PRIVATMEGLEREN
ØSTBØ & KALDHEIM

# VASSBREKKEVEGEN 50

# Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Meglers verdivurdering

Opplysninger fra forretningsfører

Tegninger

Ferdigattest

Energiattest

Kommunale opplysninger

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.05.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | | | |
|---|---|---|---|
| Meglerfirma | Privatmegleren Østbø & Kaldheim Eiendomsmegling | Oppdragsnr. | 314260113 |
| Addresse | Vassbrekkevegen 50 | | |
| Postnr. | 5534 | Sted | HAUGESUND |
| Selgers navn | Svein Inge Huseby | | |
| Selgers navn | Vibekke Hereid Misje | | |

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

### Innledende informasjon om salg av boligen

**Er det dødsbo?**

☑ Nei ☐ Ja

**Salg ved fullmakt?**

☑ Nei ☐ Ja

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☐ Nei ☑ Ja

**Når kjøpte du boligen?**

2015

**Hvor lenge har du bodd i boligen?:**

2015

**Har du bodd i boligen siste 12 mnd?**

☐ Nei ☑ Ja

**I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:**

sameiet har IF på bolig og vi har Storebrand På innbo

### Våtrom

**1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

☑ Nei ☐ Ja

**2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

☑ Nei ☐ Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

☑ Nei ☐ Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

☑ Nei ☐ Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

☑ Nei ☐ Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Loft

**Har boligen loft?**

☑ Nei ☐ Ja

## Elektrisk Anlegg

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

EFA og Åkra elektriske samsavarerklæring : det henger dokumentasjon i sikringskapet 2015 og 2016

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

ikke noe å utbedre

## Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

☑ Nei ☐ Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

☐ Nei ☑ Ja

**Av hvem?:**

andersen ventilasjonrens AS - 45951125- andersenvent.no Videoinspeksjon før og etter

**Er eventuelle avvik blitt utbedret?:**

Fjernet støv i kanalene og varmeveksler.

## Oljetank

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

☑ Nei ☐ Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

☑ Nei ☐ Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

☑ Nei ☐ Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

☑ Nei ☐ Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

☑ Nei ☐ Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

☐ Nei ☑ Ja

**36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja

**37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?**

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

☑ Nei ☐ Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

☑ Nei ☐ Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

☑ Nei ☐ Ja

**41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

☑ Nei ☐ Ja

## Andre relevante forhold

**43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?**

☑ Nei ☐ Ja

**44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

**45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?**

☐ Nei ☑ Ja

**Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:**

Terrasse må en male selv.

**46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?**

☐ Nei ☑ Ja

**Beskrivelse:**

Det er skal enten male eller få plater på fasade . Dette jobbes det med anbud ,men det er ikke noe forslag enda.( I husleien er 400 kr pr bolig hver mnd, satt av til sparing) Og det er satt av penger til å brannsikre søppel området .

**47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?**

☑ Nei ☐ Ja

**48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?**

☑ Nei ☐ Ja

**49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☑ Nei ☐ Ja

**50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?**

☑ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

**Øvrige kommentarer:**

Det er normal slitasje på innbo. ( gulv,dyskabinett ) Har byttet stekkovn i 2024 og ny oppvaskemaskin 2025. En slitt knapp på ventilator på vifta over komfyr. Bryter til spoter kan være litt treg nå di skrues på. har vært siden det var nytt.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.05.2026

Signert av *Svein Inge Huseby*

Signert av *Vibekke Hereid Misje*

Initialer selger:
S I
V H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Vassbrekkevegen 50 , 5534 HAUGESUND

HAUGESUND kommune

gnr. 1, bnr. 71, snr. 6

**Sum areal alle bygg: BRA: 96 m² BRA-i: 90 m²**



**Befaringsdato:** 06.05.2026 **Rapportdato:** 13.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22284-1523 **Referansenummer:** XA2830

**Foretak:** BYGGTEK NORGE AS **Takstingeniør:** Anders Molland

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.

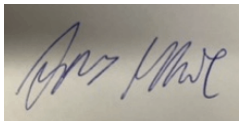
# Byggtek Norge AS

Takst og byggtekniske tjenester.

Rapportansvarlig har blant annet følgende kompetanse.

Tømrersvenn
Teknisk fagskole/prosjektingeniør
Mange års kompetanse fra praktiske bygningsarbeider.
Kompetanse fra blant annet prosjektering, prosjektutvikling og prosjektledelse innen rehab og nybygg.
Sertifisering innenfor tilstandsvurdering, verditaksering og skade/reklamasjonstakst.
Tidligere daglig leder innenfor norsk boligkjedesystem med fokus på salg, prosjektering og utvikling av eneboliger og leilighetsbygg.

**Rapportansvarlig**



Anders Molland
Uavhengig Takstingeniør
anders@byggtek-norge.no
973 39 822

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

Eier har ved utarbeidelse av rapporten mottatt utkast for gjennomlesning før denne er blitt ferdigstilt.

Viktig! I rapporten kan det være beskrevet forhold der takstmann anbefaler ytterliggere undersøkelser eller innhenting av dokumentasjon. Dette gjøres fordi en er usikker på den totale konsekvensen og det totale behov for tiltak for å utbedre avviket. I rapporten vurderes også flere bygningsdeler på en del begrenset grunnlag og det er derfor ofte vanskelig å gjøre tilfredsstillende konklusjoner. Der det anbefales ytterliggere undersøkelser må kjøper være bevist dette, slike undersøkelser bør alltid utføres i forkant av boligkjøp. Normalt vil slike undersøkelser kreve vurderinger av fagperson, det vil altså ikke være mulig og få en tilfredsstillende oversikt over nødvendige tiltak og kostnader før slike undersøkelser er utført.

Påpeker at rapporten vurderer byggtekniske momenter som krever faglig kompetanse og innsikt. Selv om enkelte merknader og beskrivelser kan forekomme er det ikke rapportens hensikt og belyse mindre feil og mangler som det forventes at kjøper selv skal være i stand til å avdekke ved enkle undersøkelser.
Estetiske avvik og mindre fagmessige utførelser vil ikke bli kommentert i rapporten dersom dette ikke anses av spesiell byggeteknisk betydning.
Flere bygningsdeler kan ikke tilfredsstillende vurderes av takstmann uten at det utføres destruktive tiltak eller fremlegges dokumentasjon, vurdering i slike tilfeller gjøres ofte basert på alder og enkelte observasjoner/undersøkelser ved befaring. Det er svært viktig at kjøper søker informasjon, dokumentasjon og kunnskap tilknyttet vurderinger i rapporten som er gjort på begrenset grunnlag/undersøkelse.

Leiligheten ligger i 2 etasje i boligbygg med flere enheter.
Bygget er over murer oppført i trekonstruksjoner.
Taket er flatt og tekket med pvc membran, Det er yttervegger av reisverk i tre, disse er tekket med trekledning.

Boligen fremstår med normal bruksslitasje og elde, tilstand fremstår som forventet i forhold til alder.
Det registreres ikke vesentlige avvik som krever umiddelbare tiltak.
Boligen fremstår overordnet i god tilstand.
Forøvrig refereres til punkter i rapporten.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015**

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer fremstår i ok tilstand ved befaring.
Bygningen har 2 malte balkongdør i tre, og brann- og lydklassifisert entrédør.
Ytterdører fremstår i ok tilstand ved befaring. Den ene balkongdøren er en såkalt fransk balkongløsning, det er altså ikke balkong utenfor denne, kun rekkverk i glass.

Balkongdør ved balkong har en sprekke i trevirke i nedre kant, anbefaler og tette/forsegle denne sprekken med egnet produkt og overmale. Dersom ikke tiltak utføres kan det over tid utvikle seg fuktskader på dette punkt ved døren.
Det er balkong av bjelkelag i tre tekket med PVC membran.
Det er rekkverk i tre.

Balkongen fremstår i ok tilstand ved befaring.
Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for
byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt
inngår i sameiets ansvarsområde.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater.
Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Boligen er møblert ved befaring, gjør oppmerksom på at takstmann ikke flytter rundt på inventar/innbo for å lete etter overflateavvik.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Eier har fremlagt USB minnebrikke med informasjon/beskrivelse tilknyttet tettesjiktets oppbygning/produkter. Det foreligger ikke bilder slik at takstmann kan se den faktiske utførelsen.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Ved søknad om ferdigattest har utbygger bekreftet at uavhengig kontroll av våtrom er utført, ettersom ferdigattest foreligger forutsetter takstmann at uavhengig kontroll er utført av våtrom og at dokumentasjon for utførelse foreligger, ettersom slik dokumentasjon ikke er fremlagt ved utarbeidelse av rapporten anbefales dette innhentet.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er

# Beskrivelse av eiendommen

foretatt ved/i ved kjøkken mot bad.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon, men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Rommet har i dag ikke utstyr som gjør del av vegg til våtsone, det er ukjent om rommet er utført med våtromsmaling som del av godkjent våtromssystem.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da aktuelt område ligge mot bad, ved overflatemålinger avdekkes det ikke indikasjoner på forhøyede fuktverdier.
Rommet har i dag ikke installasjoner som normalt leder vann til sluk via gulv, det er derfor svært usannsynlig og avdekke fuktavvik som følge av utettheter i rommets tettesjikt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg er fra byggeår, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

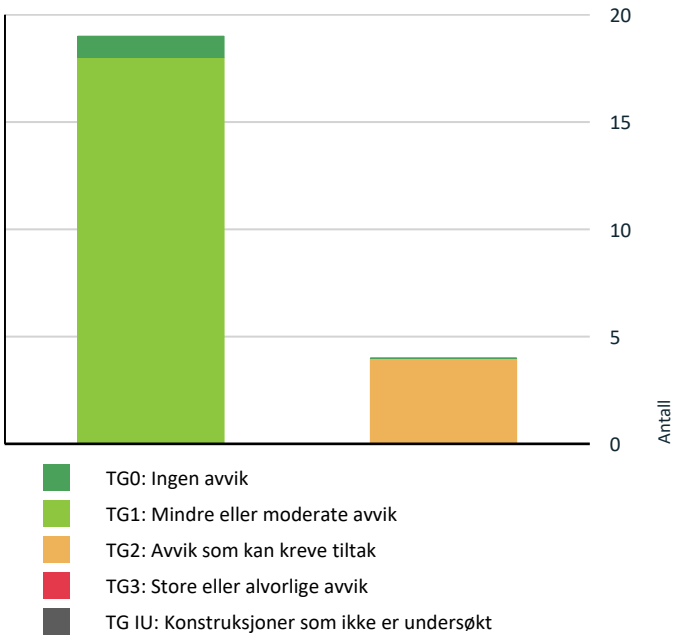
**Boligbygg med flere boenheter**

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Andre utvendige forhold** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 2 Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**
2015

**Kommentar**

**Anvendelse**
Leilighet/bolig.

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

**Vedlikehold**
Boligen fremstår tilfredsstillende vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduer fremstår i ok tilstand ved befaring.







### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har 2 malte balkongdør i tre, og brann- og lydklassifisert entrédør.
Ytterdører fremstår i ok tilstand ved befaring. Den ene balkongdøren er en såkalt fransk balkongløsning, det er altså ikke balkong utenfor denne, kun rekkverk i glass.
Balkongdør ved balkong har en sprekke i trevirke i nedre kant, anbefaler og tette/forsegle denne sprekken med egnet produkt og overmale. Dersom ikke tiltak utføres kan det over tid utvikle seg fuktskader på dette punkt ved døren.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Det er balkong av bjelkelag i tre tekket med PVC membran.
Det er rekkverk i tre.

Balkongen fremstår i ok tilstand ved befaring.



### TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Det er ikke fremlagt tilstandsrapport eller annen dokumentasjon for byggets utvendige og konstruksjonsmessige bygningsdeler som normalt inngår i sameiets ansvarsområde.

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

**Konsekvens/tiltak**

# Tilstandsrapport

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

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater og malt betong. Innvendige tak har malte plater.
Overflater beskrives ikke detaljert, dette er kun en overordnet vurdering. Kjøper må selv besiktige og vurdere innvendige overflater. Normal bruksslitasje, noe bruksmerker og mindre overflateavvik må forventes, og anses normalt.
Boligen er møblert ved befaring, gjør oppmerksom på at takstmann ikke flytter rundt på inventar/innbo for å lete etter overflateavvik.



## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

### 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har fliser. Taket er malt.
Vegger og himling fremstår i ok tilstand.





### 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Funksjon for varmekabler er ikke testet av takstmann, eier har ikke opplyst om avvik.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt utenfor område ved dusj. Det er noe fall lokalt ved sluk. Det er ikke etablert tilfredsstillende fall i tilstrekkelig avstand ut fra sluket. Takstmann kan ikke bekrefte/avkrefte korrekt oppbrett av membran ved terskel (flomkant), men det fremstår som at dette er etablert. Korrekt utført oppbrett av membran ved terskel anses svært viktig på dette badet for at en skal kunne være sikker på at lekkasjevann ikke kan ledes ut ved døren, anbefaler derfor å få bekreftet dette gjennom dokumentasjon, eller ved å ta av terskellisten for å undersøke.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Rommet har i dag kabinett, badet fungerer med registrerte avvik i fallfohold til sluk. Ved etablering av dusj direkte på vegg/gulv vil en måtte forvente behov for tiltak da vann kommer til å legge seg litt utover gulvet.
Ved vanntest under kabinett går vann til sluket, noe blir liggende igjen og må tørke naturlig, men utførelsen fungerer tilfredsstillende med dagens løsning/bruk.

### 2 ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Eier har fremlagt USB minnebrikke med informasjon/beskrivelse tilknyttet tettesjiktets oppbygning/produkter. Det foreligger ikke bilder slik at takstmann kan se den faktiske utførelsen.
Påpeker at smøremembran ikke kan besiktiges, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.
Ved søknad om ferdigattest har utbygger bekreftet at uavhengig kontroll av våtrom er utført, ettersom ferdigattest foreligger forutsetter takstmann at uavhengig kontroll er utført av våtrom og at dokumentasjon for utførelse foreligger, ettersom slik dokumentasjon ikke er fremlagt ved utarbeidelse av rapporten anbefales dette innhentet.



2 ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

2 ETASJE > BAD

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

2 ETASJE > BAD

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i ved kjøkken mot bad.
Gjør oppmerksom på at hulltaking med fuktkontroll er en punktkontroll i mest fuktutsatte del av våtrommet. Resultater som ikke avdekker fukt gir en god indikasjon, men er ikke en garanti for at andre tilstøtende konstruksjoner tilknyttet rommet ikke er fuktpåvirket. Eier av bolig bør alltid være ekstra årvåken mtp fuktindikasjoner på våtrom.



2 ETASJE > VASKEROM

## Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Et våtrom har en forventet levetid på ca 20-30 år. Våtrom er ikke et rom der en bør utsette/forskyve renovering/utbedring unødig. De mest vesentlige konstruksjonsdeler for et våtrom er ofte skjulte/gjenbygde og kan ikke tilfredsstillende kontrolleres. Kjøper må være innforstått med at eldre våtrom har en ekstra risiko for avvik, og et potensielt stort skadepotensiale.

2 ETASJE > VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Veggene har malte plater. Taket er malt.
Rommet har i dag ikke utstyr som gjør del av vegg til våtsone, det er ukjent om rommet er utført med våtromsmaling som del av godkjent våtromssystem.



2 ETASJE > VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tillnærmet flatt, det er ikke etablert lokalt fall til sluk. God oppkant av belegg (flomkant) er etablert ved dør.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Med dagens bruk og utførelse fremstår avviket med liten betydning, det anses ikke risiko for at bruks/lekkasjevann kan ledes ut av rommet ved dør. Det er i dag ikke installasjoner som leder vann til sluk via gulvflater.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er balansert ventilasjon.

## 2 ETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da aktuelt område ligge mot bad, ved overflatemålinger avdekkes det ikke indikasjoner på forhøyede fuktverdier.
Rommet har i dag ikke installasjoner som normalt leder vann til sluk via gulv, det er derfor svært usannsynlig og avdekke fuktavvik som følge av utettheter i rommets tettesjikt.

# KJØKKEN

## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøkken fremstår i god bruksmessig tilstand ved befaring, normal bruksslitasje må forventes.
Selv om innredning og hvitevarer på rommet kan være beskrevet i denne rapporten så tar denne ikke stilling til hvor vidt slike produkter medfølger i salgs sammenheng, for slik info henvises til megler.



## 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

# TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Jeg er ikke fagmann for feltet, tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte observasjoner ved befaring.



### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av plast.
Tilstandsgrad er satt med basis i alder og enkelte mindre observasjoner ved befaring.

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har balansert ventilasjon.



## TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert varmepumpe.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



## TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.



## 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.*

**Beskrivelse**

Elektrisk anlegg er fra byggeår, dette vurderes ikke nærmere av takstmann da han ikke er fagmann for feltet.

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.
   **2015**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

# Tilstandsrapport

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
**Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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?
**Ukjent**

**Generell kommentar**

Elektrisk anlegg fremstår i ok tilstand, jeg er ikke fagmann for feltet og anbefaler på generelt grunnlag at elektriker vurderer slike anlegg.



# 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

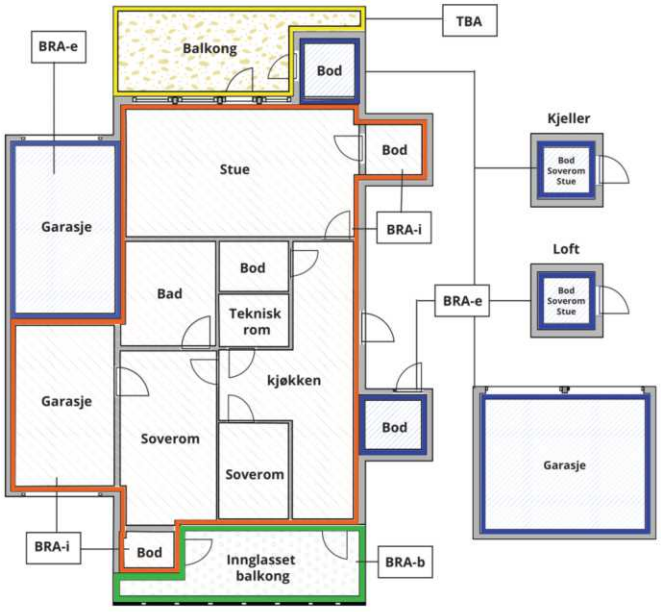
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2 Etasje | 90 | | | 90 | 21 |
| Bakkeplan | | 6 | | 6 | |
| **SUM** | **90** | **6** | | | **21** |
| **SUM BRA** | **96** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2 Etasje | Stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom, gang med entre | | |
| Bakkeplan | | Utvendig bod | |

**Kommentar**

TBA er areal for balkong med adkomst fra stue/kjøkken.
BRA-e areal er utvendig bod tilhørende boligen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke mottatt og vurdert ved utarbeidelse av rapporten, kjøper bør undersøke slike forhold i kontakt med megler/selger.

### Nyere håndverkstjenester

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 06.5.2026 | Anders Molland | Takstingeniør |
| | Svein Inge Huseby | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1106 HAUGESUND | 1 | 71 | | 6 | 0 m² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Vassbrekkevegen 50

**Hjemmelshaver**
Huseby Svein Inge, Misje Vibekke Hereid

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger i etablert boligområde i Haugesund kommune.

**Adkomstvei**

Adkomst fra vassbrekkevegen til felles parkering, eller egen parkering i carportanlegg.

**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**

Større felles eiendom for flere boligbygg, denne seksjonens eiendom begrenser seg til enheten og utvendig balkong.

**Tinglyste/andre forhold**

Kjøper oppfordres til å undersøke om sameiet har en vedlikeholdsplan for byggene, og hvilke fremtidige kostnader som bør forventes tilknyttet ulike bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde.
Det er ikke opplyst om eller gjort tilkjenne spesielle forhold tilknyttet eiendommen, megler vil normalt fremskaffe grunnbok og annen informasjon av relevans.
Dette er en seksjonert leilighet i sameie.
Det er vesentlig for kjøper og besiktige sameiets vedtekter, dokumentet inneholder vesentlig informasjon tilknyttet ansvarsfordeling tilknyttet vedlikehold, utskiftinger og bygningsmasse generelt.
Rapporten vurderer ikke inn eller utvendige bygningsdeler som inngår i sameiets ansvarsområde, enkelte merknader kan forekomme dersom det anses som vesentlig informasjon tilknyttet rapporten.
Rapporten vurderer kun bygningsdeler som inngår i eiers ansvarsområde, bygningsdeler som tolkes til å ha delt ansvar mellom eier og sameie kan være beskrevet i rapporten.

**Andre merknader.**

Det er tilhørende parkering og bod til boligen opplyser eier, areal for bod er medtatt som BRA-e areal.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæringsskjema | 13.05.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 13.05.2026 | |

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.

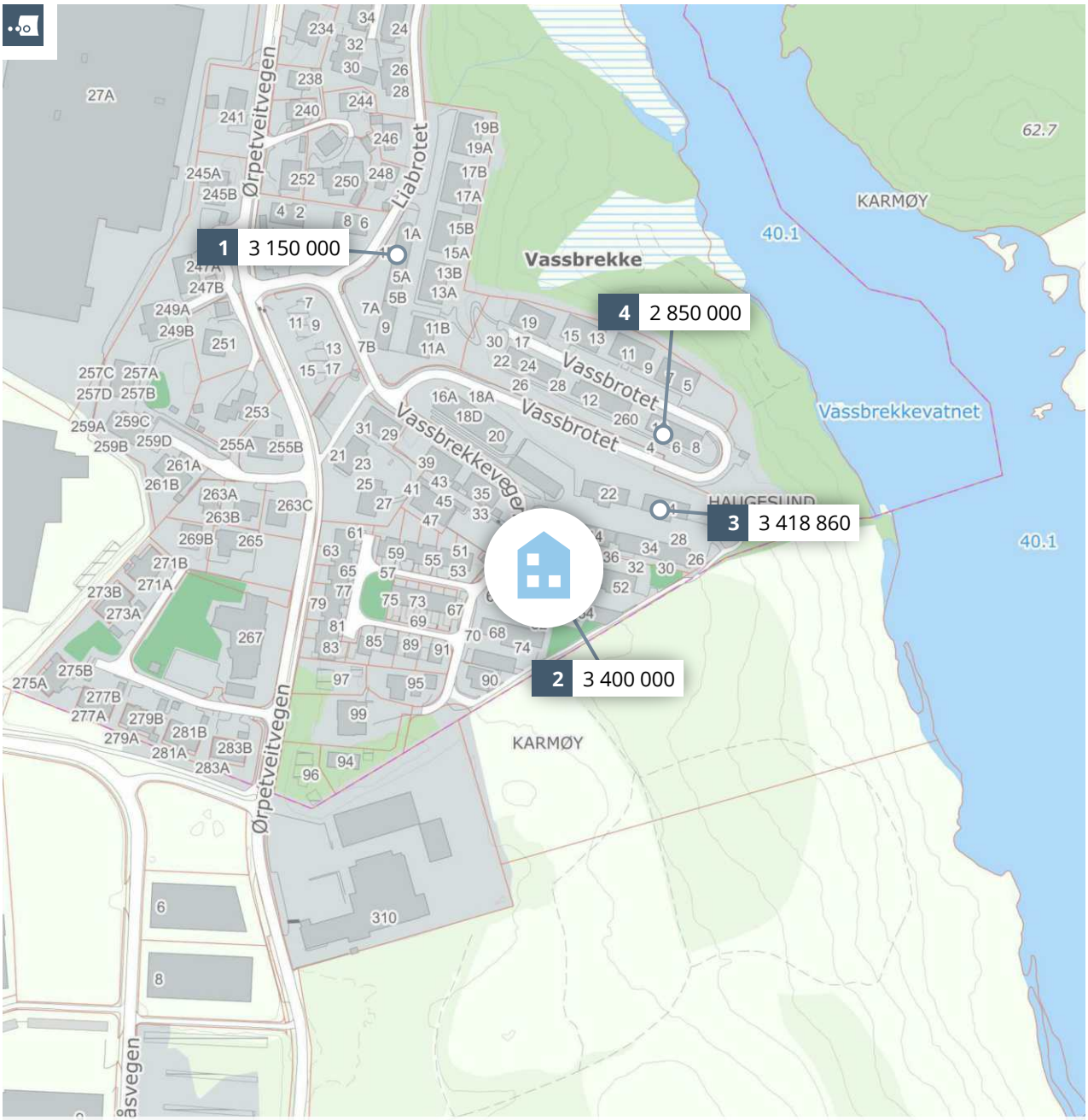
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og 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

Det er oppholdsvær ved befaring.
Enkelte punkter i rapporten vurderes mot dagens forskrifter selv om det kan ha vært andre forskriftskrav da disse ble utført.
Det er vesentlig å lese hele rapporten for å få et korrekt inntrykk av det som er kommentert. Enkelte avvik og tilstandsgrader er kun ført for å gjøre en oppmerksom på at forventet brukstid er passert eller passeres i nær eller noe nær fremtid. Produkters levetid i forhold til forventet brukstid varier ofte en del og påvirkes av konstruksjon, utførelse, vedlikehold og klimatiske forhold.
Kontroll av korrekt utførelse av brancelleinndeling er svært begrenset som følge av skjulte konstruksjoner. Det anbefales på generelt grunnlag og kontrollere mot utbygger/borettslag/sameie at branntekniske krav for bygget er tilfredsstillende ihht forskrift.




# Meglers verdivurdering

# VASSBREKKEVEGEN 50

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Privatmegleren Østbø & Kaldheim den 13.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Bjørn Eivind Thorbjørnsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Vassbrekkevegen 50, 5534 HAUGESUND

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 1 BNR 71 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 1106 HAUGESUND GRUNNKRETS VASSBREKKE

Verdivurdert til

**3 350 000**

| - | 3 350 000 | 37 222 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 90 m² | 6 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2015 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 660 |
| Formue | - |
| Soverom | - |
| Etasje | 3 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Liabrotet 3<br>86 m² 2017 2. etg 3 sov | 28.05.2025 | 2 990 000 | **3 150 000** | 0 | 3 150 000 | **36 628** |
| 2 | Vassbrekkevegen 50<br>89 m² 2015 3. etg 2 sov | 19.02.2026 | 3 490 000 | **3 400 000** | 0 | 3 400 000 | **38 202** |
| 3 | Vassbrekkevegen 24<br>90 m² 2016 2. etg 3 sov | 12.02.2026 | 3 290 000 | **3 350 000** | 68 860 | 3 418 860 | **37 987** |
| 4 | Vassbrotet 4<br>64 m² 2016 2. etg 2 sov | 12.03.2026 | 2 590 000 | **2 850 000** | 0 | 2 850 000 | **44 531** |

Velkommen til Vassbrekkevegen 50!

Her bor du fint i 3. etasje i et attraktivt område med kort vei til bl.a. butikker, skole, kjøpesenter, kollektivtransport og fine turområder.

Leiligheten har 3 soverom, sørvendt uteplass (skjermet mot nord) og parkering i carport med tilhørende elbil-lader og bod.

Inneholder (BRA-i):
Stue/kjøkken, soverom 3, bad, vaskerom, gang med
entre.

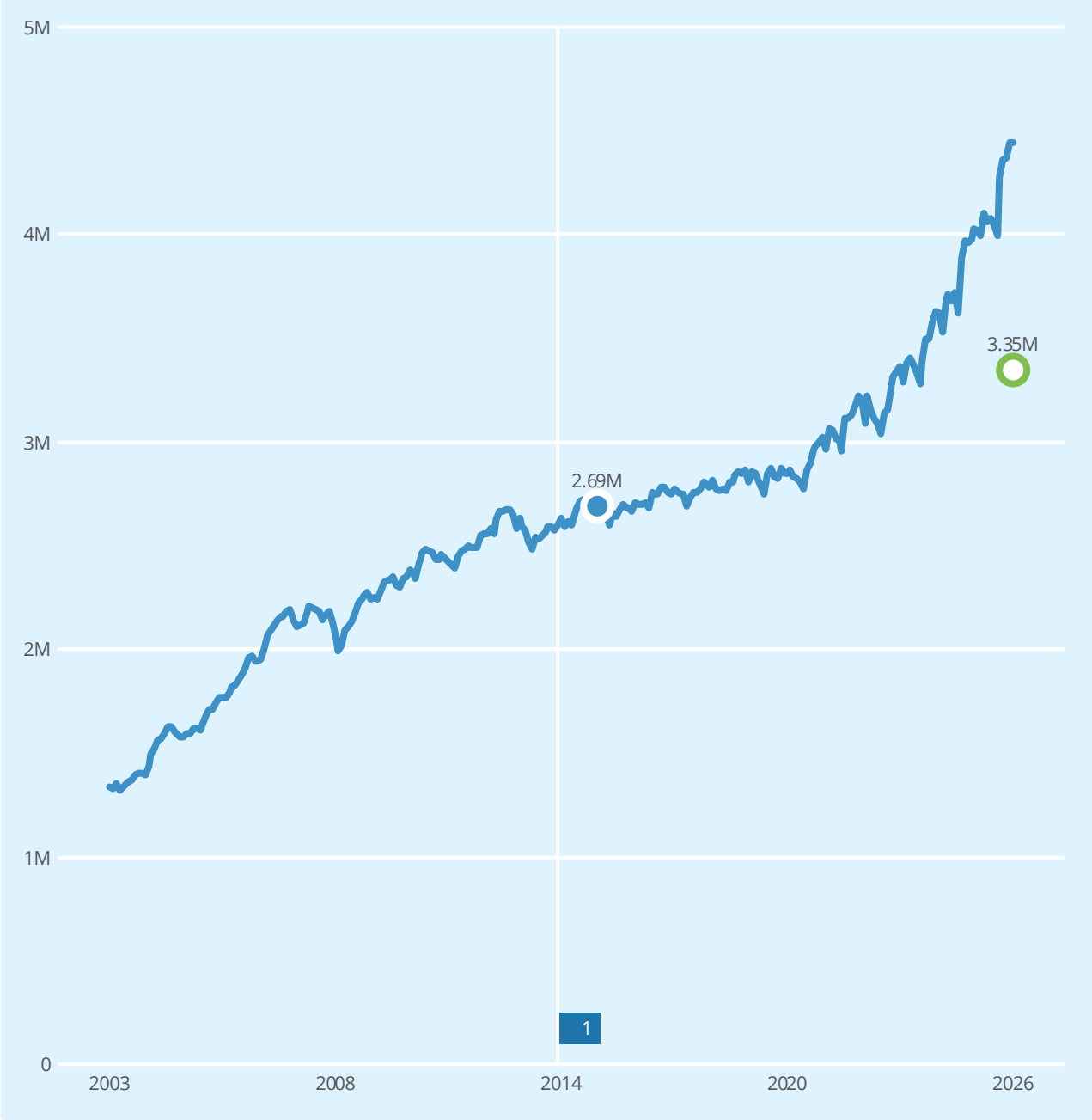
Velkommen på visning!

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

# Historiske omsetninger




1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.08.2015 | | 17.08.2015 | - | 2 690 000 | - | 2 690 000 | 2 |

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. vurdering er basert på omsetninger i området.

## Leiligheter til salgs i VASSBREKKE grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
**3 772 000** Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
160
dager

## Leiligheter solgt i VASSBREKKE grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

**3 189 000** Prisantydning i snitt
**3 171 000** Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
21
dager

for 0.5% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**41 829** HAUGESUND kommune i snitt siste 6 mnd
**39 748** VASSBREKKE grunnkrets i snitt siste 6 mnd
**37 222** Vassbrekkevegen 50
Totalpris 3 350 000

**VEDTEKTER**
**for**
**Gnr. 1 Bnr. 71**
**I Haugesund kommune**
Vedtatt i sameiermøte den 28.mai 2015 i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31

## § 1

## NAVN OG FORMÅL

Sameiet " Vassbrekke 6 " består av 33 boligseksjoner slik det fremgår av seksjoneringsbegjæring tinglyst den 10 feb. 2015.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr 1 bnr. 71 i Haugesund kommune, med fellesanlegg av enhver art.

## § 2

## ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæring, lov om eierseksjoner, og disse vedtekter fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

## § 3

## FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Styret utarbeider årlig budsjett for fellesutgifter, herunder tar stilling til om utgiftene skal fordeles etter annet enn sameiebrøken, jfr. forrige avsnitt.

Den enkelte sameier tilpliktes å innbetale forskuddsvis hver måned et a konto-beløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte felleskostnader.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra vedkommende seksjonseiers side.

§ 4

## VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

§ 5

## VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene. Det innbetalte beløp refunderes ikke dersom boligseksjon selges.

§ 6

## REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7

## STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum 3 personer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

## STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder i samsvar med lov om eierseksjoner treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## § 9

## OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

## § 10

## OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Hver seksjon har en stemme.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## § 11

## INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 12

## SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 13

## MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

## §14

## REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 17/7 – 1998.

## § 15

## FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## § 16

## MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 17

## FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

## § 18

## BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

## § 19

## ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 20

## HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Heller ikke styremedlem eller forretningsfører må delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 21

## FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 27.mai 1997 nr.31

# Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Vassbrekke 6

**Det innkalles herved til ordinært årsmøte**

**onsdag 08.04.2026 kl. 17:00 Sted: Vassbrekkevegen 50 på parkeringsplassen**

## Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Saker til behandling

6 Valg

**Velkommen til årsmøte!**

Haugesund, 24.03.2026
Styret i Sameiet Vassbrekke 6

## 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.

**Forslag til vedtak:** Styret fremmet følgende forslag:

Styreleder kr. 35 000
Styremedlemmer kr. 15 000
Varamedlemmer kr. 500
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

## 5. Saker til behandling

1. Kostnad ved falsk brannutrykning

Pr nå er det besluttet at sameiet dekker kostnad ved falsk utrykning. Dersom det skjer med samme seksjonseier/leietaker 2 ganger kreves 25% av beløpet dekket av seksjonseier, deretter 50% og 100%. Dette medfører betydelige kostnader for sameier for manglende avlysning av utrykning fra seksjonseier/leietaker.

2. Endringer i sameiets vedtekter

**Forslag til vedtak:** 1. Ved enhver falsk brannutrykning som faktureres må ansvarlig seksjonseier- /leietaker dekke 50% av kostnaden

2. Endring i vedtekter jfr. forslag i vedlegg

## 6. Valg

Valg av to styremedlemmer for 2 år

Valg av varamedlem for 1 år

**Forslag til vedtak:** Legg inn eventuelle kandidater her.

# Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Vassbrekke 6 onsdag 08.04.2026

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 2025 for Sameiet Vassbrekke 6

## STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Stine Heinz, VASSBREKKEVEGEN 72
Medlem, Svein Inge Huseby, VASSBREKKEVEGEN 50
Medlem, Håkon Mølstre, VASSBREKKEVEGEN 52
Medlem, Anne Ahlsen, VASSBREKKEVEGEN 66
Varamedlem, Marita Helland, VASSBREKKEVEGEN 66

Valgkomite:

## MØTER

Vi har hatt 6 styremøter sist år.

## VEDLIKEHOLD

- Innramming av avfallsstasjon ved bygg 4

- Utskifting av 3 dører i bygg 3

- Innkjøp av 2 dører til bygg 3

- Vårdugnad med bl.a bruk av grønskekverk på fasade, spyling av gårdsplasser, luking i bed, malingsarbeid m.m.

- Pålagt oppgradering av heiser

- Heiskontroll

- Brannøvelse

- Årlig kontroll av brannanlegg

- Inngått avtale med Kristoffer Aune for måking av snø

## ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

## ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

Det innhentes priser på plating av bygg, som vil kunne redusere behov for vedlikehold

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | | 953 964 | 740 434 | 954 013 | 993 128 |
| Felleskostnader - ekstra innbetaling | | 46 332 | 46 332 | 46 332 | 46 332 |
| TV/ Internett | | 256 608 | 256 608 | 256 608 | 256 000 |
| **Sum inntekter** | | **1 256 904** | **1 043 374** | **1 256 953** | **1 295 460** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønn | 3 | 0 | 17 802 | 16 800 | 0 |
| Styrehonorar | 3 | 60 000 | 35 000 | 60 000 | 80 000 |
| Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader | 4 | 8 460 | 7 445 | 7 300 | 11 280 |
| Sosiale kostnader/ aktiviteter | 4 | 1 357 | 223 | 6 000 | 6 000 |
| Dugnadsutbetaling | | 2 000 | 0 | 0 | 0 |
| Energi, strøm | | 50 346 | 38 693 | 55 000 | 38 000 |
| Avdrag ved avbetaling | 5 | 47 176 | 47 176 | 47 200 | 28 600 |
| Verktøy, inventer, rekvisita | | 65 | 7 689 | 10 000 | 5 000 |
| Reparasjon og vedlikehold bygninger | | 211 387 | 71 434 | 90 000 | 150 000 |
| Reparasjon og vedlikehold uteområde | | 23 285 | 57 678 | 28 000 | 80 000 |
| Periodisk vedlikehold (heis, alarm) | | 365 226 | 160 922 | 213 000 | 200 000 |
| Forsikringsskadesaker | | 15 500 | 10 000 | 20 000 | 30 000 |
| Revisjonshonorar | | 7 150 | 6 370 | 7 000 | 7 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 75 815 | 70 938 | 76 000 | 78 000 |
| Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester | | 8 467 | 11 592 | 9 000 | 8 500 |
| Vaktmestertjenester | | 2 063 | 5 948 | 30 000 | 37 000 |
| Porto og andre forsendelseskostnader | | 0 | 59 | 0 | 0 |
| TV/ Internett | | 236 727 | 239 085 | 256 608 | 256 000 |
| Kontingenter, sikringsfond | | 0 | 5 000 | 5 000 | 0 |
| Forsikring | | 123 714 | 110 968 | 122 000 | 120 000 |
| Andre driftsutgifter (gebyrer , gen.forsaml. reisekostnader m.m) | | 4 876 | 1 518 | 1 500 | 4 500 |
| Avsatt vedlikehold | | 0 | 0 | 158 400 | 0 |
| **Sum kostnader** | | **1 243 613** | **905 540** | **1 218 808** | **1 140 380** |
| **Driftsresultat** | | **13 291** | **137 834** | **38 145** | **155 080** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | | 35 005 | 17 023 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-35 005** | **-17 023** | **0** | **0** |
| **Årets resultat** | | **48 296** | **154 857** | **38 145** | **155 080** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -48 296 | -154 857 | 0 | 0 |

| | Balanse 31.12.25 | Balanse 31.12.24 |
|---|---|---|
| **EIENDELER** | | |
| **Anleggsmidler** | | |
| **Omløpsmidler** | | |
| **Fordringer** | | |
| Restanser felleskostnader | 17 262 | 9 740 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 3 590 | 0 |
| Andre restanser | 14 968 | 117 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | |
| Innestående på driftskonto | 185 286 | 339 378 |
| Innestående på sparekonto | 830 484 | 642 135 |
| **Sum omløpsmidler** | **1 051 590** | **991 370** |
| **SUM EIENDELER** | **1 051 590** | **991 370** |

| | Balanse 31.12.25 | Balanse 31.12.24 |
|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | |
| **Egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital | 939 677 | 784 819 |
| Årets resultat | 48 296 | 154 857 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **987 972** | **939 677** |
| **Gjeld** | | |
| **Avsetninger og forpliktelser** | | |
| **Langsiktig gjeld** | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | 0 | 7 687 |
| Leverandørgjeld | 63 617 | 41 231 |
| Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift | 0 | 314 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | 0 | 2 227 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | 234 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **63 617** | **51 693** |
| **Sum gjeld** | **63 617** | **51 693** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | **1 051 590** | **991 370** |

Sameiet Vassbrekke 6, 31.12.2025

Stine Heinz
Styreleder

Anne Ahlsen
Medlem

Håkon Mølstre
Medlem

Svein Inge Huseby
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

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr. 01.01** | **939 677** | **784 819** |
| Årets resultat | 48 296 | 154 857 |
| **B. Årets endringer disponible midler** | **48 296** | **154 857** |
| **C. Disponible midler pr. 31.12** | **987 972** | **939 677** |
| **Avstemming** | | |
| Omløpsmidler | 1 051 590 | 991 370 |
| Kortsiktig gjeld | 63 617 | 51 693 |
| **Disponible midler pr. 31.12** | **987 972** | **939 677** |

## 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 oppstillingsplan:
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap
B. Endring i disponible midler
C. Disponible midler årets regnskap

## Note 2 - Arten av virksomheten og hvor virksomheten drives

Boligselskapets virksomhet er drift og forvaltning av eiendom i Haugesund kommune.

## Note 3 - Lønn og styrehonorar

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5000 Lønn ansatte | 0 | 15 575 |
| 5020 Feriepenger | 0 | 2 227 |
| 5330 Styrehonorar | 60 000 | 35 000 |
| **Sum** | **60 000** | **52 802** |

Styrehonorar utbetales etterskuddsvis etter endt styreperiode.
Boligselskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

## Note 4 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 8 460 | 7 131 |
| 5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn | 0 | 314 |
| 5995 Andre sosiale kostnader | 1 357 | 223 |
| **Sum** | **9 817** | **7 668** |

## Note 5 - Avdrag ved avbetaling

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| 6490 Annen leiekostnad | 47 176 | 47 176 |
| **Sum** | **47 176** | **47 176** |

Sameiet inngikk i 2021 en 5 årig avdragsperiode for nedbetaling av ladestasjon til el-bil. Ladestasjonen har en pris på kr 235 882, hvor det betales kr 3 931 hver måned til Haugaland Kraft.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vassbrekke 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Sameiet Vassbrekke 6**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Stine Heinz (sign.) | 24.02.2026 |
| Styremedlem | Håkon Mølstre (sign.) | 20.02.2026 |
| Styremedlem | Anne Ahlsen (sign.) | 20.02.2026 |
| Styremedlem | Svein Inge Huseby (sign.) | 20.02.2026 |

Cedra Norge AS
Sundgaten 119
5527 Haugesund, Norge
Tlf.: +47 322 64 100

Til årsmøtet i Sameiet Vassbrekke 6

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vassbrekke 6 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 sameiets 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Haugesund, 27. februar 2026
**Cedra Norge AS**

Per Sølve Lier Habbestad
*statsautorisert revisor*
(elektronisk signert)

# Securely signed with Brevio

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PAdES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-27 14:32:39 UTC+01:00

**Per Sølve Lier Habbestad**

bankID

NO BankID - 8ff71885-1666-46fe-be2a-570f1c8eac11

**This document package contains:**
- The original document
- Closing page (this page)

Electronic signatures are not visible but digitally integrated.

**Sak x: Endring av sameiets vedtekter**

1. **Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

Styret ser et behov for tydeligere regulering av seksjonseiers ansvar for utvendig vedlikehold, og ønsker å presisere sameiets vedtekter på dette punkt. Av de henvendelser styret får, ser man at det hersker en viss usikkerhet rundt dette. Styrets forslag tar sikte på å vedtektsfeste den praksis som er etablert i sameiet. Dette både av hensyn til dagens beboere, men også for potensielle kjøpere i sameiet.

Styret foreslår derfor at vedtektenes § 4 tilføyes et nytt avsnitt (inntas som 3. avsnitt):
*Seksjonseier har ansvar for å utføre, og bekoste, følgende utvendige vedlikeholdsarbeider på bygningsdeler som står i direkte tilknytning til seksjonen:*

- *Altan/balkong: Seksjonseier skal vedlikeholde altan/balkong, inkludert rekkverk. Dette omfatter jevnlig rengjøring, nødvendige reparasjoner, samt maling av flater seksjonseier kan nå uten bruk av spesialutstyr.*
- *Inngangsparti: Seksjonseier skal vedlikeholde inngangspartiet til egen seksjon, herunder overflater, listverk og øvrige elementer som naturlig faller under seksjonens bruk. Dette inkluderer også regelmessig smøring av hengsler til ytterdør, vask av overflater og behandling av dørens ytre, og indre flater etter behov. Eventuell utskiftning påhviler også seksjonseier.*

*Sameiet overtar ansvar for arbeider som krever lift, stillas, eller spesialutstyr, samt vedlikehold av fasadeflater som ikke er tilgjengelige for seksjonseier.*

2. **Bosshåndtering i sameiet**

Sameiet har over tid hatt utfordringer knyttet til feil bruk av boss- og avfallssystemet. Dette gjelder spesielt i forbindelse med utflytting, der enkelte seksjonseiere eller leietakere har etterlatt seg avfall i fellesarealer, eller utenfor avfallsområdet. Dette har påført sameiet unødvendige kostnader knyttet til opprydning og bortkjøring.

Styret foreslår derfor at vedtektene tilføyes et nytt punkt i § 4:
*Seksjonseier plikter å benytte sameiets bosssystemer på korrekt måte og følge oppsatte retningslinjer for kildesortering og avfallstype. Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor containere, i fellesarealer eller på annen måte som kan medføre forsøpling eller belastning på sameiet.*

*Ved flytting skal seksjonseier sørge for at alt avfall, møbler, hvitevarer og andre gjenstander fjernes fra seksjonen og fra alle fellesarealer. Etterlatt avfall vil bli fjernet av sameiet for seksjonseiers regning.*

*Dersom seksjonseier eller seksjonseiers leietaker(e) benytter avfallsanlegget feil, etterlater avfall, eller forårsaker ekstra kostnader knyttet til opprydning, tømming eller reparasjon, kan sameiet kreve full dekning for kostnadene, herunder gebyrer fra renovasjonsselskap, merkostnader til rydding eller bortkjøring.*

3. **Korttidsutleie**

I eierseksjonsloven har man innført begrensninger i seksjonseiers adgang til korttidsutleie. Bestemmelsen vil gjelde i sameiet, uavhengig av om denne inntas i vedtektene eller ikke. Styret

mener imidlertid det er hensiktsmessig å oppdatere vedtektene på dette punkt, slik at bestemmelsen er lettere tilgjengelig, og lettere å forholde seg til.

Styret foreslår derfor at § 2 i sameiets vedtekter tilføyes et nytt punkt vedr. korttidsutleie: *Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.*

Det stemmes over hver at de aktuelle forslag separat. Endring av vedtektene krever minst 2/3-dels flertall.

**Generelt**
Sameiets vedtekter er ikke justert i tråd med de siste endringer i eierseksjonsloven. Styret vil derfor komme tilbake til en overordnet revisjon på et senere tidspunkt. I første omgang mener man imidlertid det er hensiktsmessig å adressere de punkter som har skapt størst usikkerhet i det daglige.

# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vassbrekke 6 onsdag 08.04.2026 kl. 17:00 - Vassbrekkevegen 50 på parkeringsplassen.

## 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

**Vedtak:**

1.1 Fremmøte:

18 fremmøtte hvorav 15 med stemmerett samt 0 fullmakter som til sammen blir 15 stemmer.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:
Møteleder: Stine Heinz
Sekretær: Håkon Mølstre

1.3 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Møtet ble erklært lovlig innkalt.

1.4 Valg av protokollvitne
Protokollvitne: Maria Kristin Garatun

## 2. Årsmelding

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

**Vedtak:**

Årsoppgjøret ble godkjent og årsresultatet overføres til opptjent egenkapital.
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering.

## 4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

**Vedtak:**

Styreleder kr. 35 000
Styremedlemmer kr. 15 000
Varamedlemmer kr. 500
Revisors godtgjørelse fastsatt etter regning.

## 5. Saker til behandling

1. Kostnad ved falsk brannutrykning

Pr nå er det besluttet at sameiet dekker kostnad ved falsk utrykning. Dersom det skjer med samme seksjonseier/leietaker 2 ganger kreves 25% av beløpet dekket av seksjonseier,

deretter 50% og 100%. Dette medfører betydelige kostnader for sameier for manglende avlysning av utrykning fra seksjonseier/leietaker.

2. Endringer i sameiets vedtekter

**Vedtak:**

1. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Styret ser et behov for tydeligere regulering av seksjonseiers ansvar for utvendig vedlikehold, og
ønsker å presisere sameiets vedtekter på dette punkt. Av de henvendelser styret får, ser man at
det hersker en viss usikkerhet rundt dette. Styrets forslag tar sikte på å vedtektsfeste den praksis
som er etablert i sameiet. Dette både av hensyn til dagens beboere, men også for potensielle kjøpere i sameiet.
Styret foreslår derfor at vedtektenes § 4 tilføyes et nytt avsnitt (inntas som 3. avsnitt):
Seksjonseier har ansvar for å utføre, og bekoste, følgende utvendige vedlikeholdsarbeider på bygningsdeler som står i direkte tilknytning til seksjonen:
- Altan/balkong: Seksjonseier skal vedlikeholde altan/balkong, inkludert rekkverk. Dette omfatter jevnlig rengjøring, nødvendige reparasjoner, samt maling av flater seksjonseier kan nå uten bruk av spesialutstyr.
- Inngangsparti: Seksjonseier skal vedlikeholde inngangspartiet til egen seksjon, herunder overflater, listverk og øvrige elementer som naturlig faller under seksjonens bruk. Dette inkluderer også regelmessig smøring av hengsler til ytterdør, vask av overflater og behandling av dørens ytre, og indre flater etter behov. Eventuell utskiftning påhviler også seksjonseier.
Sameiet overtar ansvar for arbeider som krever lift, stillas, eller spesialutstyr, samt vedlikehold
av fasadeflater som ikke er tilgjengelige for seksjonseier.

2. Bosshåndtering i sameiet

Sameiet har over tid hatt utfordringer knyttet til feil bruk av boss- og avfallssystemet. Dette gjelder spesielt i forbindelse med utflytting, der enkelte seksjonseiere eller leietakere har etterlatt seg avfall i fellesarealer, eller utenfor avfallsområdet. Dette har påført sameiet unødvendige kostnader knyttet til opprydning og bortkjøring.
Styret foreslår derfor at vedtektene tilføyes et nytt punkt i § 4:
Seksjonseier plikter å benytte sameiets bosssystemer på korrekt måte og følge oppsatte retningslinjer for kildesortering og avfallstype. Det er ikke tillatt å plassere avfall utenfor containere, i fellesarealer eller på annen måte som kan medføre forsøpling eller belastning på sameiet.
Ved flytting skal seksjonseier sørge for at alt avfall, møbler, hvitevarer og andre gjenstander fjernes fra seksjonen og fra alle fellesarealer. Etterlatt avfall vil bli fjernet av sameiet for seksjonseiers regning.
Dersom seksjonseier eller seksjonseiers leietaker(e) benytter avfallsanlegget feil, etterlater avfall, eller forårsaker ekstra kostnader knyttet til opprydning, tømming eller reparasjon, kan sameiet kreve full dekning for kostnadene, herunder gebyrer fra renovasjonsselskap, merkostnader til rydding eller bortkjøring.

3. Korttidsutleie

I eierseksjonsloven har man innført begrensninger i seksjonseiers adgang til korttidsutleie. Bestemmelsen vil gjelde i sameiet, uavhengig av om denne inntas i vedtektene eller ikke. Styret
mener imidlertid det er hensiktsmessig å oppdatere vedtektene på dette punkt, slik at bestemmelsen er lettere tilgjengelig, og lettere å forholde seg til.
Styret foreslår derfor at § 2 i sameiets vedtekter tilføyes et nytt punkt vedr. korttidsutleie:

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

4. Ved enhver falsk brannutrykning som faktureres må ansvarlig seksjonseier- /leietaker dekke 50% av kostnaden

## 6. Valg

Valg av to styremedlemmer for 2 år

**Vedtak:**
Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder (ikke på valg): Stine Heinz

Styremedlem (ikke på valg): Anne Ahlsen

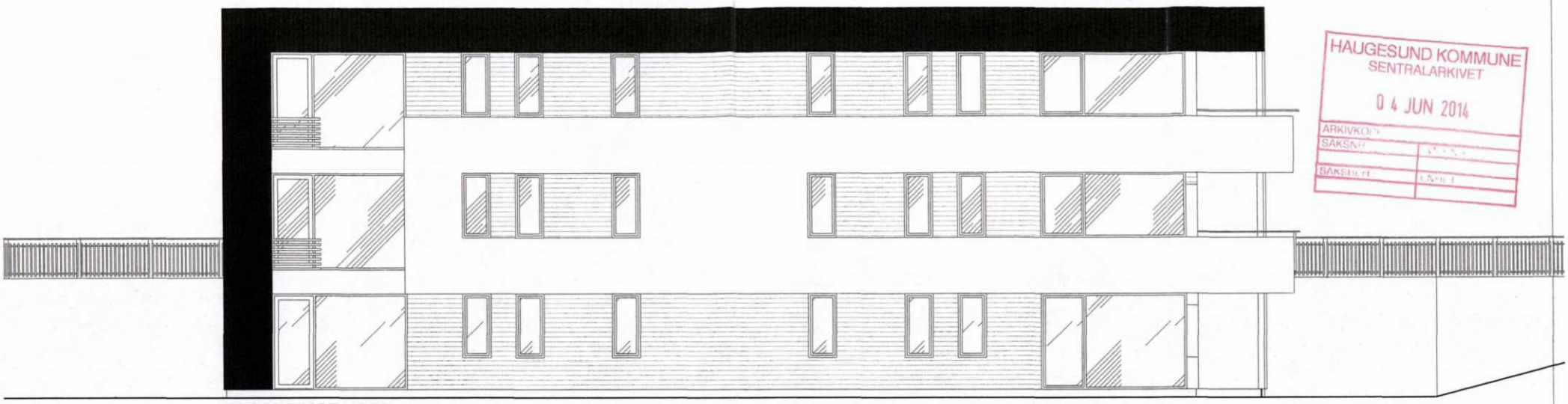
Styremedlem (valgt for 2 år): Håkon Mølstre

Styremedlem (valgt for 2 år): Maria Kristin Garatun

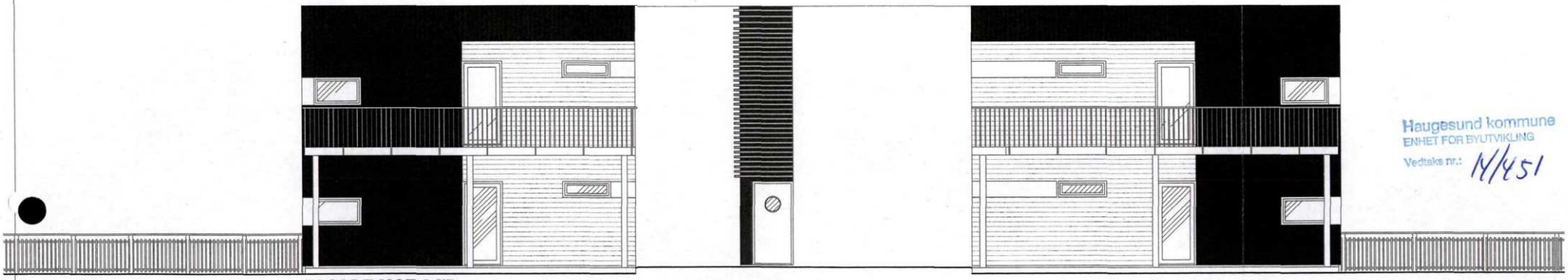
# Protokoll for Sameiet Vassbrekke 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

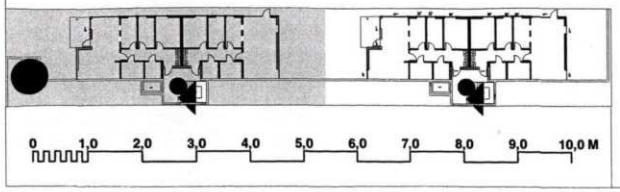
| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Stine Heinz (sign.) | 09.04.2026 |
| Sekretær | Håkon Mølstre (sign.) | 08.04.2026 |
| Protokollvitne | Maria Kristin Garatun (sign.) | 08.04.2026 |



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR




HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
0 4 JUN 2014
ARKIVKODE
SAKSNR
BAKSEKT
ENHET

Haugesund kommune
ENHET FOR BYUTVIKLING
Vedtaks nr.: 14/451

| REV. | TEKST | DATO: | Sign. |
|---|---|---|---|
| A | RAMMESØKNAD | 200813 | JOB |

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29 - 5501 Haugesund
Tlf. 52 70 08 10

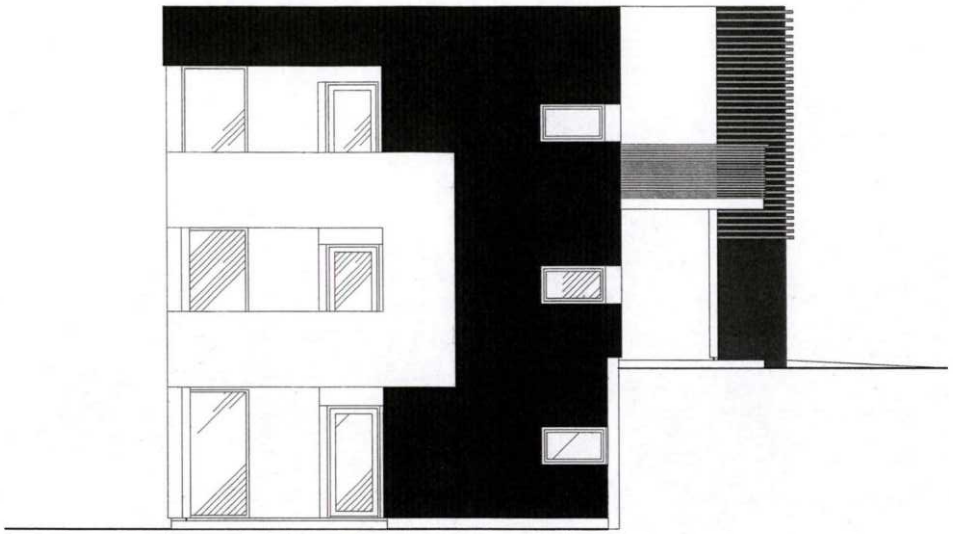
# Vassbrekke Øst, Haugesund
## Boliger Byggetrinn 6
## A. Utvik AS

| Tegnet av: | Godkjent: | | Dato: | Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|---|---|---|---|
| JOB/JAL | | | 22.07.13 | | |

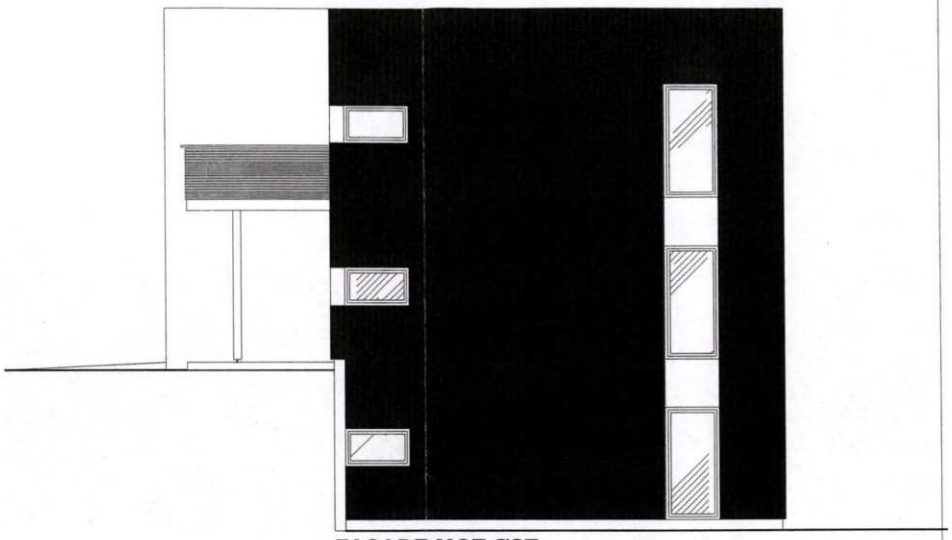
**BYGG 1**
**FASADER 1**

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

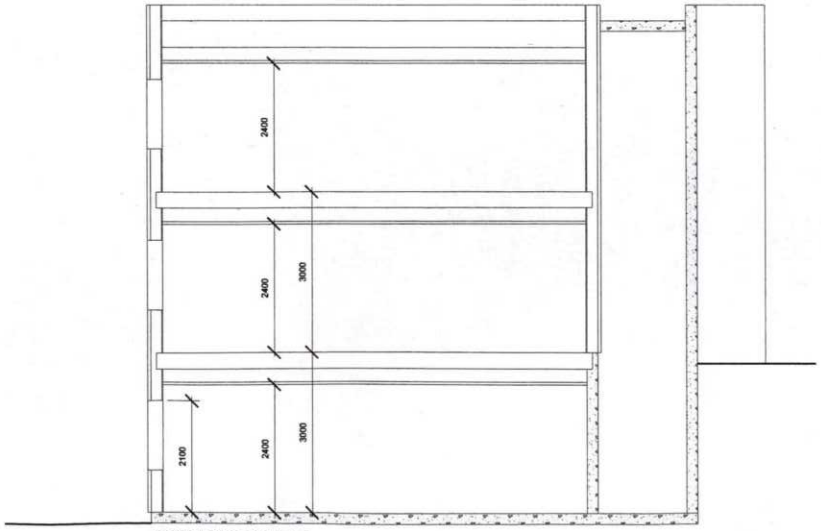
| Prosj.nr.: | Tegn.nr.: | Rev.: |
|---|---|---|
| 10214 | 61 -351 | A |



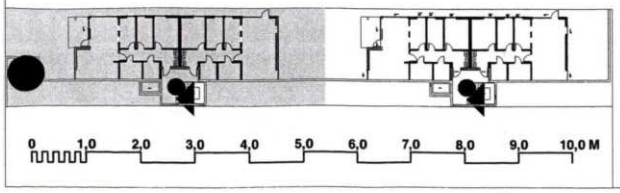
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST




TYPISK SNITT




HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
0 4 JUN 2014
ARKIVKO
SAKSN
SAKS

Haugesund kommune
ENHET FOR BYUTVIKLING
Vedtaks nr.: 14/451

| REV. | TEKST | DATO: | Sign. |
|---|---|---|---|
| A | RAMMESØKNAD | 200813 | JOB |

Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29 - 5501 Haugesund
Tlf. 52 70 08 10

# Vassbrekke Øst, Haugesund
## Boliger Byggetrinn 6
## A. Utvik AS

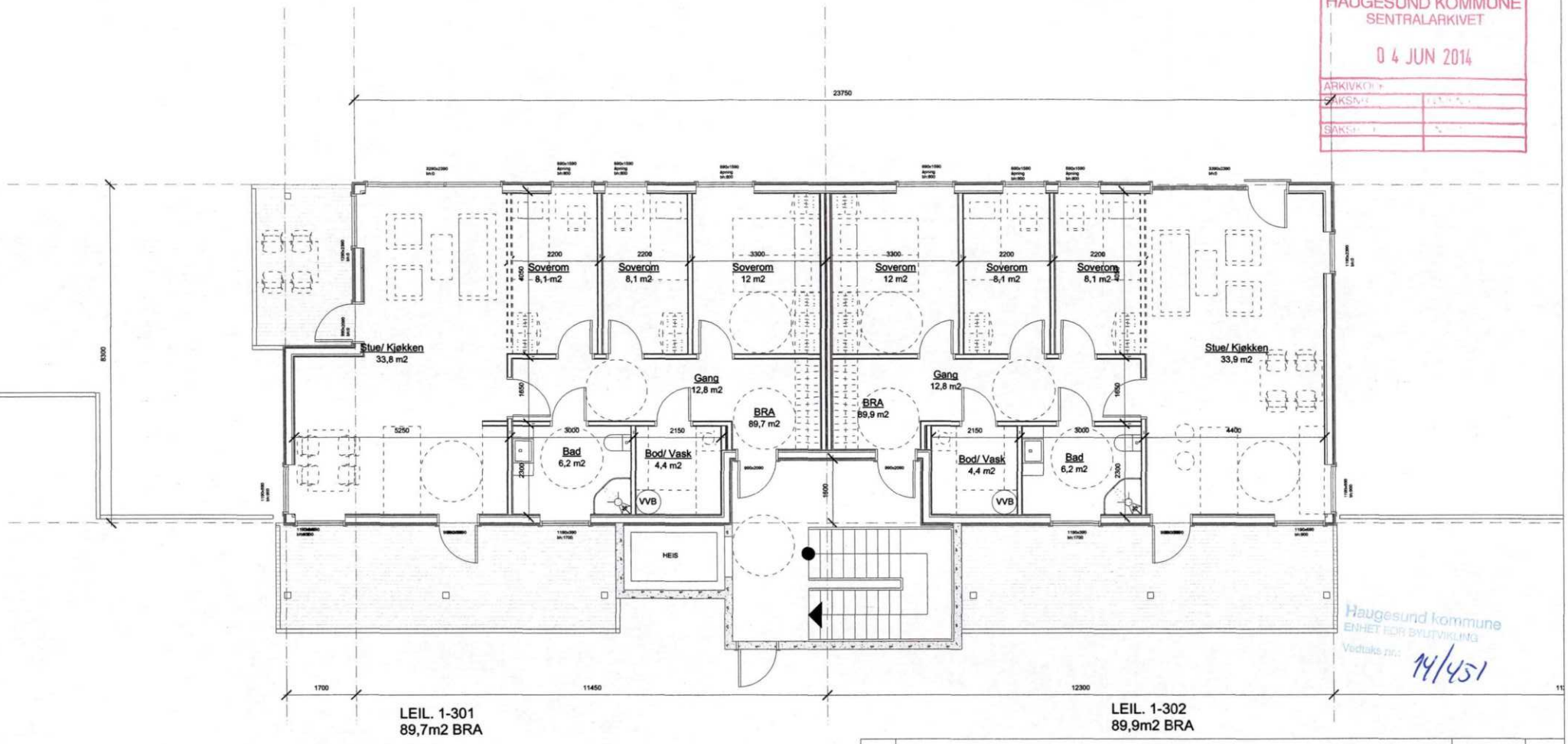
| Tegnet av: | Godkjent: | | Dato: | Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|---|---|---|---|
| JOB/JAL | | | 22.07.13 | | |

## BYGG 1
## FASADER 2 OG SNITT

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

| Prosj.nr.: | Tegn.nr.: | Rev.: |
|---|---|---|
| 10214 | 61 -352 | A |

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
0 4 JUN 2014
ARKIVKODE:
SAKSNR:
SAKSNR:




Haugesund kommune
ENHET FOR BYUTVIKLING
Vedtaks nr.: 14/451

LEIL. 1-301
89,7m2 BRA

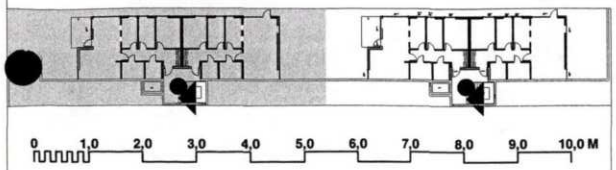
LEIL. 1-302
89,9m2 BRA

| REV. | TEKST | DATO: | Sign. |
|---|---|---|---|
| B | JUSTERT AREAL HUSBANK | 250214 | JOB |
| A | RAMMESØKNAD | 200813 | JOB |

**BYGG 1**

BRA PR. LEIL.
BRA: 89,7
BRA: 89,9

BYA TOTALT: 286,3




Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29 - 5501 Haugesund
Tlf. 52 70 08 10

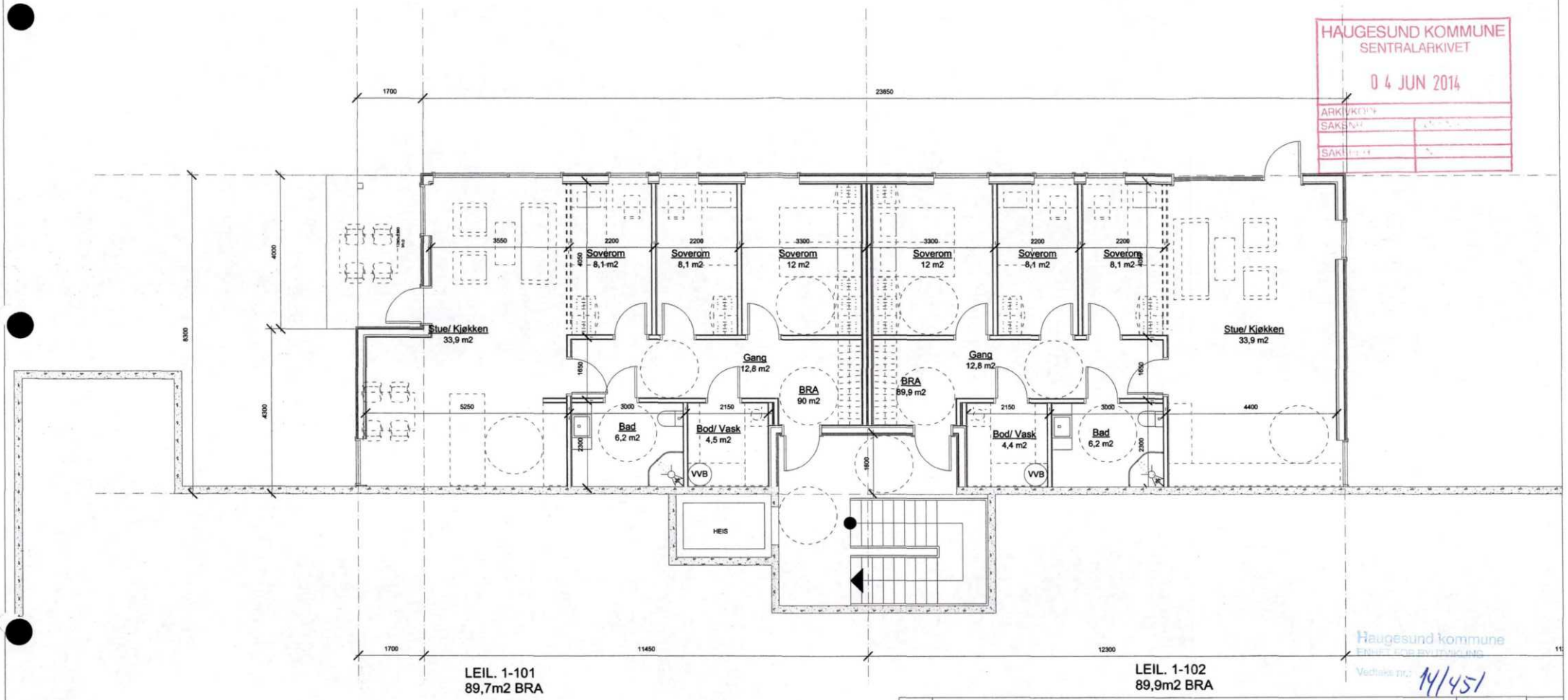
# Vassbrekke Øst, Haugesund
## Boliger Byggetrinn 6
## A. Utvik AS

| Tegnet av: | Godkjent: | | Dato: | Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|---|---|---|---|
| JOB/JAL | | | 22.07.13 | | |

## BYGG 1
## 3. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

| Prosj.nr.: | Tegn.nr.: | Rev.: |
|---|---|---|
| 10214 | 61 -103 | B |




LEIL. 1-101
89,7m2 BRA

LEIL. 1-102
89,9m2 BRA

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
0 4 JUN 2014
ARKIVKODE
SAKSNR
SAKSDOK

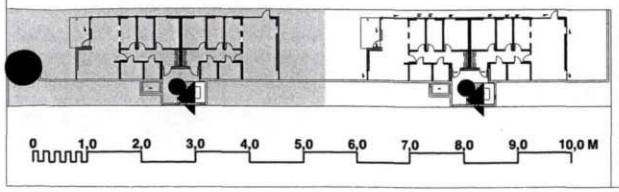
Haugesund kommune
ENHET FOR BYUTVIKLING
Vedtaks nr.: 14/451

| REV. | TEKST | DATO: | Sign. |
|---|---|---|---|
| B | JUSTERT AREAL HUSBANK | 250214 | JOB |
| A | RAMMESØKNAD | 200813 | JOB |

**BYGG 1**

BRA PR. LEIL.
BRA:89,7
BRA: 89,9

BYA TOTALT: 286,3




Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29 - 5501 Haugesund
Tlf. 52 70 08 10

# Vassbrekke Øst, Haugesund
## Boliger Byggetrinn 6
## A. Utvik AS

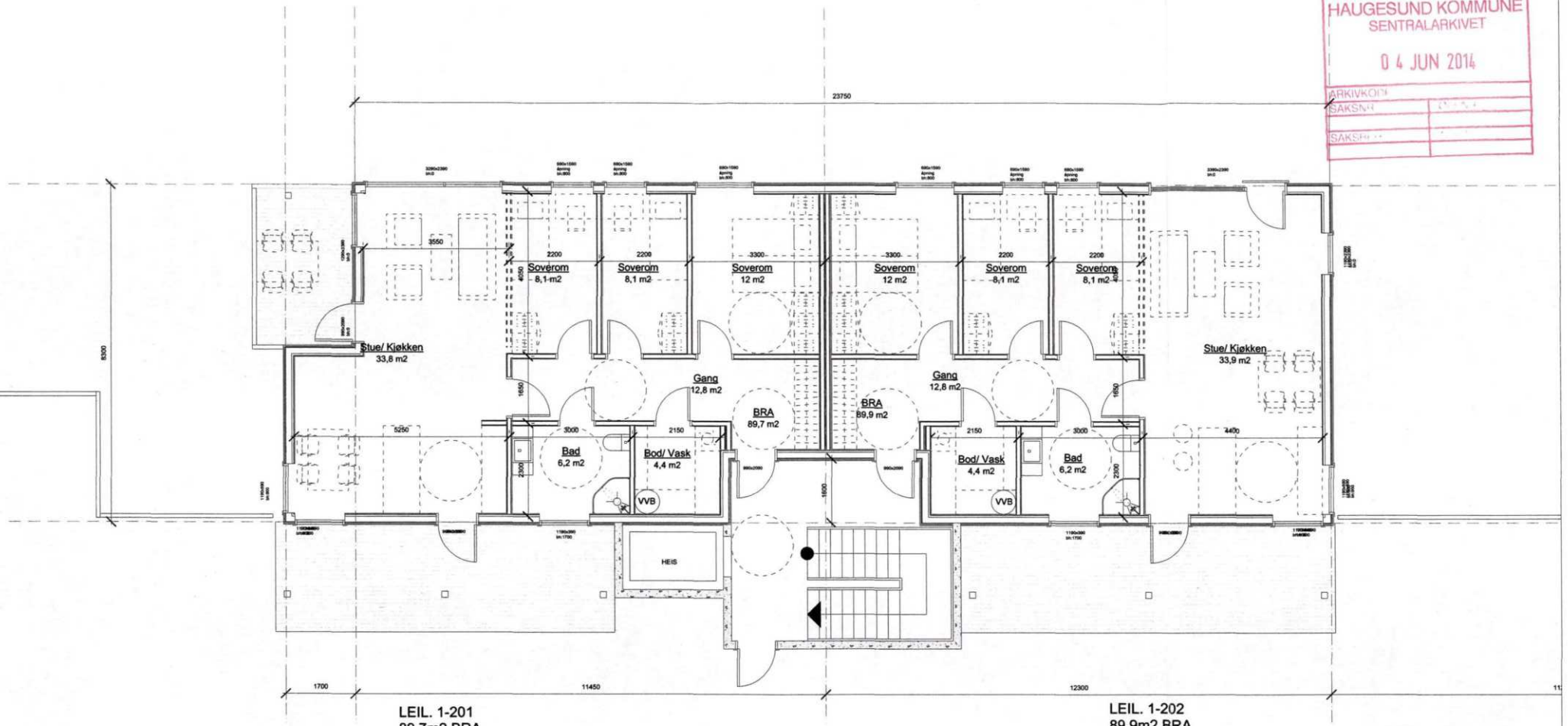
| Tegnet av: | Godkjent: | | Dato: | Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|---|---|---|---|
| JOB/JAL | | | 22.07.13 | | |

## BYGG 1
## 1. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

| Prosj.nr.: | Tegn.nr.: | Rev.: |
|---|---|---|
| 10214 | 61 -101 | B |

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
0 4 JUN 2014
ARKIVKODE:
SAKSNR:
SAKSNR:




LEIL. 1-201
89,7m2 BRA

LEIL. 1-202
89,9m2 BRA

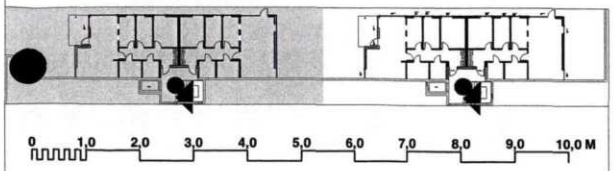
Haugesund kommune
UNIT FOR BYUTVIKLING
Vedlegg nr.: 14/451

| REV. | TEKST | DATO: | Sign. |
|---|---|---|---|
| B | JUSTERT AREAL HUSBANK | 250214 | JOB |
| A | RAMMESØKNAD | 200813 | JOB |

**BYGG 1**

BRA PR. LEIL.
BRA: 89,7
BRA: 89,9

BYA TOTALT: 286,3




Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29 - 5501 Haugesund
Tlf. 52 70 08 10

# Vassbrekke Øst, Haugesund
## Boliger Byggetrinn 6
## A. Utvik AS

| Tegnet av: | Godkjent: | | Dato: | Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|---|---|---|---|
| JOB/JAL | | | 22.07.13 | | |

## BYGG 1
## 2. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

| Prosj.nr.: | Tegn.nr.: | Rev.: |
|---|---|---|
| 10214 | 61 -102 | B |

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

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

Haugesund kommune

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Haugesund kommune<br>Teknisk forvaltningsenhet<br>Kirkegt. 85<br>Postboks 2160<br>5504 HAUGESUND | **Ferdigattest** | | | |
| | Mappesaksnr<br>2014/4451 | | Utvalgssaksnr.<br>14/451 | |
| | Eiendom/byggested<br>Vassbrekkevegen 50 | | | |
| | Gnr<br>1 | Bnr<br>71 | Festenr | Seksjonsnr |
| Ansvarlig søker<br>Arkitektkontoret Brekke Helgeland Brekke AS<br>Postboks 29<br>5501 HAUGESUND | Tiltakshaver<br>A Utvik AS<br>Postboks 75<br>4299 AVALDSNES | | | |

**Spesifikasjon**

Tiltaket/byggets art
Leilighetsbygg med 6 boenheter

Tillatelsen omfatter
Leilighetsbygg med 6 boenheter

| Saksbehandler byggetilsyn | Dato | Telefon. |
|---|---|---|
| Jon Arne Solberg | 07.01.2016 | 52743258 |

**Merknader**

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 15.07.2015

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om byggesak §8-1 og lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-10

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

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

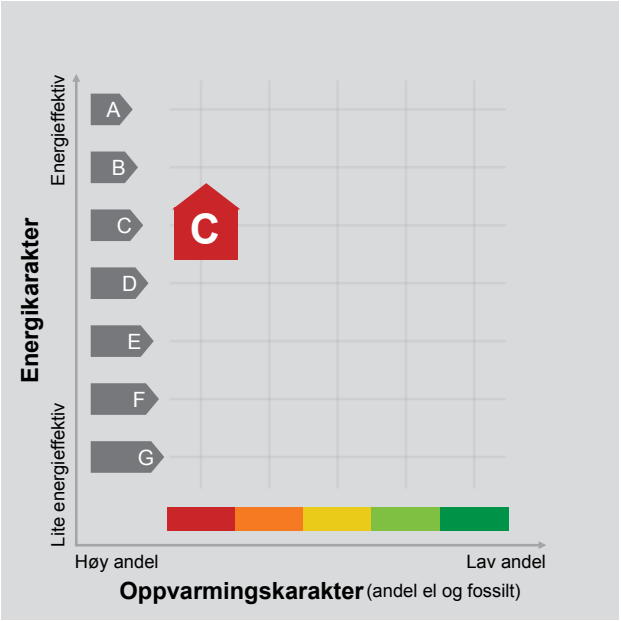
**Vilkår**

Jon Arne Solberg
Saksbehandler ved byggetilsynet.

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Vassbrekkevegen 50 |
| Postnummer | 5534 |
| Sted | HAUGESUND |
| Kommunenavn | Haugesund |
| Gårdsnummer | 1 |
| Bruksnummer | 71 |
| Seksjonsnummer | 6 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300453550 |
| Bruksenhetsnummer | H0302 |
| Merkenummer | e23c8825-7440-41cd-b355-3584e43b3480 |
| Dato | 27.11.2023 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

## Målt energibruk 13 091 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 13 091 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 0 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved |

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Tiltak utendørs**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Redusér innetemperaturen**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2015 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 90 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Vassbrekkevegen 50
Postnummer: 5534
Sted: HAUGESUND
Kommune: Haugesund
Bolignummer: H0302
Dato: 27.11.2023 23:31:46
Energimerkenummer: e23c8825-7440-41cd-b355-3584e43b3480

Kommunenummer: 1106
Gårdsnummer: 1
Bruksnummer: 71
Seksjonsnummer: 6
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300453550

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Utskriftsdato: 24.04.2026

# Haugesund kommune

**Adresse:** Postboks 2160, 5504 Haugesund

**Telefon:** 52 74 30 00

# Kommunale gebyrer 2026

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

| **Kommunenr.** | 1106 | **Gårdsnr.** | 1 | **Bruksnr.** | 71 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 6 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Vassbrekkevegen 50, 5534 HAUGESUND | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 6 454,39 kr |
| Eiendomsskatt | 7 234,00 kr |
| Vann | 5 293,11 kr |
| **Sum** | **18 981,50 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Abon. Vann - Priv | 15% | 1 STK | 1054.55 | 1/1 | 0 % | 1 054,55 kr | 527,27 kr |
| Forskudd Vann 2026 | 15% | 144 $m^3$ | 26.13 | 1/1 | 0 % | 3 762,43 kr | 1 881,22 kr |
| Abon. Avløp - Priv | 15% | 1 STK | 1468.55 | 1/1 | 0 % | 1 468,55 kr | 734,27 kr |
| Forskudd Avløp 2026 | 15% | 144 $m^3$ | 35.45 | 1/1 | 0 % | 5 105,45 kr | 2 552,72 kr |
| Målerleie 1 | 15% | 1 STK | 209.30 | 1/1 | 0 % | 209,30 kr | 104,65 kr |
| Eiendomsskatt bolig | 0% | 1991400 STK | 4.00 | 1/1 | 0 % | 7 966,00 kr | 3 982,50 kr |
| Avlest forbruk vann | 25% | 73 $m^3$ | 28.40 | 1/1 | 0 % | 2 073,20 kr | 2 073,20 kr |
| Forskuddbet.vann 2025 | 25% | -65 STK | 28.40 | 1/1 | 0 % | -1 846,00 kr | -1 846,00 kr |
| Avlest forbruk avløp | 25% | 73 $m^3$ | 35.75 | 1/1 | 0 % | 2 609,75 kr | 2 609,75 kr |
| Forskuddbet.avløp 2025 | 25% | -65 STK | 35.75 | 1/1 | 0 % | -2 323,75 kr | -2 323,75 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Avlest forbruk vann | 15% | 73 $m^3$ | 26.13 | 1/1 | 0 % | 1 907,34 kr | 1 907,34 kr |
| Forskuddbet.vann 2025 | 15% | -65 STK | 26.13 | 1/1 | 0 % | -1 698,32 kr | -1 698,32 kr |
| Avlest forbruk avløp | 15% | 73 $m^3$ | 32.89 | 1/1 | 0 % | 2 400,97 kr | 2 400,97 kr |
| Forskuddbet.avløp 2025 | 15% | -65 STK | 32.89 | 1/1 | 0 % | -2 137,85 kr | -2 137,85 kr |
| | | | | | **Sum** | **20 551,62 kr** | **10 767,97 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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.

# Vassbrekkevegen 50

Nabolaget Skåredalen/Vassbrekke - vurdert av 103 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Brakahaug skole (1-7 kl.)<br>157 elever, 8 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Skåredalen skole (1-10 kl.)<br>555 elever, 29 klasser | 8 min<br>3.2 km |
| Håvåsen skole (8-10 kl.)<br>424 elever, 16 klasser | 9 min<br>4.4 km |
| Haraldsvang skole (8-10 kl.)<br>594 elever, 22 klasser | 12 min<br>6.4 km |
| Karmsund videregående skole<br>750 elever, 42 klasser | 9 min<br>4.2 km |
| Haugaland videregående skole<br>815 elever | 9 min<br>4.5 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Kinnestein<br>Linje 224 | 10 min<br>0.9 km |
| Haugesund Karmøy | 18 min |
| Bergen Flesland | 99.8 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Vassbrekke Fus kulturbarnehage (0-...<br>53 barn | 5 min<br>0.5 km |
| Norheim barnehage (0-5 år)<br>118 barn | 18 min<br>1.6 km |
| Små barnehager Brakahaug (1-4 år)<br>7 barn | 18 min<br>1.6 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Raglamyr | 8 min |
| Coop Obs Haugesund | 10 min |

FINN

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

| | |
|---|---|
| Amanda Storsenter | 9 min |
| Vitusapotek Amanda | 10 min |
| Oasen Storsenter Vinmonopol | 7 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Brakahaug balløkke - kunstgress | 13 min |
| Ognøygata balløkke | 24 min |
| Yes Treningssenter | 13 min |
| Haugesund Aerobic & Tr.senter avd.T. | 7 min |

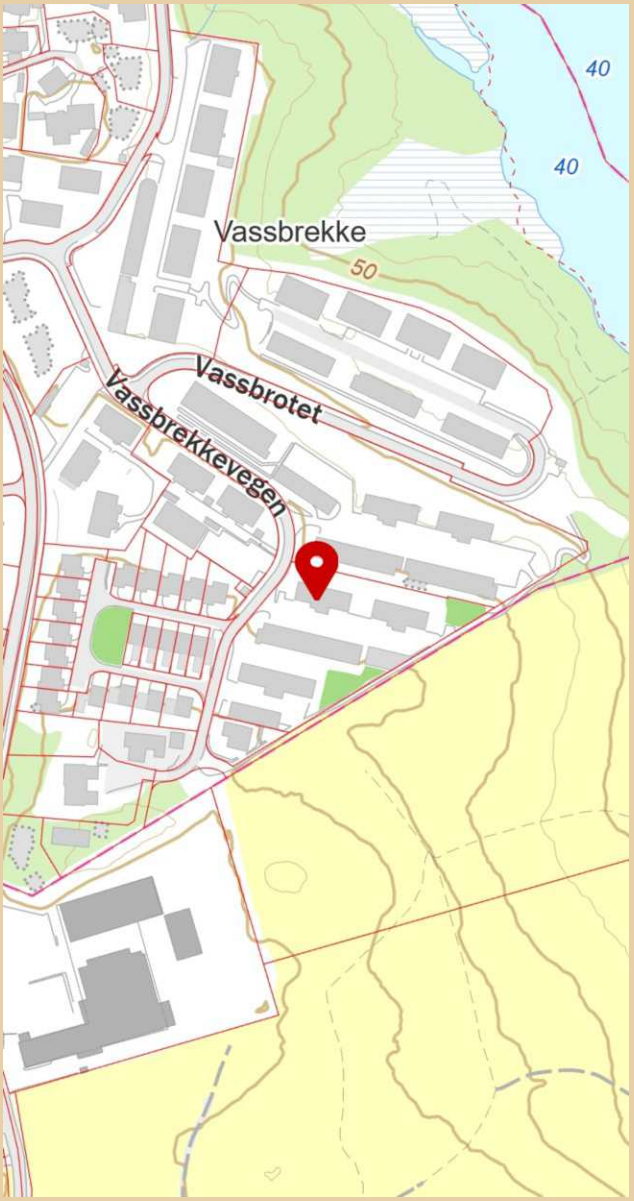
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 96/100

**Støynivået**
Lite støynivå 87/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel




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:**
Vassbrekkevegen 50, 5534 Haugesund
Gnr. 1, Bnr. 71, Snr. 6, Haugesund kommune.

**Oppdragsnummer:**
314260113


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Østbø & Kaldheim

**Saksbehandler:** Bjørn Eivind Thorbjørnsen

**Telefon / Mobil:** 52 72 11 00 / 976 92 463

**E-post:** bjorn.eivind.thorbjornsen@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.

---