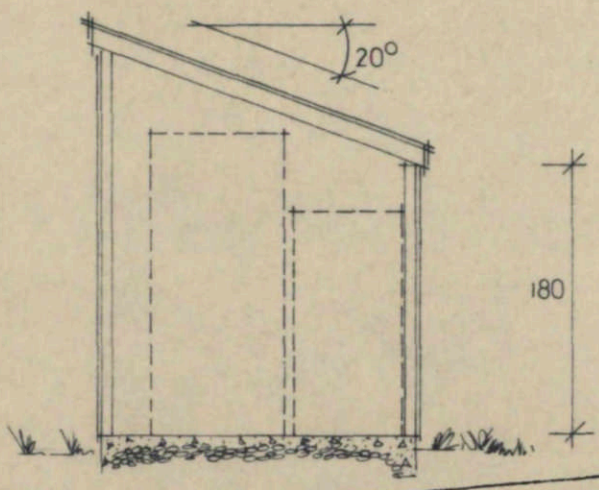
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Anlegg for lek
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Institusjon
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Veg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Sikringsone - Frisikt

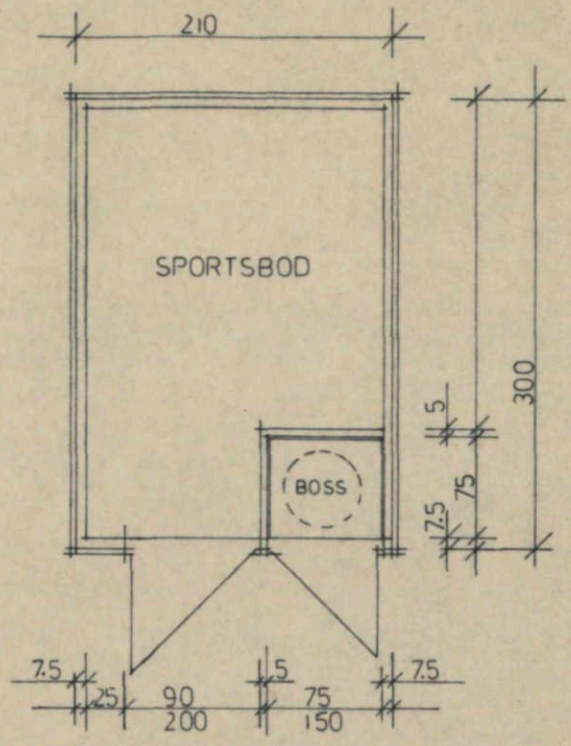
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

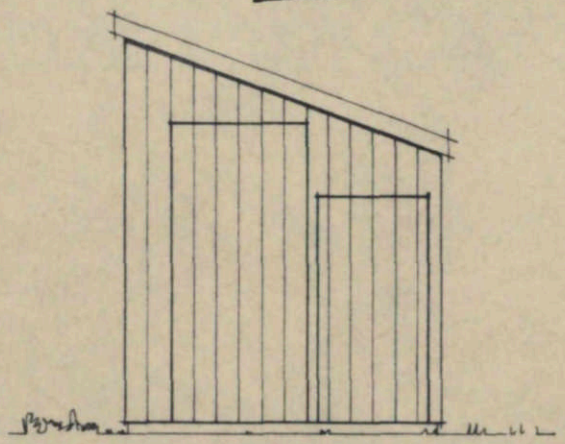


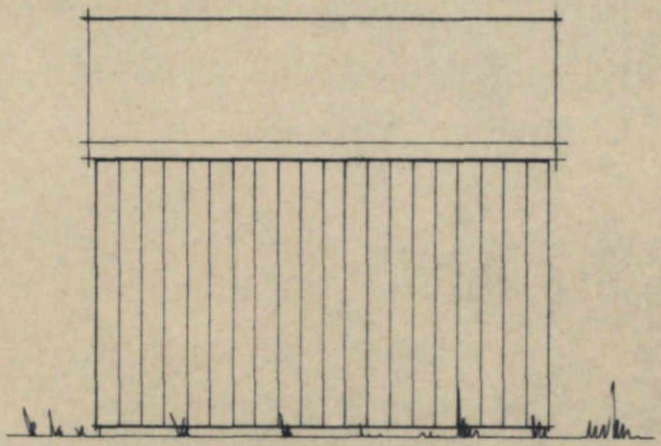
SNITT

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 11. 05. 78
ARKIVNR. | SAKNR.
504.41-49 | 519/78

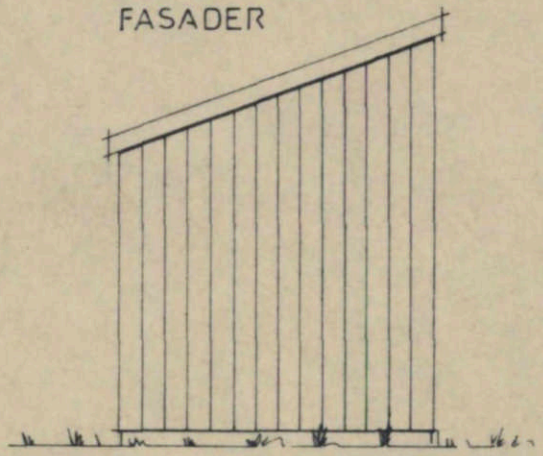


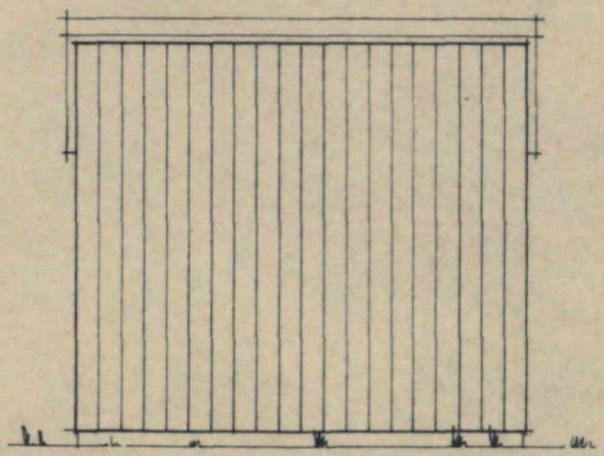
PLAN





FASADER





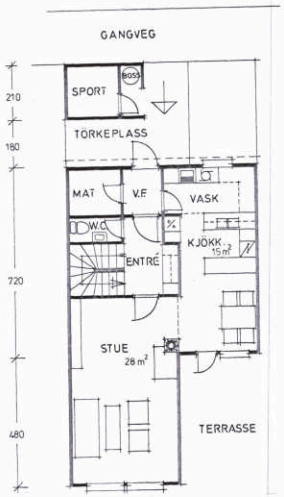
URRANG
A-S URRANG-HUS

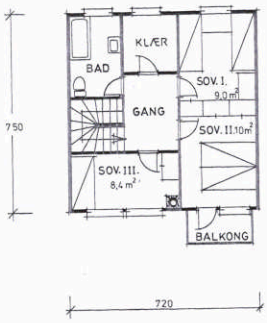
REV. SPORTSBOD
FOR REKKEHUS
TYPE A
TYPE B

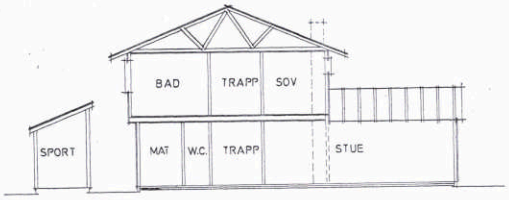
Dato:	Sign:
25·4·78	Om
Mal: 1:50	
Sak nr.	

Denne tegning er vår eiendom, og må ikke urettmessig benyttes eller etterlignes (Jfr. lov om åndsverk av 12.05.61)

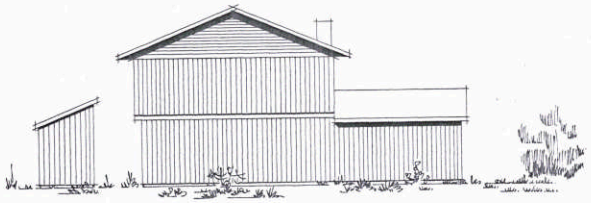
Trykk & Repro: Haugesund Bok & Offset





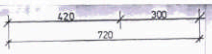


SNITT



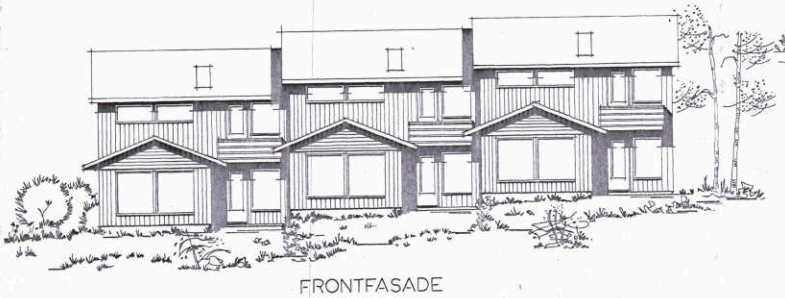
ENDEFASADE

PLANER

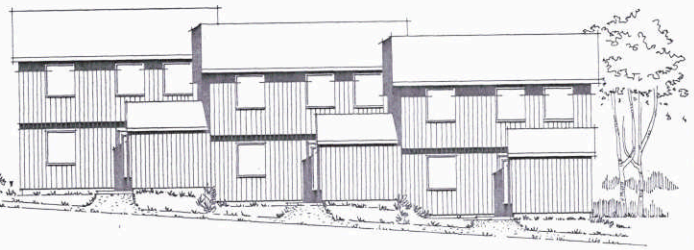


I. ETASJE

II. ETASJE



FRONTFASADE



INNGANGSFASADE

Type B

BYGNING- OG BRUKSKONTROLLEN HAUGESUND
Dato 01. 06. 79
ANMERK.
SAKNR. 64/855

KORRIGERT	AV	REKKEHUS FELT III, BLEIKMYR HAUBO	JOBB NR. 1579
		PLAN, SNITT OG FASADER	TEGN. NR. 01
DATO: 16.5.79	SIGN.: L.J.H.	ARKITEKTFIRMA DAVID SANDVED AS ARKITEKTER MNAL	HARALDSGATE 11-13 TELEFON (047) 27 30 0 5500 HAUGESUND
MÅL: 1:100			

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

HAUGESUND KOMMUNE
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1. 111/82

Byggeplass (adresse)		Matr.nr. G.nr. B.nr.
Hjortestien		77,79,81,83 og 85
Arbeidets art	**Byggets art**	**Byggem.mott.** / **Bygningsrådets vedtak**
		dato / sak
Nybygg	rekkehus	9/3-78 / 26/4-78 / 423/78
Byggherrens navn	**Adresse**	**Telefon**
Haugesund Boligbyggelag	Strandgt. 162	
Anmelders navn	**Adresse**	**Telefon**
Stoltz Røthing & Co	Smedasundet 51	
Ansvarshavendes navn	**Adresse**	**Telefon**
L. Røthing	ds	

☐ Innflytningsattest gitt 3/12-80 - 6/3-81.....

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

Haugesund den 1/7-82

Hildegunn Landseth
Per Frøiland
fk bygningssjef

O. Sønstabø
O. Sønstabø
bygningskontrollør

BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN
HAUGESUND
Dato: 14. 07. 82
ARKIVNR. 504/2187 | SAKNR.

Sendes:
☐ byggherren
☐ anmelderen
☐ ansvarshavende

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

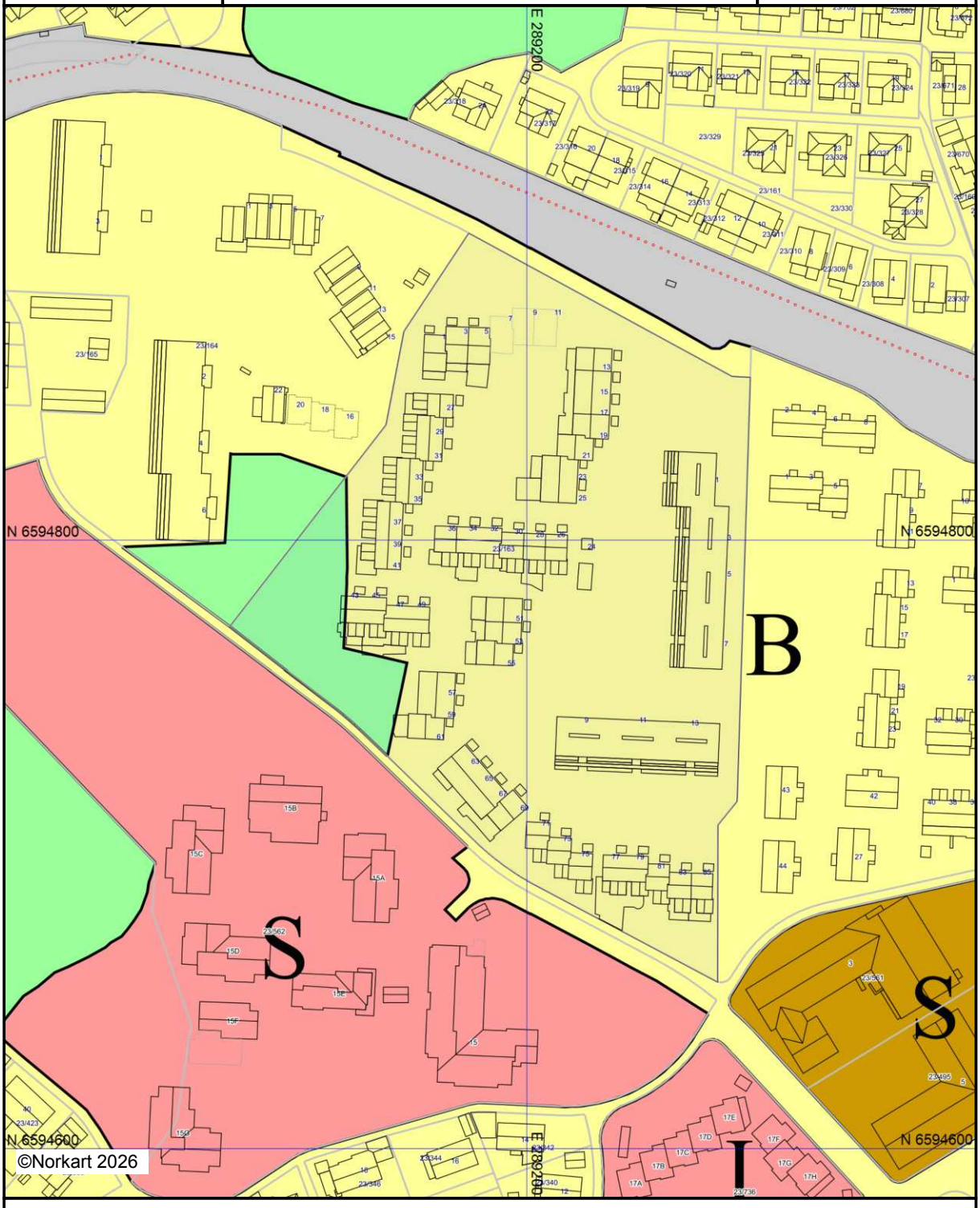
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 23/163
Adresse: Hjortestien 81
Utskriftsdato: 02.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Boligopplysninger:

Brake Borettslag		Vår ref.:	2022/103	Fødselsdato eier:	25.05.1982
HJORTESTIEN 81		Type:	Borettslag		
5517 HAUGESUND		Eiere:	Bjørn Tore Ellertsen		
Organisasjonsnr:	953 520 389	Andelsnr:	103		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 234

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Fellesutgifter	4 385
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	349
	A-konto komm.avgifter (vann/avløp)	500

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	416 988	Gjeld siste årsoppg.:	369 921
Klient ajourf. lån:	42 640 000	Klient gj. s. årsoppg.:	37 824 836

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 32408724472, Haugesund Sparebank

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.11.2025: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 299

Saldo per 06.11.2025: 42 640 000

Andel av saldo: 416 989

Første termin/første avdrag: 10.10.2025 (siste termin 10.09.2050)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Fredrick Løvvik
Adresse:	Hjortestien 13
Postnr/-sted:	5517 HAUGESUND
Telefon:	Mob.: 91779485
E-post:	brake@heihaubo.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	369 921	Andre inntekter:	312
Annen formue:	21 170	Utgifter:	21 326		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	147 900
Andelsnr:	103	Partialobligasjonsnr:	00103

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1981		
Gårds/bruksnr:	23/163		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	24928

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP615849

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1980	Første innflytting:	01.01.1981
Etasje:	2 PL	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Felles garasjeanlegg ()		
Systemlås:	Ja	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	022-003
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier borettslag		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem BBL		

Boligopplysninger:

Brake Borettslag	Vår ref.:	2022/103	Fødselsdato eier:	25.05.1982
HJORTESTIEN 81	Type:	Borettslag		
5517 HAUGESUND	Eiere:	Bjørn Tore Ellertsen		
Organisasjonsnr: 953 520 389				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

FELLESBER. GAUPEV. 13 SKIFTET 1997

Kollektivt tilknyttet Get

Borettslaget har HMS-løsningen VestboHMS

Borettslaget har vedlikeholdssystemet VestboVLP

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene fra 01.07.24. For å få riktig kostnad pr leilighet betaler beboerne et a-konto beløp hver måned, som blir avregnet mot faktisk forbruk 2 ganger i året (juni og desember). Tilleggsfaktura blir sendt ut til de som har betalt for lite, og det blir tilbakebetalt til de som har betalt for mye.

GARASJE FØLGER LEIL

FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett.

Gjelder blokkene: Husk å lese av målere for varmt vann, kaldt vann og strøm ved overtakelse

Annen informasjon:

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

Sted:_____ Dato:_____

_____

Bjørn Tore Ellertsen

Andelseiers underskrift

Vedtekter

for **Brake borettslag** org nr 953 520 389

tilknyttet
Haugesund boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 23.10.1978, sist endret den 28.04.2022.

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Haugesund kommune og har forretningskontor i Haugesund kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Haugesund boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- .

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

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

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år

- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier plikter alltid å søke styret og innhente godkjenning før oppstart av tilleggsarbeid kan utføres på boligen eller dens utearealer. Dette gjelder alt arbeid som utgjør en forandring på eiendommen. Som eksempel nevnes, men er ikke begrenset til, muring, snekring, montering av varmepumpe, tilbygg, terrasse, bod etc. Andelseier plikter også å tilbakestille tiltak som er utført for egen kostnad dersom det blir nødvendig for borettslaget å kunne utføre vedlikehold eller rehabilitering.

(9) Borettslagets ansvar for vedlikehold og utbedring av skader, gjelder kun den opprinnelige bygningsmassen. Andelseieren har vedlikeholdsansvar og utskiftingsplikt for alle utbygg/påbygg og endringer av opprinnelig bygningsmasse som andelseier selv, eller tidligere eiere, har bekostet og/eller utført. Dette gjelder også alt som er/blir montert på boligen. Som eksempel nevnes, men ikke begrenses til, markise, varmepumpe, terrasse etc.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Brake borettslag - Ordensregler

Sist oppdatert: Januar 2025

Innholdsfortegnelse

BAKGRUNN 1

1. RO 2

2. BRUK AV FELLES UTEAREALER 2

3. KJØRING OG PARKERING 2

4. INNVENDIG 3

5. HUSDYR 3

6. SØPPEL 3

7. OPPGANGER OG GARASJEANLEGG I BLOKKENE 4

8. DØRLÅSER OG NØKLER TIL BOLIGENE I BLOKKENE 4

9. TERRASSER OG VERANDA I BLOKKENE 4

10. UTVENDIG ARBEID / OPPGRADERING 5

11. BRUK AV ÅPEN ILD OG GRILLING 5

12. KONTROLL OG DISPENSASJONER 5

Bakgrunn

Ved å bo i borettslag tar en del i et fellesskap. Borettslag er et samvirkeforetak der andelseierne får bruksrett til egen bolig i foretakets eie.

I lov om borettslag av 6. juni står det i § 5-11 at andelseierne skal «fare fint med» boligen og fellesarealene. I samme lovregel står det at styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Brake sine vedtekter har også flere regler som gjelder bruk av bolig og fellesarealer, jamfør vedtektene § 4-1 om borett og § 5-1 om andelseiers vedlikeholdsplikt. De fleste borettslag har ordensregler – for å presise og utdype hva borettslaget mener med å «fare fint med».

Felles regler er til for å verne om ro og orden, og for å øke trivselen i borettslaget. Ordensreglene skal være med på å gjøre Brake til en god plass å bo.

Eventuelle klager sendes skriftlig til styret. Muntlige klager eller klager som mangler underskrift blir ikke behandlet.

1. Ro

Det skal være vanlig ro i boligene fra klokka 23.00 om kvelden til klokka 06.00 om morgenen. I det nevnte tidsrommet skal det være alminnelig ro uten noen form for unødig bråk, verken inne, i oppganger eller ute.

Ta hensyn til naboene ved bruk av musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende.

Bruk av særlig støyende verktøy eller utstyr, er ikke tillatt etter klokka 20.00 om kvelden, eller på søndag og helligdager. Dette gjelder også motoriserte plenklippere.

2. Bruk av felles utearealer

Det skal fares fint med alle utearealene. Kast ikke boss i borettslaget, men benytt oppsatte bosskorger.
Oppslag i felles arealet må søkes styret i forkant, og henges opp på godkjente anviste steder.
Dersom felles grillen på leke plassen brukes skal denne være avkjølt før den forlates.

3. Kjøring og parkering

Kjøring med motorkjøretøy må bare skje på veg godkjent for formålet. Kjøring på plen og grøntområde skal ikke forekomme.

Foran blokkene er det kun tillatt med av og på lessing, det er ikke lov å parkere.

Parkering skal bare skje på egnede plasser – på andelseiers plass, i garasjeanlegg eller på oppmerkede parkeringsplasser på borettslagets område. Parkering av større kjøretøy som lastebiler, busser, campingvogner/-biler, tilhengere og lignende, kan ikke skje uten styrets godkjenning. På alle egnede parkeringsplasser ute er det ikke lov å parkere uregistrerte eller vraka kjøretøy over lengre tid. Respekter parkering forbudt skilt – bare av- og påstigning er tillatt der slike skilt er oppsatt. På kjørevegene i borettslaget skal det være fri ferdsel for all nødvendig trafikk.

Garasjeplass i blokkene er liten og kun beregnet for kjøretøy. Det er forbudt å bruke parkeringsplassen som bod, til flyttelass eller oppbevaringsplass.

4. Innvendig

Ved bytte til ny kjøkkenvifte, skal kanalen legges ut i vegg i blokkene, ikke kobles til felles avtrekks anlegg. Beboere i leiligheter i 1. etasje skal montere vifter med kullfilter eller lignende.
Ved renovering / oppussing skal brannskiller ivaretas.

5. Husdyr

Alt husdyrhold skal søkes til styret, i blokkene skal også de andre beboerne i oppgangen gi sitt samtykke.

Dyrehold i borettslaget skal i alle tilfeller ikke være til ulempe for andre. Det er båndtvang i borettslaget, og eierne er pliktige til å fjerne alle ekskrementer fra dyrene sine.

6. Søppel

I Haugesund er det ordning med kildesortering av søppel. Alt avfall fra boligene i borettslaget skal sorteres slik det er lagt til rette for og opplyst om i borettslagets søppelrom. I søppelrommene skal papir, matavfall i egne poser, plast i egne poser, og restavfall kastes i rette containere. Nøkkel til garasje passer til søppelrommet.

Glass og metall skal kastes i container som er plassert på parkerings plass nord .

Alt annet avfall leveres til godkjent mottak.

Alt elektronisk utstyr kan leveres inn hvor elektronisk utstyr kan kjøpes. De er pliktet til å ta imot retur.

Dersom det oppdages at beboere ikke kildesorterer slik det er lagt til rette for vil man ilegges et gebyr i henhold til satsene fra HIM.

7. Oppganger og garasjeanlegg i blokkene

Ytterdørene i oppganger og garasjeanlegg skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegg, oppganger og trapper som oppholds- eller lekeplass.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesareal, inkludert garasje.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og lignende, skal ikke plasseres i inngangsparti eller trappeoppgang. Det kan plasseres ryddig, men ikke lagres, i gang inn til bodene. Elektriske sykler og sparkesykler skal ikke lades i fellesareal.

8. Dørlåser og nøkler til boligene i blokkene

Det er ikke tillatt til å bytte lås eller montere tillegg-lås i boligene i blokkene. Offentlig myndighet skal ha mulighet for å komme inn i leiligheten ved brann, lekkasje eller lignende.

La ikke nøkler til boligen din komme på avveie. Andelseier må sjøl bære kostnaden dersom det er nødvendig å bytte lås på grunn av nøkler som er kommet bort.

Dersom andelseier likevel velger å bytte dørlås, og offentlig myndighet må inn i leilighet, blir utgiften for reparasjon av dør/dørlås belastet andelseier.

9. Terrasser og veranda i blokkene

Av hensyn til naboene, er risting av tepper, sengklær og lignende fra terrasser og veranda ikke tillatt.

Tørking av tøy skal ikke vise over øvre kant av rekkverk. Det er ikke tillatt med klessnor over denne høyden.

10. Utvendig arbeid / oppgradering

Alt utvendig arbeid, stort eller lite, som utføres på bygning eller eiendom, skal det søkes styret om godkjenning til før arbeidet starter. Manglende godkjenning kan i verste fall føre til at arbeidet kreves tilbakeført.

11. Bruk av åpen ild og grilling

Det er ikke tillatt å brenne bål på borettslagets eiendom.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill og fakler i blokkene. All åpen flamme i blokker er forbudt. Gassgrill eller elektrisk grill kan benyttes.

12. Kontroll og dispensasjoner

Styret har mulighet for å gi dispensasjon fra ordens regler samt også sanksjoner om disse ikke blir etterfulgt.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Brake Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling

mandag 07.04.2025 kl. 18:30 Sted: Bydelshuset

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Saker til behandling

5.1 Ordensregler

5.2 Oppgaver mot betaling

5.3 Låneopptak

6 Valg

Velkommen til generalforsamling!

Haugesund, 21.03.2025
Styret i Brake Borettslag

1. Konstituering

1.1 Fremmøte
1.2 Valg av møteleder og sekretær
1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
1.4 Valg av protokollvitne

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Forslag til vedtak: Årsoppgjøret godkjennes og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Styret foreslår følgende:

- Styreleder: Kr. 40.000,- + kr. 500,- pr. møte.
- Nestleder: Kr. 3.000,- + kr. 500,- pr. møte.
- Sekretær: Kr. 3.000,- + kr. 500,- pr. møte.
- HMS ansvarlig: Kr. 3.000,- + kr. 500,- pr. møte.
- Varamedlem som møter: Kr. 500,- pr. møte

- Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5. Saker til behandling

5.1 Ordensregler

Styret har utarbeidet forslag til nye ordensregler. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.2 Oppgaver mot betaling

Styret ber om gen. fors. fullmakt til å selv utføre eller finne beboer som er villig til å påta seg mindre oppgaver, luking, boss, beskjæring av trær, etc. Jobben honoreres med kr 250,- pr. time inntil kr 50.000,- pr år.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.3 Låneopptak til maling av rekkehusene

Styret foreslår et låneopptak på inntil 5 millioner til maling av rekkehusene.

Felleskostnadene vil øke med gjennomsnittlig ca. kr. 300,- pr. måned med en nedbetalingstid på 25 år.
Tinglyst pant tilknyttet andelseiernes innskudd viker prioritet for låneopptak/ refinansiering.

Styrets innstilling: Låneopptak vedtas.

6. Valg

To styremedlemmer for 2 år
Tre varamedlemmer for 1 år
Valgkomite
Valg av to delegater til Vestbo sin generalforsamling

Valgkomiteen har bestått av Stine Løvvik og Paul Sørensen

Forslag til vedtak: Styreleder (ikke på valg, på valg i 2026): Fredrick Løvvik
Styremedlem (Gjenvalgt for 2 år): Sissel Sørensen
Styremedlem for 2 år: _____
Styremedlem (ikke på valg, på valg i 2026): Kenneth Johnsen
Varamedlem (gjenvalgt for 1 år): Oddveig Jorunsdotter Andersen
Varamedlem (gjenvalgt for 1 år): Sergio Dante Villanueva Culi **(?)**
Varamedlem (gjenvalgt for 1 år): Tone Berit Hovda
Valgkomite: _____
To delegater til Vestbo sin generalforsamling: Styret utpeker

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på generalforsamling for Brake Borettslag mandag 07.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

(1) Ein andelseigar kan møte ved fullmektig. Ingen kan vere fullmektig for meir enn ein andelseigar, men der fleire eig ein andel saman, kan dei ha sams fullmektig. Ei fullmakt kan kallast tilbake når som helst.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsmelding 2024 for Brake Borettslag

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Fredrick Løvvik, Hjortestien 13
Nestleder, Randi Aase, GAUPEVEGEN 1
Medlem, Kenneth Johnsen, HJORTESTIEN 71
Medlem, Sissel Sørensen, Hjortestien 51
Varamedlem, Oddveig Jorunsdotter Andersen, HJORTESTIEN 17
Varamedlem, Sergio Dante Villanueva Culi, GAUPEVEGEN 5
Varamedlem, Tone Berit Hovda, GAUPEVEGEN 3

Valgkomite:

Stine Marie Løvvik

Paul Magne Sørensen

MØTER

Vi har hatt .....10..... styremøter sist år.

VEDLIKEHOLD

vedlikehold på

garasje porter vedlikehold

utbedring av takene på blokkene

nye lys i alle søppel rom

dugnad utført

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		5 380 440	4 800 528	5 380 528	5 380 528
Felleskostnader kommunale avgifter		533 541	0	0	630 000
TV/ Internett		415 800	304 920	416 000	439 740
Andre inntekter		169 577	99 456	110 000	134 208
Leieinntekter garasje/parkering		4 000	7 500	0	0
Sum inntekter		**6 503 358**	**5 212 404**	**5 906 528**	**6 584 476**
Kostnader					
Lønn	2	35 433	58 961	50 000	50 000
Styrehonorar	2	88 000	78 500	78 500	70 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	17 780	19 309	18 200	16 779
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	533	9 568	8 000	1 000
Energi, strøm		143 082	178 111	185 000	140 000
Renovasjon, vann og avløp		864 353	344 346	371 200	394 000
Eiendomsskatt		368 477	319 298	320 000	386 900
Renhold		113 744	107 366	110 000	112 600
Leie maskiner, utstyr		0	0	10 000	0
Avdrag ved avbetaling		0	7 434	0	0
Verktøy, inventer, rekvisita		5 124	5 705	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold bygninger	4	386 771	190 657	400 000	400 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	4	10 623	83 103	40 000	200 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	4	230	0	0	0
Rehabiliteringsprosjekter	4	0	10 548 484	0	5 000 000
Avskrivninger eiendeler	5	27 344	46 178	27 343	27 344
Serviceavtaler		21 929	20 591	22 000	22 800
Forsikringsskadesaker		110 000	38 000	20 000	20 000
Revisjonshonorar		7 280	6 890	6 890	7 280
Forretningsførerhonorar		150 474	143 067	150 500	162 000
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		53 875	83 576	63 000	41 400
Vaktmestertjenester		366 872	219 966	250 000	365 000
Kontorrekvisita		0	0	2 000	0
Porto og andre forsendelseskostnader		637	2 713	3 000	1 500
TV/ Internett		428 720	392 967	416 000	439 740
Drivstoff		0	408	0	0
Kontingenter, sikringsfond		35 930	35 537	35 700	35 930
Forsikring		494 236	335 935	370 000	543 700
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		3 561	3 196	3 500	3 200
Tap på fordringer		1	0	0	0
Sum kostnader		**3 735 007**	**13 279 867**	**2 965 833**	**8 441 173**
Driftsresultat		**2 768 351**	**-8 067 463**	**2 940 695**	**-1 856 697**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		31 922	122 701	-2 000	0
Rentekostnader		2 180 612	1 784 344	2 113 100	2 454 556
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**2 148 690**	**1 661 631**	**2 114 900**	**2 454 556**
Årets resultat		**619 661**	**-9 729 107**	**825 595**	**-4 311 253**
Overført til/fra annen egenkapital		-619 661	9 729 107	0	0

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Tomter	5	525 320	525 320
Bygninger	5	36 883 447	36 883 447
Rehabilitering	5	6 185 573	6 185 573
Uteareal/lekeplass	5	88 040	103 954
Andre eiendeler	5	28 189	39 618
Sum anleggsmidler		**43 710 568**	**43 737 912**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		47 264	33 479
Forskuddsbetalte kostnader		451 168	413 292
Andre restanser		42 337	0
Andre fordringer		4 000	0
Oppgjørskonto	6	106 520	106 520
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 062 965	993 638
Innestående på sparekonto		654 553	623 440
Sum omløpsmidler		**2 368 807**	**2 170 370**
SUM EIENDELER		**46 079 375**	**45 908 282**

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		10 500	10 500
Opptjent egenkapital		-6 303 415	3 425 691
Årets resultat		619 661	-9 729 107
Sum opptjent egenkapital	**7**	**-5 673 254**	**-6 292 915**
Gjeld			
Avsettninger og forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	8	37 824 837	38 094 763
Borettsinnskudd	9	13 599 950	13 599 950
Sum langsiktig gjeld	**10**	**51 424 787**	**51 694 713**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		20 748	18 295
Leverandørgjeld		293 861	472 110
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift		1	36
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		4 433	7 336
Påløpne renter		7 425	7 328
Annen kortsiktig gjeld		1 374	1 379
Sum kortsiktig gjeld		**327 842**	**506 484**
Sum gjeld		**51 752 629**	**52 199 818**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**46 079 375**	**45 908 282**

Brake Borettslag, 31.12.2024

Fredrick Løvvik Styreleder	Randi Aase Nestleder	Sissel Sørensen Medlem

Kenneth Johnsen
Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloves bestemmelser og god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i boligselskaper at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over disponible midler i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over de disponible midlene ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Disponible midler er de økonomiske midlene som en har til rådighet, og defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på de innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 663 886**	**1 681 310**
Årets resultat	619 661	-9 729 107
Tilbakeføring avskrivninger	27 344	46 178
Opptak / avdrag langsiktig gjeld	-269 926	9 665 505
B. Årets endringer disponible midler	**377 079**	**-17 424**
C. Disponible midler pr 31.12	**2 040 965**	**1 663 886**
Avstemming		
Omløpsmidler	2 368 807	2 170 370
Kortsiktig gjeld	327 842	506 484
Disponible midler pr. 31.12	**2 040 965**	**1 663 886**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.
Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel eller langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Frivillig avsetning til vedlikehold klassifiseres som egenkapital.
Avsetning for påløpt vedlikehold klassifiseres som gjeld.

Fordringer
Restanser og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning for forventet tap. Avsetning for tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifall ikke forventes å være forbigående.
Anskaffelser av varige driftsmidler med vesentlig verdi avskrives over driftsmiddelets levetid. Vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tilllegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Bygninger
Avskrivingssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning for boligselskapet. Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeninngsprinsippet.

Disponible midler
Disponible midler vises i særskilt note. Men disponible midler menes omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Oppstillingen over disponible midler følger følgende oppstillingssplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap

Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5000 Lønn ansatte	23 000	51 625
5010 Timelønn	8 000	0
5020 Feriepenger	4 433	7 336
5330 Styrehonorar	88 000	78 500
Sum	**123 433**	**137 461**

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.
Boligselskapet har i 2024 hatt en deltidsansatt , og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	17 780	19 276
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	0	34
5995 Andre sosiale kostnader	533	9 568
Sum	**18 312**	**28 877**

Note 4 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	386 771	190 657
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 623	83 103
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	230	0
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	10 548 484
Sum	**397 624**	**10 822 245**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Eiendeler

	Bygninger	Bygninger rehabilitering	Tomt	Lekeplass	Aktivitetspakke ringmatte	Lekeapparater
Anskaffelseskost pr.01.01 :	36 883 447	6 185 573	525 320	226 013	31 948	127 200
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	36 883 447	6 185 573	525 320	226 013	31 948	127 200
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	226 013	19 168	51 940
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	36 883 447	6 185 573	525 320	0	12 780	75 260
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	3 195	12 720
Anskaffelsesår :	1980	2004	1980	2013	2018	2020
Antatt levetid i år :				10	10	10

	Sandkasser	Pavilijong
Anskaffelseskost pr.01.01 :	26 792	43 750
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	26 792	43 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	10 270	32 083
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	16 522	11 667
Årets avskrivninger :	2 679	8 750
Anskaffelsesår :	2021	2021
Antatt levetid i år :	10	5

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 6 - Brann i borettslaget

Den 16.10.2021 oppstod det brann i borettslaget. 3 andeler ble berørt.
Borettslaget har lagt ut for en del av kostnadene til skaden og pr. 31.12.2024 er gjenstående beløp 106 520 kr som skal tilbakebetales fra forsikringsselskapet.
Kostnaden for borettslaget ble 10.000 kr i egenandel.

Note 7 - Negativ egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensene av dette er at den balanseførte verdien i dette selskapet ikke gjenspeiler den relle verdien av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**BoligBanken ASA**
Lånenummer:	**96660148539**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.04.2047
Opprinnelig lånebeløp:	38 490 084
Lånesaldo 01.01:	38 094 763
Avdrag i perioden:	269 926
Lånesaldo 31.12:	**37 824 837**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660148539	13	401 664	5 221 632
	28	373 496	10 457 888
	1	370 859	370 859
	34	369 900	12 576 600
	15	339 215	5 088 225
	14	293 547	4 109 658

Note 9 - Borettsinnskudd

Opprinnelig fra 1982	13 599 950
Sum Borettsinnskudd	**13 599 950**

Note 10 - Langsiktig gjeld - pantestillelser

Pantegjelden er større enn stillet sikkerhet. Det er imidlertid store merverdier i eiendommen som ikke kommer til uttrykk i regnskapet pga at eiendommen er bokført til kostpris. Av anleggets bokført gjeld er 51 424 787 kr sikret ved pant. Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12 en bokført verdi på 43 594 340 kr.

Resultat og balanse med noter for Brake Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Brake Borettslag

Styreleder	Fredrick Løvvik (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Randi Aase (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Sissel Sørensen (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Kenneth Johnsen (sign.)	24.02.2025

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

+47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Brake Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Brake Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: BGEES-7OI26-BNZON-84E87-LH2YC-V57UZ

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies; Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haugesund, 4. mars 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BGEES-7OI26-BNZON-84E87-LH2YC-V57UZ

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Marcussen, Jørn-Didrik
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-1647836
IP: 163.116.xxx.xxx
2025-03-04 11:14:13 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: BGEES-7OI26-BNZ0N-84E87-LH2YC-V57UZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Brake borettslag - Ordensregler

Sist oppdatert: Januar 2025

Innholdsfortegnelse

BAKGRUNN 1

1. RO 2

2. BRUK AV FELLES UTEAREALER 2

3. KJØRING OG PARKERING 2

4. INNVENDIG 3

5. HUSDYR 3

6. SØPPEL 3

7. OPPGANGER OG GARASJEANLEGG I BLOKKENE 4

8. DØRLÅSER OG NØKLER TIL BOLIGENE I BLOKKENE 4

9. TERRASSER OG VERANDA I BLOKKENE 4

10. UTVENDIG ARBEID / OPPGRADERING 5

11. BRUK AV ÅPEN ILD OG GRILLING 5

12. KONTROLL OG DISPENSASJONER 5

Bakgrunn

Ved å bo i borettslag tar en del i et fellesskap. Borettslag er et samvirkeforetak der andelseierne får bruksrett til egen bolig i foretakets eie.

I lov om borettslag av 6. juni står det i § 5-11 at andelseierne skal «fare fint med» boligen og fellesarealene. I samme lovregel står det at styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Brake sine vedtekter har også flere regler som gjelder bruk av bolig og fellesarealer, jamfør vedtektene § 4-1 om borett og § 5-1 om andelseiers vedlikeholdsplikt. De fleste borettslag har ordensregler – for å presise og utdype hva borettslaget mener med å «fare fint med».

Felles regler er til for å verne om ro og orden, og for å øke trivselen i borettslaget. Ordensreglene skal være med på å gjøre Brake til en god plass å bo.

Eventuelle klager sendes skriftlig til styret. Muntlige klager eller klager som mangler underskrift blir ikke behandlet.

1. Ro

Det skal være vanlig ro i boligene fra klokka 23.00 om kvelden til klokka 06.00 om morgenen. I det nevnte tidsrommet skal det være alminnelig ro uten noen form for unødig bråk, verken inne, i oppganger eller ute.

Ta hensyn til naboene ved bruk av musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende.

Bruk av særlig støyende verktøy eller utstyr, er ikke tillatt etter klokka 20.00 om kvelden, eller på søndag og helligdager. Dette gjelder også motoriserte plenklippere.

2. Bruk av felles utearealer

Det skal fares fint med alle utearealene. Kast ikke boss i borettslaget, men benytt oppsatte bosskorger.
Oppslag i felles arealet må søkes styret i forkant, og henges opp på godkjente anviste steder.
Dersom felles grillen på leke plassen brukes skal denne være avkjølt før den forlates.

3. Kjøring og parkering

Kjøring med motorkjøretøy må bare skje på veg godkjent for formålet. Kjøring på plen og grøntområde skal ikke forekomme.

Foran blokkene er det kun tillatt med av og på lessing, det er ikke lov å parkere.

Parkering skal bare skje på egnede plasser – på andelseiers plass, i garasjeanlegg eller på oppmerkede parkeringsplasser på borettslagets område. Parkering av større kjøretøy som lastebiler, busser, campingvogner/-biler, tilhengere og lignende, kan ikke skje uten styrets godkjenning. På alle egnede parkeringsplasser ute er det ikke lov å parkere uregistrerte eller vraka kjøretøy over lengre tid. Respekter parkering forbudt skilt – bare av- og påstigning er tillatt der slike skilt er oppsatt. På kjørevegene i borettslaget skal det være fri ferdsel for all nødvendig trafikk.

Garasjeplass i blokkene er liten og kun beregnet for kjøretøy. Det er forbudt å bruke parkeringsplassen som bod, til flyttelass eller oppbevaringsplass.

4. Innvendig

Ved bytte til ny kjøkkenvifte, skal kanalen legges ut i vegg i blokkene, ikke kobles til felles avtrekks anlegg. Beboere i leiligheter i 1. etasje skal montere vifter med kullfilter eller lignende.
Ved renovering / oppussing skal brannskiller ivaretas.

5. Husdyr

Alt husdyrhold skal søkes til styret, i blokkene skal også de andre beboerne i oppgangen gi sitt samtykke.

Dyrehold i borettslaget skal i alle tilfeller ikke være til ulempe for andre. Det er båndtvang i borettslaget, og eierne er pliktige til å fjerne alle ekskrementer fra dyrene sine.

6. Søppel

I Haugesund er det ordning med kildesortering av søppel. Alt avfall fra boligene i borettslaget skal sorteres slik det er lagt til rette for og opplyst om i borettslagets søppelrom. I søppelrommene skal papir, matavfall i egne poser, plast i egne poser, og restavfall kastes i rette containere. Nøkkel til garasje passer til søppelrommet.

Glass og metall skal kastes i container som er plassert på parkerings plass nord .

Alt annet avfall leveres til godkjent mottak.

Alt elektronisk utstyr kan leveres inn hvor elektronisk utstyr kan kjøpes. De er pliktet til å ta imot retur.

Dersom det oppdages at beboere ikke kildesorterer slik det er lagt til rette for vil man ilegges et gebyr i henhold til satsene fra HIM.

7. Oppganger og garasjeanlegg i blokkene

Ytterdørene i oppganger og garasjeanlegg skal alltid være låst.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegg, oppganger og trapper som oppholds- eller lekeplass.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesareal, inkludert garasje.

Barnevogner, sykler, ski, kjelker og lignende, skal ikke plasseres i inngangsparti eller trappeoppgang. Det kan plasseres ryddig, men ikke lagres, i gang inn til bodene. Elektriske sykler og sparkesykler skal ikke lades i fellesareal.

8. Dørlåser og nøkler til boligene i blokkene

Det er ikke tillatt til å bytte lås eller montere tillegg-lås i boligene i blokkene. Offentlig myndighet skal ha mulighet for å komme inn i leiligheten ved brann, lekkasje eller lignende.

La ikke nøkler til boligen din komme på avveie. Andelseier må sjøl bære kostnaden dersom det er nødvendig å bytte lås på grunn av nøkler som er kommet bort.

Dersom andelseier likevel velger å bytte dørlås, og offentlig myndighet må inn i leilighet, blir utgiften for reparasjon av dør/dørlås belastet andelseier.

9. Terrasser og veranda i blokkene

Av hensyn til naboene, er risting av tepper, sengklær og lignende fra terrasser og veranda ikke tillatt.

Tørking av tøy skal ikke vise over øvre kant av rekkverk. Det er ikke tillatt med klessnor over denne høyden.

10. Utvendig arbeid / oppgradering

Alt utvendig arbeid, stort eller lite, som utføres på bygning eller eiendom, skal det søkes styret om godkjenning til før arbeidet starter. Manglende godkjenning kan i verste fall føre til at arbeidet kreves tilbakeført.

11. Bruk av åpen ild og grilling

Det er ikke tillatt å brenne bål på borettslagets eiendom.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill og fakler i blokkene. All åpen flamme i blokker er forbudt. Gassgrill eller elektrisk grill kan benyttes.

12. Kontroll og dispensasjoner

Styret har mulighet for å gi dispensasjon fra ordens regler samt også sanksjoner om disse ikke blir etterfulgt.

Hjortestien 81

Nabolaget Bleikemyr - vurdert av 23 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Austrheim skole (1-7 kl.) 359 elever, 17 klasser	3 min 0.3 km
Gard skole (1-7 kl.) 420 elever, 23 klasser	21 min 1.8 km
HTG-U (8-10 kl.) 81 elever, 6 klasser	5 min 2.9 km
Haraldsvang skole (8-10 kl.) 473 elever, 17 klasser	8 min 4 km
Haugesund Toppidrettsgymnas 300 elever, 10 klasser	5 min 2.9 km
Skeisvang videregående skole 590 elever, 21 klasser	6 min 3.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjørnevegen Linje 201, N281	3 min 0.2 km
Haugesund Karmøy	26 min
Bergen Flesland	94.7 km

BARNEHAGER

Bleikemyr barnehage (0-5 år) 42 barn	3 min 0.3 km
Solandsbakken barnehage (1-5 år) 68 barn	11 min 0.9 km
Grutle barnehage (0-5 år) 34 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kvala	13 min
Coop Extra Kvala	19 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Kvalasenteret	13 min
Boots apotek Kvalasenteret	13 min
Haugesund Vinmonopol	10 min

SPORT

Austreim skole-ballflater	3 min
Myrullvn. balløkke	3 min
Trimeriet Haugesund	8 min
Actic Haraldshallen	8 min

«Bra plass for alle, nærhet til det meste.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hjortestien 81, 5517 Haugesund
Gnr. 23, Bnr. 163, andelsnr. 103 i BRAKE BORETTSLAG, Haugesund kommune.

Oppdragsnummer:
314260022

Meglerforetak: PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

Saksbehandler: Leiv Helge Kaldheim

Telefon / Mobil: 52 72 11 00 / 900 59 089

E-post: leiv.helge.kaldheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
