

PROAKTIV

Delikat
leilighet med
nydelig utsikt

Attraktiv beliggenhet på
Varhaug

BRATTLANDSPLASSEN 6



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

Sarpsborg

- Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VARHAUG

Moderne toppleilighet med nydelig utsikt, hagestue og to parkeringsplasser i lukket anlegg.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Brattlandsplassen 6, 4360
VARHAUG

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 43, bnr. 161, snr. 49 i
Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6

Prisantydning: 6.890.000,-

Omkostninger: 173.340,-

Totalpris: 7.063.340,-

Kommunale avgifter: 8.872,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 2013

Rom/soverom: 4/3

BRA: 152 m²

BRA-i: 115 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: 2 parkeringsplasser i
lukket garasjeanlegg. Opplegg for
elbillader.

Tomt: 5896 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.924,-

Felleskostnader inkl.: A-konto energi kr
347,-
charge 365 administrasjonsgebyr kr 89,-
Felleskostnader kr 3 874,-
Tv/Internett kr 614,-

Energimerke: Energiklasse: C.

INNHold

2	5	6	7
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	38	40
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon
46	146		
Vedlegg	Budskjema		

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Eiendomsmegler: **Kjersti Birkeland**



Kjersti Birkeland
Eiendomsmegler
Mobil: 977 75 784
E-post: birkeland@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Sandnes
Telefon: 51 66 88 00
Edland, Mannes & Rege AS
Org. nummer: 920 839 878

KJERSTI BIRKELAND

Din lokale megler

Kjersti Birkeland er en erfaren eiendomsmegler som har jobbet i bransjen siden 2010, og kjenner Jæren som sin egen bukselomme. Hun er oppvokst på Jæren og har et stort nettverk og en unik forståelse av det lokale markedet, noe som gjør henne i stand til å identifisere hvem som er på jakt etter akkurat din bolig.

Kjersti er en entusiastisk megler med øye for detaljer, og hun er svært opptatt av at både selger og kjøper føler seg sett og ivaretatt gjennom hele prosessen. Hun er en god menneskekjenner som trives godt med folk og er opptatt av å bygge tillit.

Med Kjersti på laget får du en megler som bryr seg, og hennes mål er alltid å berike sine kunder gjennom en trygg og positiv opplevelse.

Skal du selge bolig, kan du stole på at Kjersti leverer høy kvalitet, gir profesjonell oppfølging, har høy faglig kompetanse og oppnår det beste resultatet på dine vegne.

Velg Kjersti Birkeland for en trygg og vellykket bolighandel – din lokale megler som alltid setter dine interesser først.



”

Verdifulle kunder
fortjener verdifull
rådgivning.



Proaktiv Jæren

Beliggenhet

Du finner oss i nyoppussede lokaler i Torgvegen 2A. Vårt kontor er moderne og innbydende, men samtidig jordnært og avslappet, akkurat som Jæren selv. Vi ønsker å være en naturlig del av lokalsamfunnet, og vi er alltid åpne for en hyggelig prat.

Proaktiv Jæren
Torgvegen 2A, 4350 Kleppe
T: 51 48 22 00
E: jæren@proaktiv.no

Det handler om å finne den riktige kjøperen med de rette grunnene til å kjøpe akkurat din bolig. Det vet vi.

Proaktiv Eiendomsmegling består av erfarne eiendomsmeglere som er født og oppvokst på Jæren.

Deres solide lokalkunnskap, kombinert med høy faglig kompetanse og integritet gjør at alt ligger til rette for at de oppnår optimal pris for din bolig, i en handel som er trygg både for deg som selger og den som kjøper.

Med dette som grunnlag og deres engasjement for kundene deres, ønsker de å tilby en mer personlig tilnærming til

salgsprosessen. De stiller skjerpet og forberedt, og er med hele veien for å sørge for at alt går etter planen.

Kundene deres føler seg trygg og ivaretatt gjennom hele prosessen, og det er dette som gjør at kundene deres velger å bruke de om og om igjen. Stikk gjerne innom for en uforpliktende samtale, en god kopp kaffe eller bare for å bli bedre kjent med oss.

Vi gleder oss til å møte deg.



VARHAUG

Kommune: Hå / Område: Varhaug

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Velkommen til Brattlandsplassen 6! Leiligheten har en sentral og attraktiv beliggenhet på Varhaug, med kort avstand til butikk, servicetilbud, skole og barnehage. Varhaug togstasjon ligger i gangavstand og gir gode pendlermuligheter mot Egersund samt, Bryne, Sandnes og Stavanger. Området byr også på flotte tur- og friluftsmuligheter med kort vei til både turstier, friområder og de populære jærstrendene. En praktisk og attraktiv beliggenhet med nærhet til det meste i hverdagen.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚆 Varhaug stasjon Linje L5	10 min 🚶 0.8 km
🚌 Nesheim Linje 57	8 min 🚶 7.8 km
✈ Stavanger Sola	43 min 🚶

DAGLIGVARE

Coop Extra Varhaug Post i butikk	10 min 🚶 0.8 km
Spar Varhaug	13 min 🚶

VARER/TJENESTER

🏪 AMFI Nærbø	10 min 🚶
🏪 Vitusapotek Jæren	13 min 🚶

SPORT

⚽ Svanevegen nærmiljøanlegg balløkke Ballspill	15 min 🚶 1.2 km
⚽ Internatet Varhaug sandvolleyballbane Sandvolleyball	15 min 🚶 1.3 km
🏊 Varhaug Pulsen	13 min 🚶
🏊 Gymmen	11 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Hå Kommune Ånestadvegen 17	14 min 🚶
------------------------------	----------



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



SKOLER

Varhaug skule (1-7 kl.) 435 elever, 24 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Varhaug ungdomsskule (8-10 kl.) 175 elever, 9 klasser	20 min 🚶 1.7 km
Tryggheim vidaregåande skole 435 elever, 22 klasser	12 min 🚶 10.4 km
Bryne vidaregåande skule 720 elever, 26 klasser	20 min 🚶 16.1 km

BARNEHAGER

Trekløveren barnehage (0-5 år) 46 barn	14 min 🚶 1.1 km
Lensmannsgarden barnehage (1-5 år) 59 barn	14 min 🚶 1.2 km
Pilevegen barnehage (1-5 år) 27 barn	18 min 🚶 1.4 km



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL BRATTLANDSPLASSEN 6

Vi starter utendørs – boligen har hagestue og balkong med gode solforhold. Pent opparbeidede fellesarealer i sameiet.

Parkering

2 parkeringsplasser i lukket garasjeanlegg. Opplegg for elbillader.

Tomtestørrelse

5 896,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER
Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2013.
Grunnmur og etasjeskiller i stedsøpt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med
liggende trepaneler.
Vinduer og dører med 3 lags isolerglass.
Flatt tak teknet med papp.

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduene er malte vinduer med 3-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Merknad:

-Vindu på mindre soverom ved stue tar i karm, behov for mindre justering.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 – 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 – 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 – 60 år.

Ytterdører: Ytterdøren er i treverk med 3-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. B
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 – 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 – 40 år.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Balkong utført i betong, med overliggende tekking og flisdekket lagt på understøtting. Grunnet overliggende flisdekket er oppbrettet av tekking mot yttervegg, fallforhold, tekking og sluk ikke kontrollert.

Innglasset balkong tilknyttet boligen, med stedsøpt betongdekket. Deler av yttervegg er kledd med trepanel.
Innglassing med enkelt glass, med pakninger mellom glassfeltene ettermontert i senere tid. Det er varmekabler i gulvet.
Merknad:
-Det er stedvis registrert bom/hulrom under gulvfliser. Det er ikke registrert riss eller skader i fuger. Forholdet vurderes ikke å ha behov for umiddelbare tiltak.

TEKNISK GJENNOMGANG AV

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen – en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.



**TILSTANDSGRADER :**

TGO: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 2 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:

- Ytterdører

Det er registrert råte i terrassedør med utgang fra kjøkken.

Ingen innvendige følgeskader ble registrert på befaringsdagen.

Det er registrert vannmerker og varierende fuktverdier i parkett omkring ytterdør i entré, samt korrosjon i innfesting til overgangslist. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak: Råteskadet treverk bør utbedres/skiftes.

Årsak til fuktbelastningen bør avklares for å hindre videre skadeutvikling. Årsak bør undersøkes nærmere, og området bør holdes under oppsikt.

Boligen har fått følgende TG2:

- 4. Etasje - Bad/vaskerom - Overflater gulv

Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygging er tilfredsstillende. Dersom eksisterende løsning ikke muliggjør lokalt tiltak, kan mer omfattende oppbygging av terskel eller delvis omlegging av membran være nødvendig.

- Innvendige vannledninger

Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett

tilgjengelig for betjening.

Helse, miljø og sikkerhet:
Det mangler samsvarserklæring for anlegget.
Konsekvens/tiltak: Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Anbefales fremvist ift. ved salg.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.
Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
Duo Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 29. september 2026)

Parkering
To faste parkeringsplasser i lukket anlegg - den ene med elbaillader, samt en sportsbod.



Sammendrag selgers egenerklæring
Det er opplyst om fukt ved inngangsdør og dør ut fra kjøkken.
På badet ble blandebatteri og dusjhode skiftet i 2024 av fagfolk fra Volden og Tollefsen.
Det er opplyst at varmeanlegget er ute av drift.
Det har vært forekomst av skjeggkre i boligen.



HAGESTUE MED UTSIKT
TIL SJØEN





VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Areal

Bruksareal:
4. etasje
BRA-i: 115 kvm
BRA-e: 10 kvm
BRA-b: 27 kvm
Total BRA: 152 kvm

Terrasse- og balkongareal:
4. etasje: 44 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Oppvarming

Elektrisk

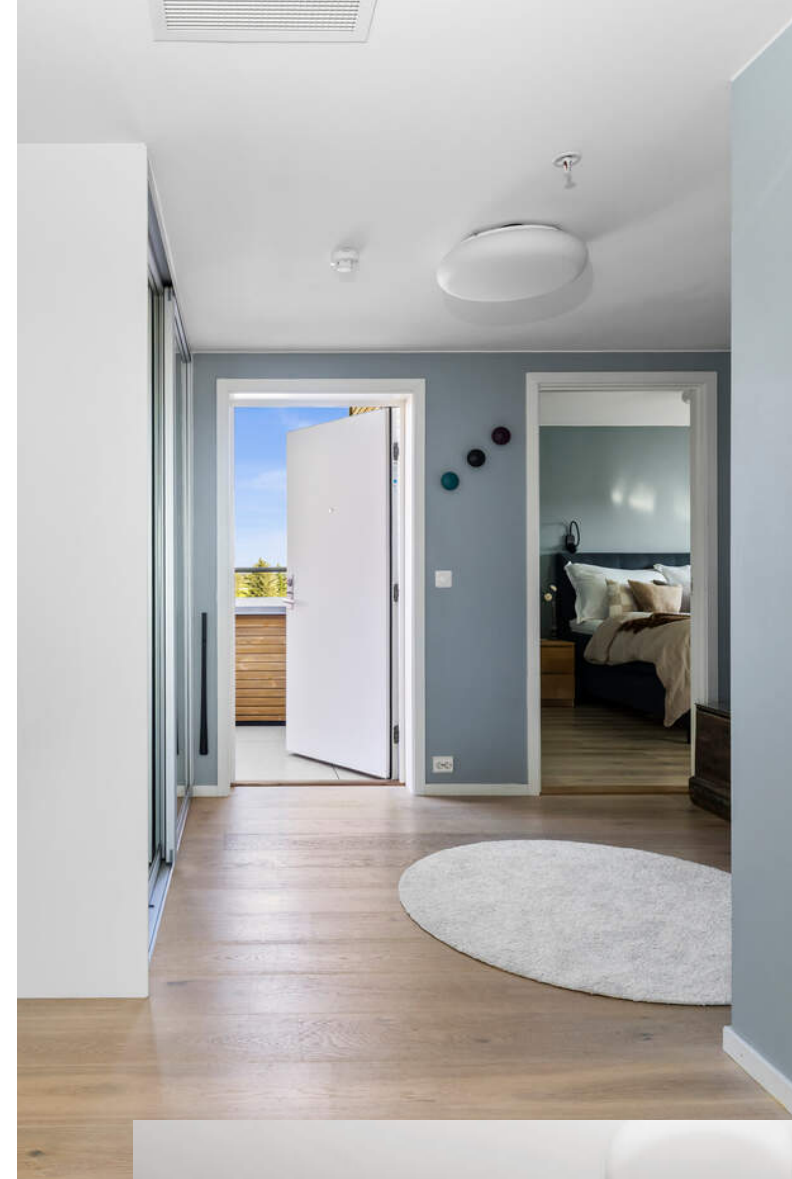
Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett

år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



ROMSLIG ENTRÉ MED SKYVEDØRSGARDEROBE

Tilknytning til to av soverommene, bad og gjestetoalett fra gangen



STUE/KJØKKEN I ÅPEN
OG SOSIAL LØSNING





**GOD Plass til stort
spisebord**



KJØKKEN





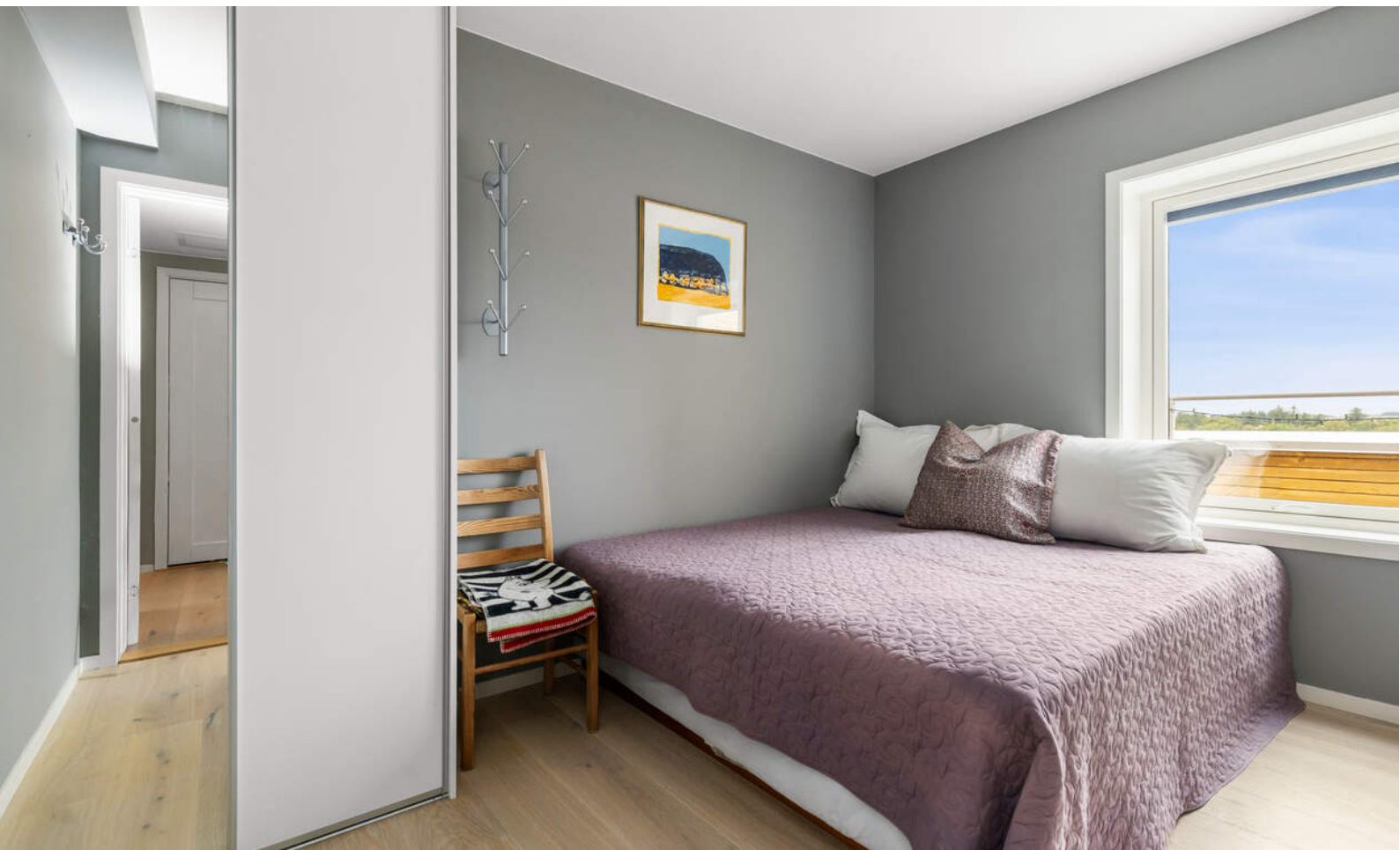
**DELIKAT BAD MED
VARME I GULVET**

Skyvedørsløsning til
vaskemaskin



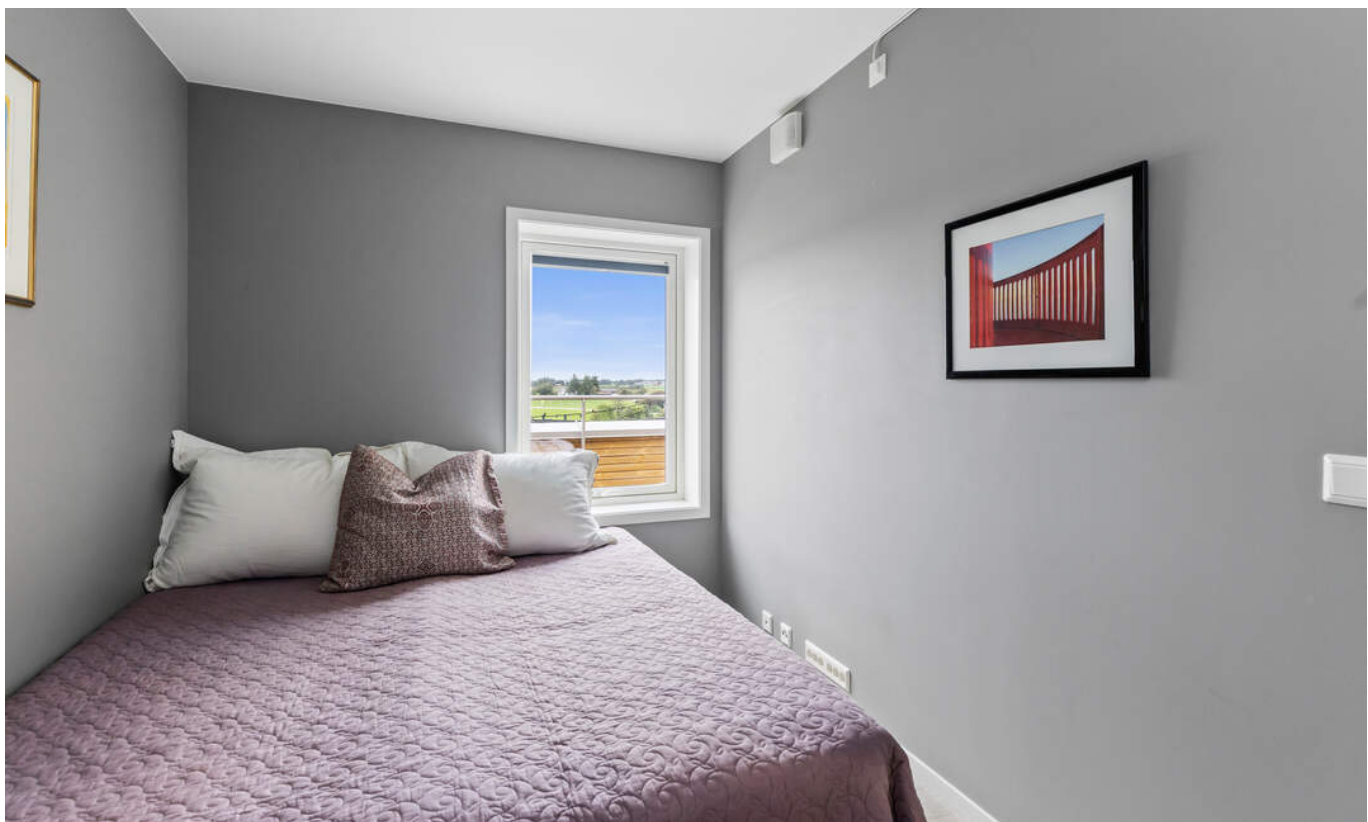
SOVEROM





SOVEROM 2 OG 3

Gjestetoalett



PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER

4. etasje



Plantegning er en illustrasjon og er ikke målbart.
Avvik vil forekomme.

MARIANNE LYSE
FOTOGRAF

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

5 896,00 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er felles for sameiet. Opparbeidet med interne veier, lekeplasser, grøntarealer og diverse prydbusker/beplantning.

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

Viden Forvaltning AS

Om sameiet

Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6 består av 51 boligseksjoner. Felles garasjeanlegg med bod og parkeringsplass. Avregning av energi.

Felleskostnader pr. mnd

4.924,-

Felleskostnader inkluderer

A-konto energi kr 347,-
charge 365 administrasjonsgebyr kr 89,-
Felleskostnader kr 3 874,-
Tv/Internett kr 614,-

Andel fellesformue

36.068,- per onsdag, 9. september 2026

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie i flg. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.



Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til urimelig eller unødvendig skade eller ulempe for øvrige beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Storebrand
Polisenummer 9522982

Formuesverdi primær

1.325.860,- for 2024

Formuesverdi sekundær

5.303.438,- for 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

8.872,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner

Kjerneinformasjon

boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Diverse

Selger har observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Bekjempelse av skjeggkre med forgiftet åte har vist seg å være svært effektivt. Skadedyrfirmaer som benytter denne strategien kan nå tilby en god og sikker sanering til en mye rimeligere pris enn hva som har vært tilfellet frem til nå.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 25.01.2016 som omhandler Brattlandsplassen 6. Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.



Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 25. januar 2016

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1119/43/161/49:
14.08.2013 - Dokumentnr: 677099 - Erklæring/avtale
Rett til bruk av nedgravde avfallskonteinere
Overført fra: Knr:1119 Gnr:43 Bnr:161
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2014 - Dokumentnr: 485376 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Hå Kommune
Org.nr: 964 969 590
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Rett til å ha liggende og skifte ut kantstein.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2014 - Dokumentnr: 485376 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Telenor Asa
Org.nr: 982 463 718
Bestemmelse om telefonledning/telesentral
Bestemmelse om radio-/TV-anlegg
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.2014 - Dokumentnr: 485376 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 49
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 115/4174

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplan

Navn: Hå Kommuneplan 2024-2036
Plantype: Kommuneplan
Vedtaksdato: 20.06.2024

Delareal: 5 868,56 m²
Arealbruk: Boligbebyggelse, nåværende

Arealbruk: Gang-/sykkelvei, nåværende

Reguleringsplan

ID: 1072A
Navn: Reguleringsplan for Bratlandsmarka
Plantype: Reguleringsplan
Vedtaksdato: 16.02.2006

Delareal: 5 895,22 m²
Formål: Konsentrert småhusbebyggelse

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiertvesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Torsdag, 3. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 890 000,00 (Prisantydning)

6 890 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

172 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

173 340,00 (Omkostninger totalt)

7 063 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagesesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig

beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtale er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Randi Husveg

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 1 250, Foto inkl. plantegninger kr 6 900, Kommunale opplysninger kr 5 000, Markedspakke (50% avslag - ord pris 24 900,-) kr 12 450, Oppgjørshonorar kr 9 900, Spørring i grunnboken kr 360, Tilretteleggingsgebyr kr 9 900 Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 360, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 100, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725, Sum vederlag kr. 95 760 Sum utlegg og andre utgifter kr. 12 730 Totalt kostnadsoverslag kr. 108 490 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Andre forsikringer

Kjøper står selv ansvarlig for å tegne andre nødvendige forsikringer som innboforsikring m.m.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt

til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
6.10.2026

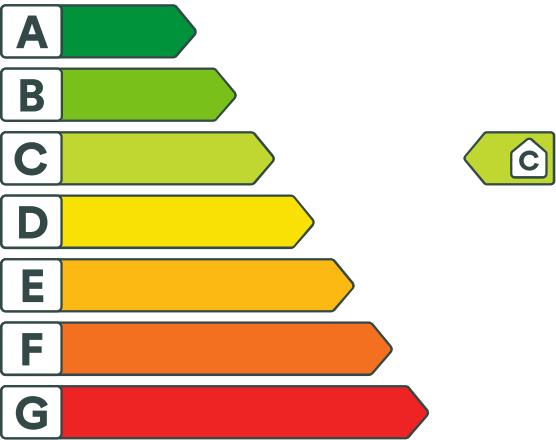
VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Adresse Brattlandsplassen 6, 4360 VARHAUG	
Dato for energimerking 25.09.2026	Merkenummer Energiattest-2026-359830
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300338368
Gårdsnummer 43	Bruksnummer 161
Seksjonsnummer 49	Bruksenhetsnummer H0401



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår 2013	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 115,0 m²	Oppvarmet bruksareal 115,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år 106,53

Ommundsen & Birkeland
AS



Egenerklæring

Brattlandsplassen 6, 4360 VARHAUG

16 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Brattlandsplassen 6

Brattlandsplassen 6

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden mars 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65, 9522982

Informasjon om selger

Selger

Husveg, Randi

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2024

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet blandedbatteriet som dusj hode.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Volden og Tollefsen

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Fukt ved inngangsdør samt doe ut fra kjøkken

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja☐ Nei

Side 2



7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Varmeanlegget er ute av drift

16Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Skjeggkre

20Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?



☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 87339499

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Randi Husveg

2026-09-16

Identification

 Randi Husveg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter
 Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG HÅ kommune
 gnr. 43, bnr. 161, snr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 152 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 Rapportdato: 29.09.2026 Oppdragsnr.: 13152-1426 Eiendomsverdi ref nr: BU1410
Foretak: Duo Takst AS Takstingeniør: Kåre Vatland



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.

Duo Takst AS

Duo Takst AS er en etablert takseringsbedrift med tilhold på Bryne/Jæren. Våre ansatte har fagkompetanse innen byggfag og erfaring fra takseringsbransjen.

Vi leverer takseringstjenester innen tilstandsvurderinger, skadetaksering, skjønn, verditaksering av bolig og næringseiendom i hele Rogaland – for både privat og offentlig sektor.

Selskapet har også kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygningstermografi.

Våre takstmenn er medlemmer av NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon, og holder seg faglig oppdatert gjennom kontinuerlig praksis og kompetanseutvikling.

Rapportansvarlig

Kåre Vatland

kv@duotakst.no
902 97 450



Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 2 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 3 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 4 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligblokk som ble oppført i 2013.
Grunnmur og etasjeskiller i stedsøpøt betong.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er bordkledd med liggende trepaneler.
Vinduer og dører med 3 lags isolerglass.
Flatt tak tekøet med papp.

Leilighet fremstår i normal stand iht. alder.
Registrerte tilstand anmerkninger skyldes i hovedsak konstruksjon, og normal brukslitasje.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteøking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selgere.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG [Gå til side](#)

Vinduene er malte vinduer med 3-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.
Merknad:
-Vindu på mindre soverom ved stue tar i karm, behov for mindre justering.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdøren er i treverk med 3-lags glass.
Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. B
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Balkong utført i betong, med overliggende teøking og flisdeøke lagt på understøtting. Grunnet overliggende flisdeøke er oppbrett av teøking mot yttervegg, fallforhold, teøking og sluk ikke kontrollert.

Innglasset balkong tilknyttet boligen, med stedsøpøt betongdeøke. Deler av yttervegg er kledd med trepanel. Innglassing med enkelt glass, med pakninger mellom glassfeltene ettermontert i senere tid. Det er varmekabler i gulvet.
Merknad:
-Det er stedvis registrert bom/hulrom under gulvfliser. Det er ikke registrert riss eller skader i fuger. Forholdet vurderes ikke å ha behov for umiddelbare tiltak.

INNSENDIG [Gå til side](#)

Gulvet er av parkett.
Etasjeskiller i betong, det er ikke foretatt nivelleringer.
Toppdeøker med normal brukslitasje sett i forhold til alder. Det er stedvis registrert bruøkermerøer, hovedsakelig omkring ytterdører og i passasjer.
Veggene har malte plater, og himlingen har malte plater.
Det er stedvis registrert mindre riss i overgang mellom tak og vegg, samt økråriss i veggplate over vindu på soverom. Forholdet antas å være oppstått som følge av mindre beveøelser/spenninger i konstruksjonen.

Hvitmalt profilerte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.
Merknad:
Skyvedør mellom gang/stue og soverom/stue er stri å betjene, behov for justering i trinser.
Merknad:
-Det er registrert økøggøkre i bolig, opplyst i eøenerkløring. Ukjent om det er utført tiltak, konferer med eier for nærmere informasjon.

VÅTROM [Gå til side](#)

Aktuell byggeforsørift da våtømmet ble bygøet var tekniske førsørifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Våtømmet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtømmet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 32.
Merknad:
-Mindre vannansamling omliggende sluk ved spøying, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.
Våtømmet har økjult vanntett økjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høødeforsøjellen fra toppen av øluket til toppen av membran ved dørtersøken er 43 mm.
Våtømmet har innredning med nedfelt øervant, økap, veggmontert toalett, øusjvegger/hjørne og øpplegg for vaskemaskin.
Merknad:
-Synlig drensspalte tilknyttet vegg hengt toalett.
-Det er registrert mindre riss/fugeslipp i overgang mellom vegghengt toalett og innkassing.
-Skiftet blandeøatteri og øusjhøde i 2024, arbeid opplyst utført av Volden og Tollefsen.
Våtømmet har balansert ventilasjon.
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.
Det ble ikke registrert målbar fuktkvøte over instrumentets nedre måløgrenø på 8 %.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøøkeninnredningen har glatte fronter og benøplate av antatt øtein.
Merknad:
-Det er stedvis registrert noe bruøkermerøer i fronter, og enkelte fronter har behov for mindre justering.

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 5 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Beskrivelse av eiendommen

-Parkettbord under kjø/frys synes å være økiftet i senere tid.
Hvitevarer og annet utøyr omfatter kjølesøap, frysøøap, oppvaskmaskin, induksjonøtopp, øombiovn, og øteøeoøvn.

Generell info:
Avløpsrør under kjøøkenvask øør etter strammes med øevne mellomrom, dette fordi disse over tid øliir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsøke fuktsøade i økap og eventuelt nærliggende øulv.
Kjøøkenet har kjøøkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Parkett på øulv, malte vegg og takoverflater.
Utøyr: Vegghengt toalett, øervant i innredning.
Mekanisk ventilasjon.
Utøyr: Vegghengt toalett, øervant i innredning.
Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av øplast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegøet er øesiktiget i rørsøap.
Kontrollen er øvgrenøet til innvendig i boligen, og kontrollen øtopper ved vegg øjennomføringør
Ledningsnett
Normal øeøetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.
Normal øeøetid for vannledninger av økobber er 25 til 75 år.
Normal øeøetid for øodding er 25 til 75 år.

Innvendige øvlopsrør er av PP-plastrør (innvendig, øvarte eller hvite rør) og øtøøejørnsrør etter 1990.
Kontrollen er øvgrenøet til innvendig i boligen, og kontrollen øtopper ved øluket/etasjesøille.
Ledningsnett
Normal øeøetid for øvlopsledninger av øplast er 25 til 75 år.
Normal øeøetid på øvlopsledninger av øtøøejørn er 30 til 40 år.

Leiligheten har balansert ventilasjon. Anlegøet fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte øvøik ved øefaring. Normalt vedlikehold må påøegnes, øevnlig filterbytte og øervice etter øehøv.

Det elektriske anlegøet er ømontert etter 1. januar 1999 og ble installert/sist totalrehabilitert i 2016. Samsvarøerkløring ikke øremvist.
Dette er en øorenølet kontroll øegrenøet til de øpørøsmål og øundersøøkeløer som førsørift til øvøhendingsløva (tryggere øolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke øammenlignes med en kontroll utført av øffentlig ømyndighøet (Det ølokale øeltisyn) eller registrert øeleørovirøsmøhet, og en bygningssøaknyndig har øerken øompetanse eller ølov til å øforeta en ølik kontroll. El-anlegøet kan ha øfeil og ømangler som en ølik øorenølet øundersøøkeløe ikke øil øavdeøke. Vør øerfor øoppmerøksom på øenne ørisikøen, og øøk øidere øveiledning eller øå en øfulløtøendig kontroll utført av øregistrert øeleørovirøsmøhet.
Merknad i øøenerkløring:
"Varmeøanlegøet er øute av ødrift" Konferer med øier for nærmere øinformasjon.

Arealer [Gå til side](#)

Forutøetninger og øvedlegg [Gå til side](#)

Løvlighøet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter
• Det øoreligger øodkjøente og bygøemøldte tegninger, øom østemmer med øagens øruk
Øagens øruk østemmer øverens med tegninger øom øremvist på øbefaringsøagen.
Merknad:
-Mindre øendring i øinnkassing i øtue.

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 5 av 22

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 6 av 22

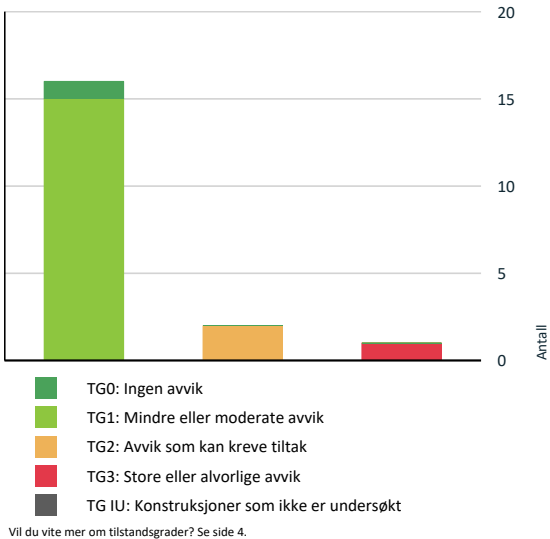
Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE

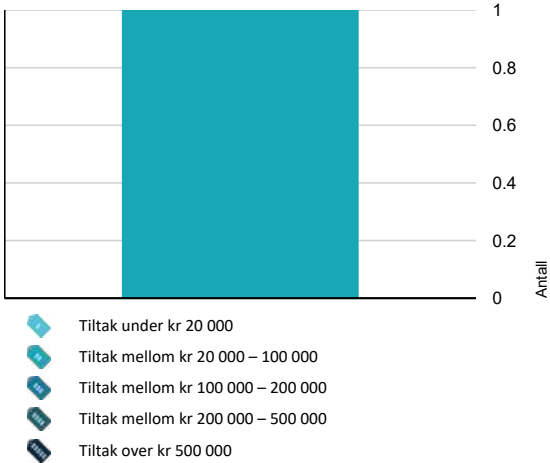


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdører
Det er registrert råte i terrassedør med utgang fra kjøkken. Ingen innvendige følgeskader ble registrert på befaringsdagen.
Det er registrert vannmerker og varierende fuktverdier i parkett omkring ytterdør i entré, samt korrosjon i innfesting til overgangslist. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående fuktbelastning.

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.

[Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv
Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisjen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 7 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2013

Kommentar

Iht. eiendomsverdi.

Anvendelse

Leilighet

Ferdigattest fra 2016.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TO 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte vinduer med 3-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger.

Merknad:

-Vindu på mindre soverom ved stue tar i karm, behov for mindre justering.

Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.



TO 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdøren er i treverk med 3-lags glass.

Normalt vedlikehold anbefales, herunder overflatebehandling ved behov samt smøring av beslag, hengsler og pakninger. B

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råte i terrassedør med utgang fra kjøkken. Ingen innvendige følgeskader ble registrert på befaringsdagen.

• Det er registrert vannmerker og varierende fuktverdier i parkett omkring ytterdør i entré, samt korrosjon i innfesting til overgangslist. Forholdet kan indikere tidligere eller pågående fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadet treverk bør utbedres/skiftes. Årsak til fuktbelastningen bør avklares for å hindre videre skadeutvikling.

• Årsak bør undersøkes nærmere, og området bør holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 8 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong utført i betong, med overliggende tekking og flisdekke lagt på understøtting. Grunnet overliggende flisdekke er oppbrett av tekking mot yttervegg, fallforhold, tekking og sluk ikke kontrollert.

Innglasset balkong tilknyttet boligen, med stedstøpt betongdekke. Deler av yttervegg er kledd med trepanel. Innglassing med enkelt glass, med pakninger mellom glassfeltene ettermontert i senere tid. Det er varmekabler i gulvet.

Merknad:

-Det er stedvis registrert bom/hulrom under gulvfliser. Det er ikke registrert riss eller skader i fuger. Forholdet vurderes ikke å ha behov for umiddelbare tiltak.



INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

Etasjeskiller i betong, det er ikke foretatt nivelleringer.

Toppdekker med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er stedvis registrert bruksmerker, hovedsakelig omkring ytterdører og i passasjer.

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 9 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte plater, og himlingen har malte plater.

Det er stedvis registrert mindre riss i overgang mellom tak og vegg, samt skråriss i veggplate over vindu på soverom. Forholdet antas å være oppstått som følge av mindre bevegelser/spenninger i konstruksjonen.

Innvendige dører

Beskrivelse

Hvitmalt profilerte dører, normal brukslitasje i overflater og låskasser.

Merknad:

Skyvedør mellom gang/stue og soverom/stue er stri å betjene, behov for justering i trinser.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 10 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 32.

Merknad:

-Mindre vannansamling omliggende sluk ved spyling, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre fall på gulv utenfor dusjnisen enn anbefalt referansenivå for våtrom. Dette kan medføre redusert avrenning og økt risiko for vannansamling. Videre er oppbrett av membran målt til mindre enn 15 mm, noe som avviker fra krav. Forholdet vurderes som et avvik som kan påvirke våtrommets fuktsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak kan normalt utføres ved å heve oppbrettet membran ved dørterskel slik at minimumshøyde oppnås. Dette forutsetter at øvrig membranoppbygning er tilfredsstillende. Dersom eksisterende løsning ikke muliggjør lokalt tiltak, kan mer omfattende oppbygging av terskel eller delvis omlegging av membran være nødvendig.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 43 mm.

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 11 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, skap, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Merknad:

- Synlig drensspalte tilknyttet vegg hengt toalett.
- Det er registrert mindre riss/fugeslipp i overgang mellom vegghengt toalett og innkassing.
- Skiftet blandebatteri og dusjhode i 2024, arbeid opplyst utført av Volden og Tollefsen.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.



4. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0.

Det ble ikke registrert målbar fuktkvote over instrumentets nedre målegrense på 8 %.

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 12 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/SPISESTUE(KJØKKEN

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate av antatt stein.

Merknad:

-Det er stedvis registrert noe bruksmerker i fronter, og enkelte fronter har behov for mindre justering.

-Parkettbord under kjøøl/frys synes å være skiftet i senere tid.

Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombiovn, og stekeovn.

Generell info:

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etter strammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann, og kan forårsake fuktskade i skap og eventuelt nærliggende gulv.



4. ETASJE > STUE/SPISESTUE(KJØKKEN

1 TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

4. ETASJE > TOALETTROM

1 TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Parkett på gulv, malte vegg og takoverflater.

Utstyr: Vegghengt toalett, servant i innredning.

Mekanisk ventilasjon.

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 13 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



4. ETASJE > TOALETTROM

1 TO 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: Vegghengt toalett, servant i innredning.

4. ETASJE > TOALETTROM

1 TO 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Vurdering av avvik:

- Hovedstoppekran er ikke merket/lett tilgjengelig for betjening eller har manglende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å sørge for at hovedstoppekranen er funksjonell, tydelig merket og lett tilgjengelig for betjening.

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 14 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør) og støpejernsrør etter 1990. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.

Ledningsnett

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Anlegget fremstår i normal og fungerende stand uten registrerte avvik ved befaring. Normalt vedlikehold må påregnes, jevnlig filterbytte og service etter behov.



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

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 og ble installert/sist totalrehabilitert i 2016. Samsvarserklæring ikke fremvist.

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. 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.

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 15 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Anbefales fremvist ift. ved salg.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Anbefales fremvist ift. ved salg.

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 16 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



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

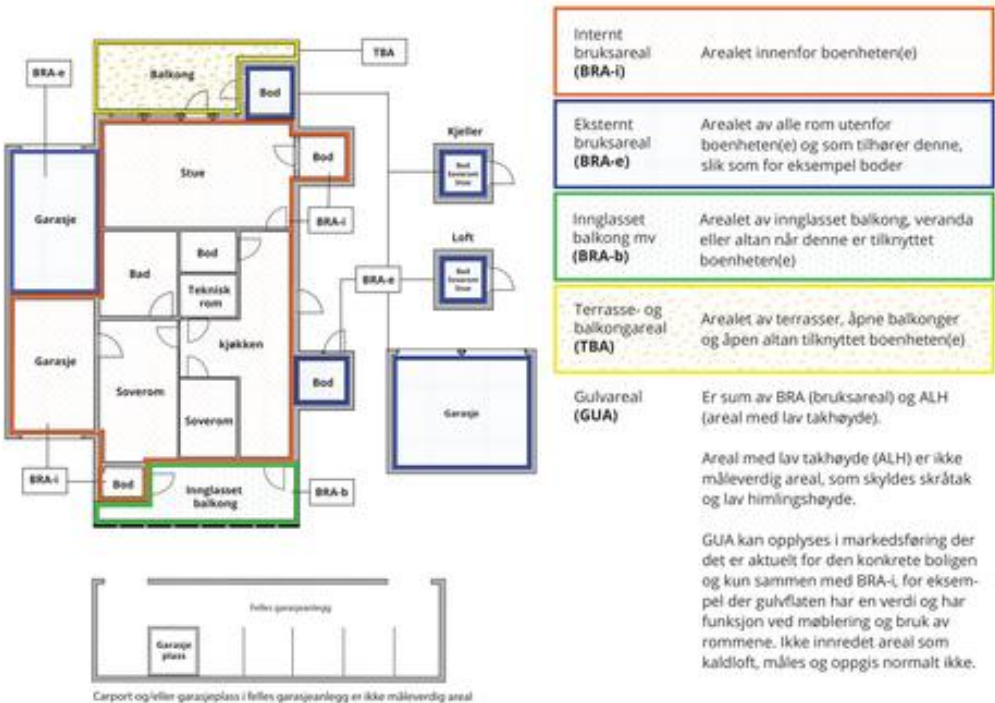
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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.

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	115	10	27	152	44
SUM	115	10	27		44
SUM BRA	152				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré/gang, toalettrom, 3 soverom, bad/vaskerom, stue/spisestue(kjøkken)	Utvendig bod	Innglasset balkong

Kommentar

Utvendig bod i parkerings kjeller utgjør 10 m2 - Eksternt bruksareal (BRA-e) Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Innkassing/sjakt medregnet i arealer.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens bruk stemmer overens med tegninger som fremvist på befaringsdagen.

Merknad:

-Mindre endring i innkassing i stue.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Kåre Vatland	Takstingeniør
	Per Reidar Omdal	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1119 HÅ	43	161		49	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Brattlandsplassen 6							
Hjemmelshaver Husveg Randi							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Eiendommen ligger i Brattlandsplassen utenfor sentrum av Varhaug.

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg/gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet kommunal avløpsnett.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.09.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	22.09.2026		Gjennomgått		Nei

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringsstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 21 av 22

Brattlandsplassen 6 , 4360 VARHAUG
Gnr 43 - Bnr 161
1119 HÅ

Duo Takst AS
Vesthagen 4
4344 BRYNE



Forutsetninger

underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Bygningsdeler og konstruksjoner som ikke omfattes av forskrift til avhendingsloven, eksempelvis etasjeskillere og innvendige dører, er stedvis kommentert der dette vurderes som relevant. For enkelte forhold kan det også være gitt tilstandsgrad og/eller konsekvens når dette anses hensiktsmessig ut fra observert tilstand.

Det er flyttet på møbler/inventar for tilkomst til utsatte bygningsdeler, installasjoner og innretninger. Det er imidlertid ikke flyttet på møbler/inventar/tepper etc. som står i rommene, som kan skjule skader. Selger har ansvar om å sjekke og opplyse om slike skader i forbindelse med salg.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Interessent bør alltid konferer med selger/selgers representant ift. gitt informasjon. Tidligere salgsoppgaver/tilstandsrapporter er ikke fremvist og gjennomgått.

Oppdragsnr.: 13152-1426

Befaringsdato: 22.09.2026

Side: 22 av 22

Block Watne AS
Morenefareet 1

4340 BRYNE

Deres ref.	Vår ref.	Arkivkode	Dato
	16/2470 JAHA	L40	25.01.2016

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10

Gnr./bnr: 43/161 - seksjon 34-51
Byggestedsadresse: Brattlandsplassen 6
Ansvarlig søker: Block Watne AS
Tiltakshaver: Block Watne AS
Tiltakets art: Nybygg boligblokk

Tiltaket er i samsvar med vedtak i sak 471/12, datert 20.11.2012 og kan tas i bruk.

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige arbeidet. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl. § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1).

Alle ildsteder skal meldes til feiervesenet før de tas i bruk.

Med hilsen
Hå kommune

Jan Håland
ingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger ikke signatur

Postadresse:	Kontoradresse:	Internett:	Telefon:	Telefaks:	Org.nr.
Postboks 24 4368 Varhaug	Rådhusgt. 8 4360 Varhaug	www.ha.no teknisk@ha.kommune.no	51 79 31 08		964969590



Viden forvaltning
Tlf: 51881100, post@viden.no,
Frida Hansens vei 5,
4016 Norway

Generert 09.09.26

Boligopplysninger

Seksjon	49	Bolignr	H0401
Boligselskap	Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6	Etasje	4.etg
Adresse	Brattlandsplassen 6, 4360 VARHAUG	Oppr.ant.rom	0
Areal		Bygningstype	
Eier(e)	Randi Husveg		

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-09	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02
Akonto energi	347	347	347	347	347	347
charge365 adminstrasjonsgebyr	89	89	89	89	89	89
Felleskostnader	3 874	3 874	3 874	3 874	3 874	3 874
TV/Internett	614	614	614	614	614	614
Total	4 924	4 924	4 924	4 924	4 924	4 924

Andel fellesgjeld for Seksjon

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6 (orgnr. 915588247)	
Antall enheter	51	
Styrets e-post	styret@brattlandsplassen246.no	
Styreleder	Elisebeth Berge (Tlf: 95764962)	
Forsikring	Storebrand (Polise 9522982)	
Festet tomt		
Gnr/Bnr	43/161	
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.	
Forkjøpsrett	Ingen	

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 2 335,00	Andre inntekter	kr 524,00
Formue	kr 36 068,00	Utgifter	kr 4,00

Merknader

Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6 består av 51 boligseksjoner.

Felles garasjeanlegg med bod og parkeringsplass.

Avregning av energi.

Innkalling til ordinært årsmøte 09.03.2026 for Sameiet Brattlandsplassen 2,4 Og 6.

Møtested:
Tid: kl. 18:00 på Varhaug Skule

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.
Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.
NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.
Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.
Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Sakliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Sak meldt inn av Anne Madland
- Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1
"NNA velges som møteleder. NNB signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: kr 2 093 451 (budsjett kr 2 078 000)
Utgifter: kr 1 991 476 (budsjett kr 2 068 000)
Finansinntekter: kr 18 877

Resultat: kr 120 852
Disponible midler pr 31.12: kr 1 178 188

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Det er satt av kr 10 000 hver måned til fremtidig vedlikehold og uforutsette kostnader.
Dersom våre inntekter og utgifter blir som budsjettet, skal sameiet ha et overskudd på kr 120 000 på slutten av året. Beløpet legges til egenkapitalen. Tilsvarende beløp settes av i 2026.
Posten andre kostnader inkluderer bl.a.: brannalarm og utrykning, vaktmester, teknisk rådgiving (vedlikeholdsplan), kontingenter, driftsmaterialer og bankgebyrer.

Styrets forslag Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 90 000,-

Sak 5: Sak meldt inn av Anne Madland

Se vedlegg

Innsenders forslag **Styrets innstilling**
Styret er positive til hjertestarter.
Mot
Ønskjer ikkje hjertestarter.

Sak 6: Personvalg

- Kandidater til **Styreleder (1 år)**
- Elisebeth Berge
- Kandidater til **Styremedlem (2 år)**
- Gudbjørg Aanestad Skretting
 - Jon Andre Langerak
- Kandidater til **Styremedlem (2 år)**

Styrets arbeid 2025

Det har blitt avholdt 11 styremøter og behandlet 82 saker.
I tillegg har styret hatt eit budsjettmøte.
Mange av sakene er faste og repeterende.
Referat er sendt på mail til bebruarane, samt levert i postkasse til dei som ikkje er digitale.

Varmeanlegga.
Varmeanlegget i blokk 2 fungerer pr dags dato.
Varmeanlegget i blokk 4 og 6 er ikkje lenger i bruk.

Styret har meldt inn saker til Storebrand forsikring pga vanninntrenging i blokk 2 og blokk 6.
Utvendig arbeid i blokk 2 er nå ferdig.
Det gjenstår ein god del arbeid før me er i mål med resten.

Det har vore ein fellesdugnad i året som var. Denne hadde me på våren.
Tusen takk til alle som bidrog.

Styret har fått utarbeida og motteke ein framtidig vedlikehaldsplan for sameiet.
Dokumentet vil vera ei god rettleiing for styret med tanke på framtidig vedlikehald.
Denne vert lagt inn i systemet til Viden.

Styret er godt fornøgd med samarbeidet mellom Viden vaktmestertjeneste og Viden forvaltning.

Elisebeth Berge,
Leiar

BankID Signing

Elisebeth Berge

2026-02-04

BankID Signing

May-Tove Kyllingstad

2026-02-04

BankID Signing

Anne Ellervåg

2026-02-04

BankID Signing

Jon Andre Ueland Langerak

2026-02-04

BankID Signing

Sigurd Robert Jacobsen

2026-02-04

Årsregnskap 2025

Sameiet Brattlandsplassen 2,4 Og 6

Resultatregnskap

Balanse

Noter til regnskapet

Org.nr.: 915 588 247

82

BRATTLANDSPLASSEN 6

Vedlegg

RESULTATREGNSKAP				
SAMEIET BRATTLANDSPLASSEN 2,4 OG 6				
INNTEKT OG KOSTNAD	Note	2025	2024	Budsjett 2026
Innbetalt felleskostnad		2 042 942	1 856 274	2 067 329
Lading el-bil		50 510	0	0
Innbetalinger strøm/varmtvann		0	46 610	30 000
Andre inntekter		0	282 024	150 000
Sum driftsinntekter		2 093 451	2 184 908	2 247 329
Styrehonorar, lønn, o.l.	1	102 690	102 690	103 000
Avskrivning av driftsmidler	5	14 600	13 010	19 000
Forretningsførerhonorar		77 839	98 288	81 100
Forretningsfører ekstratjenester		5 944	68 458	6 000
Revisjonshonorar		0	8 375	16 000
Drift og vedlikehold	2	545 250	565 851	788 000
TV, internett o.l.		343 638	305 164	380 000
Forsikring		167 468	134 399	190 000
Kommunale avgifter		20 933	17 877	23 000
Strøm og oppvarming		343 266	379 090	360 000
Andre kostnader		369 848	257 243	271 500
Sum driftskostnader		1 991 476	1 950 445	2 237 600
Driftsresultat		101 975	234 463	9 729
FINANSPOSTER				
Annen renteinntekt		19 017	18 437	20 000
Annen rentekostnad		140	0	0
Resultat av finansposter		18 877	18 437	20 000
Årsresultat	3	120 852	252 900	29 729
OVERFØRINGER				
Avsatt til annen egenkapital		120 852	252 900	29 729
Sum overføringer		120 852	252 900	29 729

SAMEIET BRATTLANDSPLASSEN 2,4 OG 6

SIDE 2

PROAKTIV.NO

83

BALANSE			
SAMEIET BRATTLANDSPLASSEN 2,4 OG 6			
EIENDELER	Note	2025	2024
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Maskiner og anlegg		30 935	45 535
Sum varige driftsmidler	5	30 935	45 535
Sum anleggsmidler		30 935	45 535
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	398
Kundefordringer konsern		0	3 510
Andre kortsiktige fordringer		130 914	152 811
Sum fordringer		130 914	156 719
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 178 188	995 343
Sum omløpsmidler		1 309 103	1 152 062
Sum eiendeler		1 340 038	1 197 597

SAMEIET BRATTLANDSPLASSEN 2,4 OG 6

SIDE 3

BALANSE

SAMEIET BRATTLANDSPLASSEN 2,4 OG 6

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 255 278	1 134 426
Sum opptjent egenkapital		1 255 278	1 134 426
Sum egenkapital	4	1 255 278	1 134 426
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		54 236	55 625
Annen kortsiktig gjeld		30 524	7 546
Sum kortsiktig gjeld		84 760	63 171
Sum gjeld		84 760	63 171
Sum egenkapital og gjeld		1 340 038	1 197 597

Stavanger, 02.02.2026

Styret i Sameiet Brattlandsplassen 2,4 Og 6

Elisebeth Berge

styreleder

Sigurd Robert Jacobsen

styremedlem

May-Tove Kyllingstad

styremedlem

Jon Andre Ueland Langerak

styremedlem

Anne Eltervåg

styremedlem

SAMEIET BRATTLANDSPLASSEN 2,4 OG 6

SIDE 4

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

DISPONIBLE MIDLER

Disponible midler vises særskilt i note. Med disponible midler menes omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.
Oppstilling disponible midler følger denne oppstilling:
1. Disponible midler fra foregående regnskap.
2. Endring i disponible midler.
3. Disponible midler fra årets regnskap.

Note 1 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Arbeidsgiveravgift	12 690	12 690
Styrehonorar	90 000	90 000
Sum	102 690	102 690

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

Note 2 Drift og vedlikehold

	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold	250 288	173 443
Vedlikehold elektro	8 336	43 354
Vedlikehold VVS	73 202	45 934
Vedlikehold heis	105 900	134 155
Vedlikehold utvendig anlegg	15 541	927
Vedlikehold garasje	48 503	7 340
Vedlikehold teknisk anlegg	43 482	160 334
Reparasjon og vedlikehold annet	0	364
Sum driftskostnader	545 250	565 851

Note 3 Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler		
Resultat	120 852	252 900
Tilbakeføring av avskrivning	14 600	13 010
Endring disponible midler	135 452	265 910

Omløpsmidler	1 309 103	1 152 062
Kortsiktig gjeld	84 760	63 171
Sum	1 224 343	1 088 891

Note 4 Egenkapital

	Sameiekapital
Pr. 31.12.2024	1 134 426
Årets resultat	120 852
Pr 31.12.2025	1 255 278

Note 5 Anleggsmidler

	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	58 545	58 545
= Anskaffelseskost 31.12.25	58 545	58 545
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	27 610	27 610
= Bokført verdi 31.12.25	30 935	30 935
Årets ordinære avskrivninger	14 600	14 600
Økonomisk levetid	4 år	



UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6 som viser et overskudd på kr 120 852. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater 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 sameiets 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall. 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 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 rettviseende 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 avvirket.

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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Stavanger, 16. februar 2026

Revisjon Vest AS

Morten Johnsen

Statsautorisert revisor

Revisjon Vest AS – org.nr. 982 519 411 MVA
Maskinveien 28 – 4033 Stavanger – telefon: 51 95 87 80 – e-post: post@revisjonvest.no – www.revisjonvest.no
medlemmer av Den norske Revisorforening

Hei!
Vett ikkje om dette har blitt tatt opp før, men kva med å skaffe ein hjertestarter som er tilgjengelig for alle bebuara? Desse koster ikkje mykje i innkjøp.. I følge kartet til appen 113. er den nærmaste tilgjengelige døgnåpne hjertestarter på Esso. Finns òg på Rådhuset og Ingridtunet, men desse har begrensa tilgjengelighet.

Mvh Anne Madland

V E D T E K T E R	
for Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6, org. nr. 915588247	
Vedtektene er fastsatt i forbindelse med ny eierseksjonslov av 16.JUNI 2017 NR .65 Endret på årsmøte 25.04.2018, 30.4.2020 og 18.03.2021	
1. Innledende bestemmelser	
1-1 Navn og opprettelse Sameiets navn er Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.06.2014.	
1-2 Hva sameiet omfatter (1) Sameiet består av 51 boligseksjoner på eiendommen gnr. 43, bnr 161 i 1119 Hå kommune. (2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og to tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av - Bod i parkeringskjeller - Parkeringsplass/er i parkeringskjeller (3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.	
1-3 Sameiebrøk (1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. (2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.	
2. Rettslig disposisjonsrett	
2-1 Rettslig disposisjonsrett (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens §23. (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngå i 3 ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.	
Side 1	
Utarbeidet i samarbeid med OBOS	
Vedtatt 25.04.2018 på sameierårsmøte etter ny eiersseksjonslov av 16.JUNI 2017 NR .65	

V E D T E K T E R	
for Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6, org. nr. 915588247	
3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd. (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel. (6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates. (7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.	
3-2 Ordensregler og dyrehold (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.	
Side 2	
Utarbeidet i samarbeid med OBOS	
Vedtatt 25.04.2018 på sameierårsmøte etter ny eiersseksjonslov av 16.JUNI 2017 NR .65	

V E D T E K T E R	
for Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6, org. nr. 915588247	
4. Sameiets parkeringsplasser (På fellesareal eller som tilleggsdel)	
4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider	
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.	
(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.	
5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar	
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten	
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.	
(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som	
a) inventar	
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker	
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat	
d) skap, benker, innvendige dører med karmen	
e) listverk, skillevegger, tapet	
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk	
g) vegg-, gulv- og himlingsplater	
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring	
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen	
(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.	
(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.	
(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.	
Side 3	
Utarbeidet i samarbeid med OBOS	
Vedtatt 25.04.2018 på sameierårsmøte etter ny eiersseksjonslov av 16.JUNI 2017 NR .65	

V E D T E K T E R	
for Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6, org. nr. 915588247	
(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.	
(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærværk.	
(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.	
(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.	
(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.	
(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.	
5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.	
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.	
(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.	
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.	
(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.	
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.	
6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	
Side 4	
Utarbeidet i samarbeid med OBOS	
Vedtatt 25.04.2018 på sameierårsmøte etter ny eiersseksjonslov av 16.JUNI 2017 NR .65	

V E D T E K T E R	
	for Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6, org. nr. 915588247
6-1 Felleskostnader	
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.	
(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.	
(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).	
(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.	
6-2 Betaling av felleskostnader	
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.	
(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk. Styret sender i oktober/november ut budsjett for neste år til sameierne. Dette gir grunnlag for felleskostnadene. Styret kan om det ønskes innkalle til sameiemøte	
6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse	
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.	
6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad	
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.	

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Side 5

Utarbeidet i samarbeid med OBOS

Vedtatt 25.04.2018 på sameierårsmøte etter ny eiersseksjonslov av 16.JUNI 2017 NR .65

V E D T E K T E R	
	for Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6, org. nr. 915588247
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler	
7-2 Pålegg om salg av seksjonen	
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.	
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.	
7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdselsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.	
8. Styret og dets vedtak	
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag	
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer.	
(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 3 medlemmer inklusive leder velges i oddetallsår og 2 medlemmer i partallsår. Styremedlemmer kan gjenvelges.	
(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.	
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.	
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.	
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.	

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Side 6

Utarbeidet i samarbeid med OBOS

Vedtatt 25.04.2018 på sameierårsmøte etter ny eiersseksjonslov av 16.JUNI 2017 NR .65

V E D T E K T E R	
for	
Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6, org. nr. 915588247	
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene	
(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.	
Protokoll fra styremøte sendes eller gjøres tilgjengelig på nett for alle sameiere.	
8-3 Styrets oppgaver	
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.	
8-4 Styrets beslutningsmyndighet	
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.	
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.	
8-5 Inhabilitet	
Et styremedlem må ikkje delta i behandling eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.	
8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar	
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.	
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.	
9. Årsmøtet	
9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.	
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.	
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.	
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	
Side 7	
Utarbeidet i samarbeid med OBOS	
Vedtatt 25.04.2018 på sameierårsmøte etter ny eiersseksjonslov av 16.JUNI 2017 NR .65	

V E D T E K T E R	
for	
Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6, org. nr. 915588247	
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.	
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.	
9-3 Innkalling til årsmøte	
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.	
(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.	
(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.	
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).	
9-4 Saker årsmøtet skal behandle	
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.	
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:	
• behandle styrets årsberetning/årsrapport • behandle og godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår • velge styremedlemmer • behandle vederlag til styret	
(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.	
(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.	
9-5 Hvem kan delta i årsmøtet	
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.	
Side 8	
Utarbeidet i samarbeid med OBOS	
Vedtatt 25.04.2018 på sameierårsmøte etter ny eiersseksjonslov av 16.JUNI 2017 NR .65	

V E D T E K T E R	
for	
Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6, org. nr. 915588247	
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.	
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.	
9-6 Møteledelse og protokoll	
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.	
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.	
9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte	
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.	
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.	
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.	
9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet	
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.	
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om	
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet	
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter	
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning	
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt	

Side 9

Utarbeidet i samarbeid med OBOS

Vedtatt 25.04.2018 på sameierårsmøte etter ny eiersseksjonslov av 16.JUNI 2017 NR .65

V E D T E K T E R	
for	
Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6, org. nr. 915588247	
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum	
f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.	
g) endring av vedtektene	
(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.	
9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak	
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.	
(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.	
9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere	
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om	
a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen	
b) oppløsning av sameiet	
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter	
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.	
9-11 Inhabilitet	
Ingen kan delta i en avstemning om	
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående	
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet	
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser	
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.	
Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.	

Side 10

Utarbeidet i samarbeid med OBOS

Vedtatt 25.04.2018 på sameierårsmøte etter ny eiersseksjonslov av 16.JUNI 2017 NR .65

V E D T E K T E R	
for Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6, org. nr. 915588247	
10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring	
10-1 Forretningsfører Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.	
10-2 Regnskap og revisjon Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.	
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.	
10-3 Forsikring	
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne	
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.	
11 Diverse opplysninger	
11-1 Definisjoner	
I disse vedtektene menes med	
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.	
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.	
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.	
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.	
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.	
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.	
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.	
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.	
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.	
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.	

Side 11

Utarbeidet i samarbeid med OBOS

Vedtatt 25.04.2018 på sameierårsmøte etter ny eiersseksjonslov av 16.JUNI 2017 NR .65

V E D T E K T E R	
for Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6, org. nr. 915588247	
11-2 Hjemmelshaver til formuesgode	
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.	
11-3 Endringer i vedtektene Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.	
11-4 Generelle plikter Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16.JUNI 2017 NR .65	

Side 12

Utarbeidet i samarbeid med OBOS

Vedtatt 25.04.2018 på sameierårsmøte etter ny eiersseksjonslov av 16.JUNI 2017 NR .65

Sameiet Brattlandsplassen 2,4 Og 6

Protokoll for ordinært årsmøte 09.03.2026

20 av 51 mulige stemmegivere var representert.

20 deltok fysisk

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt

Elisebeth Berge velges som møteleder. Edel Alvestad velges som sekretær. Åse Sleire signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Lagt frem av styret

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Styreleder informerte om lekkasje utfordringer i blokkene som styret jobber med via Polygon og forsikringsselskap. Fornøyd med vaktmestertjenesten da de har tatt tak i mye arbeid som ikke har blitt gjort tidligere. Dugnad blir før 17 mai men dato ikke fastsatt. Enkelte blomsterkasser mangler bunn og dette er noe styret jobber med for å få ny bunn eller annen løsning. Vedlikeholdsplan er utarbeidet for sameiet og identifiserer prioritert vedlikeholdsbehov for de kommende ti årene. Sjekker priser og ser på muligheten for å ta en blokk om gangen. Etterspurte felles digital plattform men denne må evt opprettes utenom.

Sak 3: Regnskap

Lagt frem av styret

Inntekter: kr 2 093 451 (budsjett kr 2 078 000)
Utgifter: kr 1 991 476 (budsjett kr 2 068 000)
Finansinntekter: kr 18 877

Resultat: kr 120 852
Disponible midler pr 31.12: kr 1 178 188

STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSKAPET:
Det er satt av kr 10 000 hver måned til fremtidig vedlikehold og uforutsette kostnader. Dersom våre inntekter og utgifter blir som budsjettet, skal sameiet ha et overskudd på kr 120 000 på slutten av året. Beløpet legges til egenkapitalen. Tilsvarende beløp settes av i 2026. Posten andre kostnader inkluderer bl.a.: brannalarm og utrykning, vaktmester, teknisk rådgiving (vedlikeholdsplan), kontingenter, driftsmaterialer og bankgebyrer.

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Gikk gjennom regnskapet og litt usikkerhet ang forsikring da det har vært flere skader. Sameiet har Norgespris på energileveranse. Ingen kommentarer til regnskapet

Sak 4: Styrehonorar

Lagt frem av styret

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 90 000,-

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Sak meldt inn av Anne Madland

Se vedlegg

Innsenders forslag - Enstemmig vedtatt

Styret er positive til hjertestarter.

Styret har mottatt tilbud på ca 15 000 pluss montering, denne blir hengt på utsiden av bygget. Ønsker opplæring så dette kan gjøres digitalt eller sammen med dugnaden, styret informerer hva det blir.

Sak 6: Personvalg

Styreleder (1 år)

Elisebeth Berge Valgt

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

- Jon Andre Langerak 1. valg
- Gudbjørg Aanestad Skretting 2. valg

Styremedlem (2 år)

Sigurd Robert Jacobsen (Valgt tidligere)

Styremedlem for 2 år

May-Tove Kyllingstad (Valgt tidligere)

Ordinært årsmøte 09.03.2026 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Berge, Elisebeth	2026-03-11	Sleire, Åse	2026-03-11
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Berge, Elisebeth		 Sleire, Åse	



SAMEIET BRATTLANDSPLASSEN 2-4-6

Husordensregler for sameiet

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer. Ordensreglene skal verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i ganger, trapper eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bod-rommene eller garasjen. Dørene til bod-rommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene. Bilvask i fellesområdene inne og ute er ikke tillatt.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommenes ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i søppelcontainer. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Den enkelte er ansvarlig for at instruksene for bruk av søppelcontainer følges. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelcontainer skal det fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Bruk Pytten miljøstasjon til større mengder papp mm

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med etternavn på beboer(e) av seksjonen.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne skal vere med å verne om fellesarealene. Alle medvirker til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret kaller inn til dugnad ved behov. Det er vanlig høflighet å ikkje trø i bed.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest utbedres. Gjenstander som kan tette avløpsrør skal ikke kastes i vask og WC.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt, må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og ansvarlig selskap for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum, skal lyset slås av når du forlater bodrom og teknisk rom.

§ 10. Dyrehold

Alle dyr skal føres i bånd på sameiets område hele året. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier. Ved overtredelser kan styret pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en måned.

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i leiligheten han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle leiligheter er i tillegg koblet til et varslingsanlegg som gjelder hele anlegget. Ved grilling på terrasser kan det kun brukes gass eller elektrisk grill. Dette gjelder også på fellesområdet utenfor terrassene i første etasje. Lakking ved hjelp av gassbokser, og lagring av gods (plastkanner av alle slag, diverse plastposer med forskjellig innhold, tombokser/-flasker, dekk,

verktøy etc.) i gasarjeanlegget på egen oppstillingsplass, skal heller ikke forkomme. Taklagring er ikke tillatt i parkeringsgarasjen. Lagring av gassflasker er forbudt i boder i gasarjean. Dette pga. sikkerhet/brannfare.

§ 12. Brudd på husordensreglene

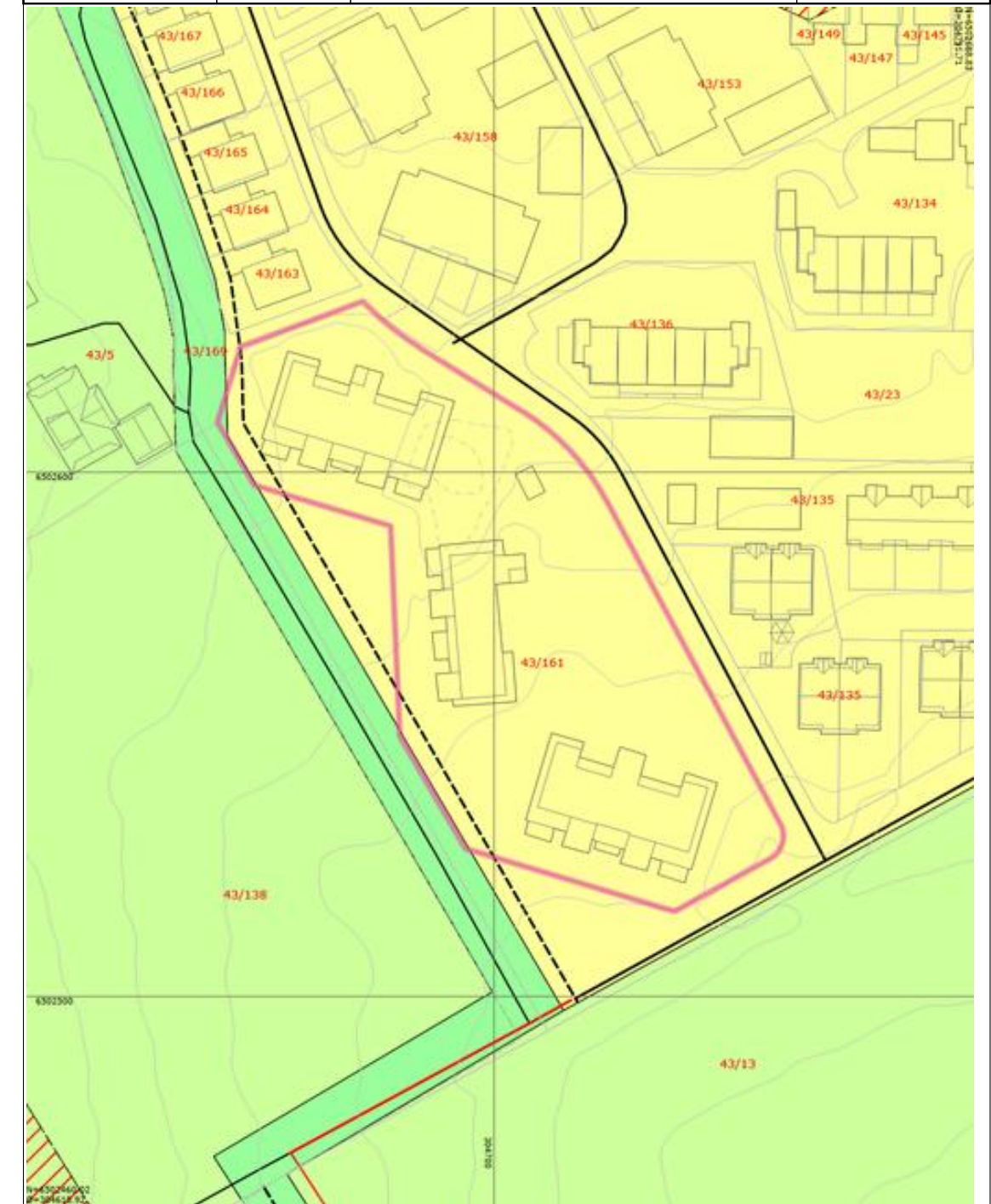
Eventuelle klager for brudd på husordensreglene bør rettes direkte til den/dei det gjelder. Om partene ikke klarer å ordne opp seg i mellom, kan overtredelsene rapporteres skriftlig til styret. Styret har ansvar for å prøve å ordne opp i konflikten før den evt må gå videre. (sjå vedtekt paragraf 7.1-3)

§ 13. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtreddelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

Revidert sist 18.02.2025

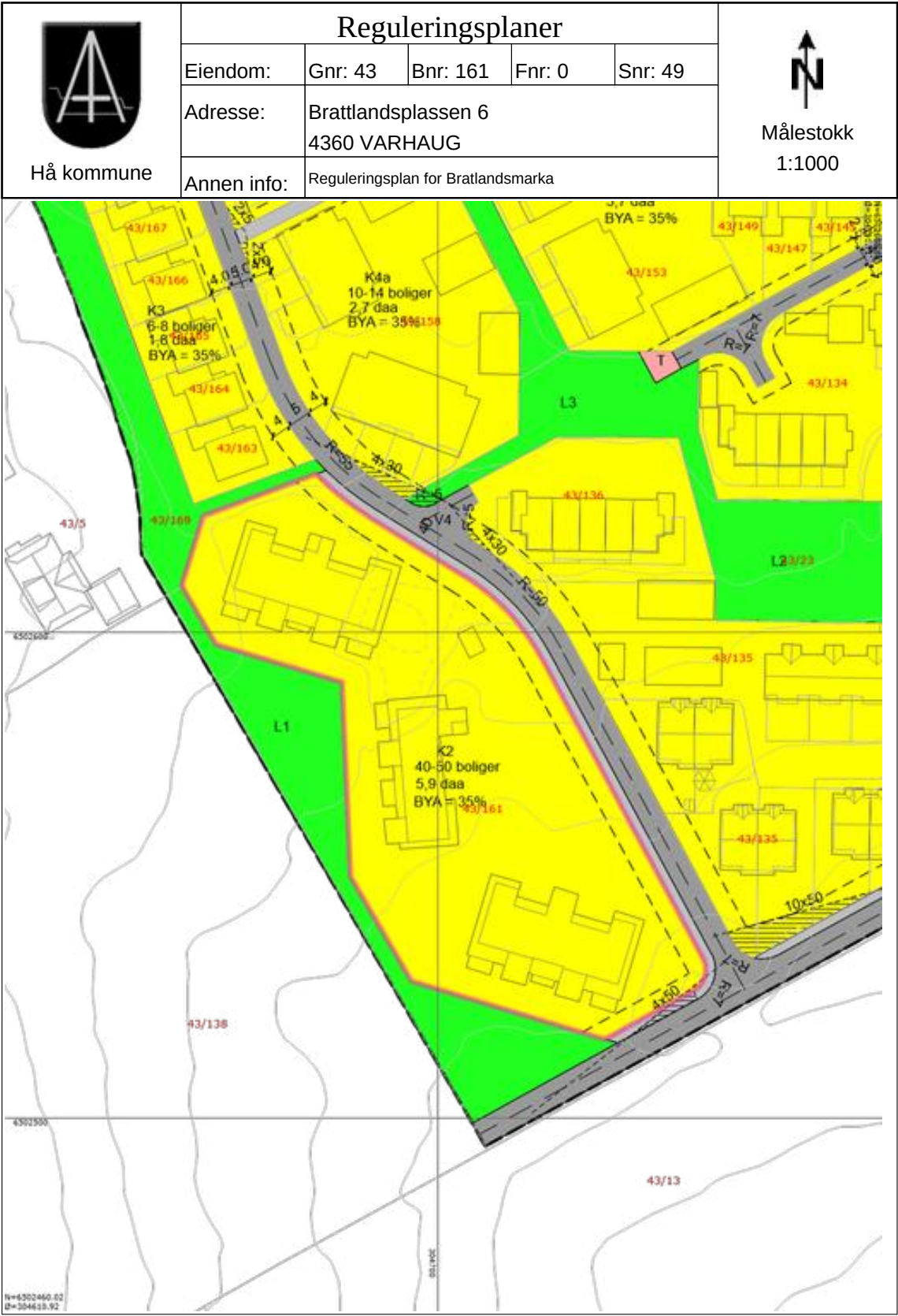
 Hå kommune	Kommuneplan					 Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 43	Bnr: 161	Fnr: 0	Snr: 49	
	Adresse:	Brattlandsplassen 6 4360 VARHAUG				
	Annen info:					



08.09.2026 16:15:59 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 1 av 2

Tegnforklaring		
Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Høydekurve	Forsenkingskurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	Byggegrense
Samleveg - På bakken - Nåværende	Samleveg - På bakken - Framtidig	Atkomstveg - På bakken - Nåværende
Atkomstveg - På bakken - Framtidig	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for faresoner	Flomfare	Boligbebyggelse
Frrområde	LNFR for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag	KpOmråde
Aktuell eiendom		

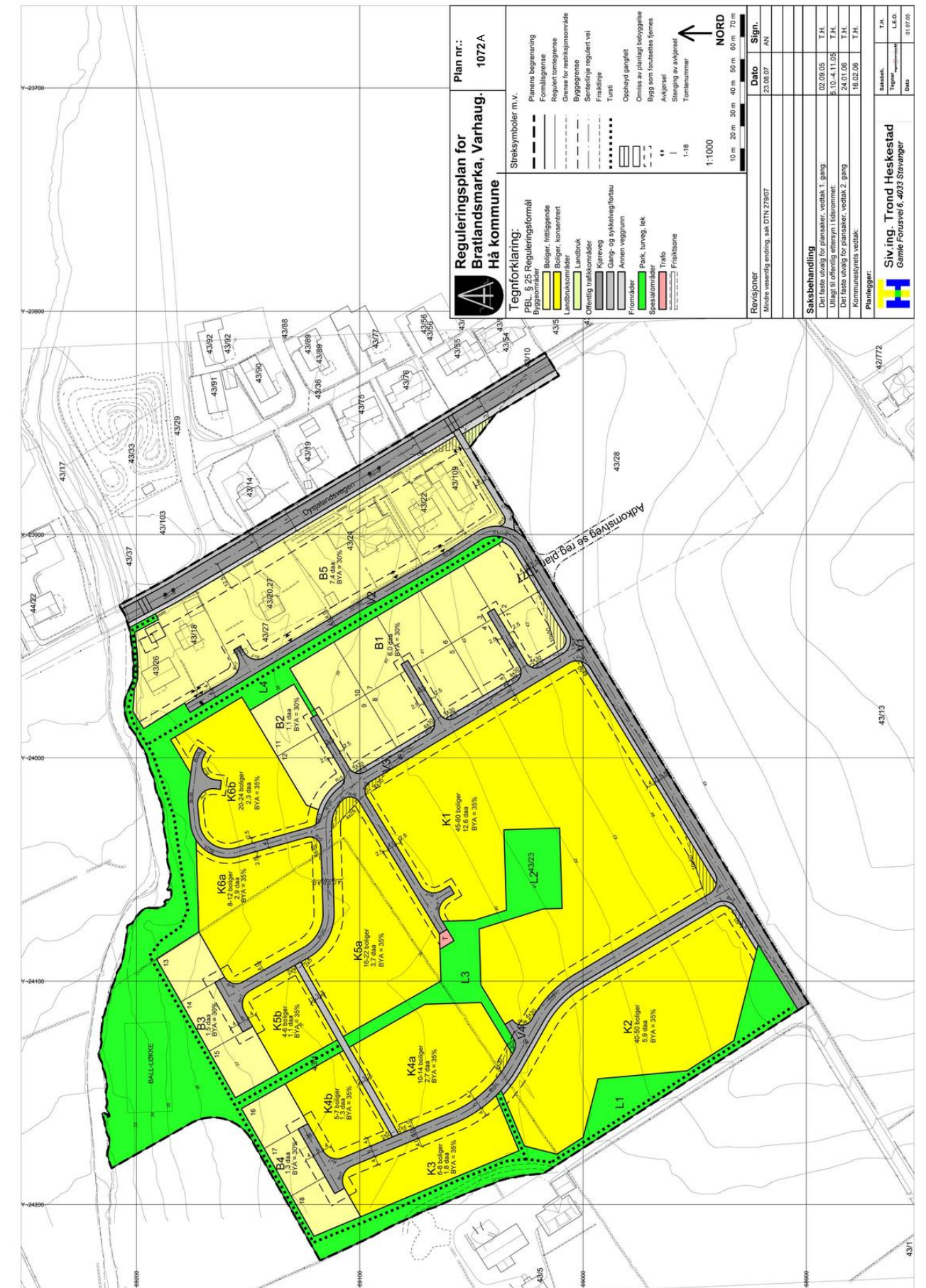


Tegnforklaring

 Matrikkelnummer	 MatrikelnummermedSnr	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsteig	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Frisiktlinje	 Måle- og avstandslinje	 Frisiktsone ved veg
 Konsentrert småhusbebyggelse	 Kjøreveg	 Gang-/sykkelveg
 Anlegg for lek	 Kommunalteknisk virksomhet	
 Aktuell eiendom		

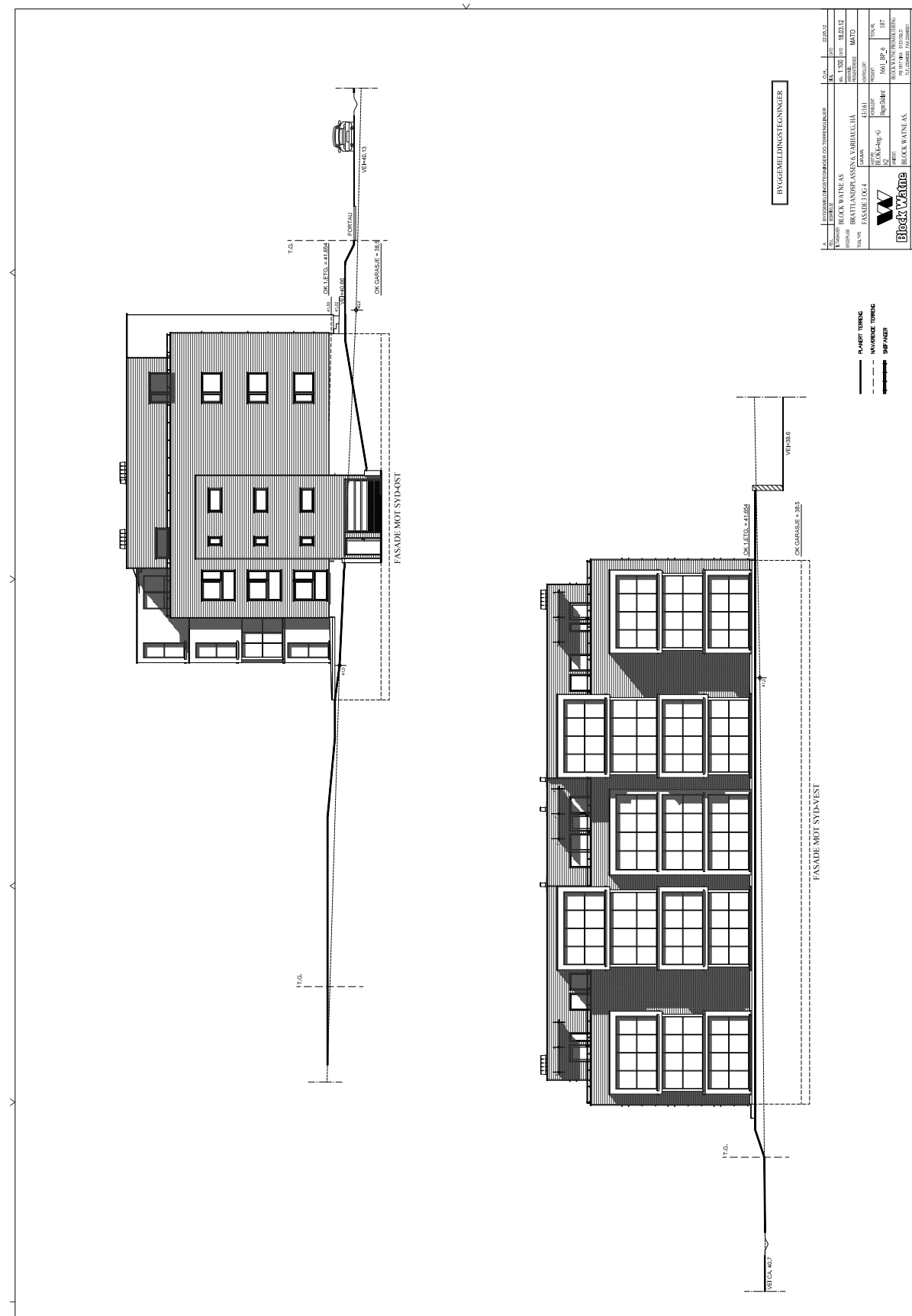
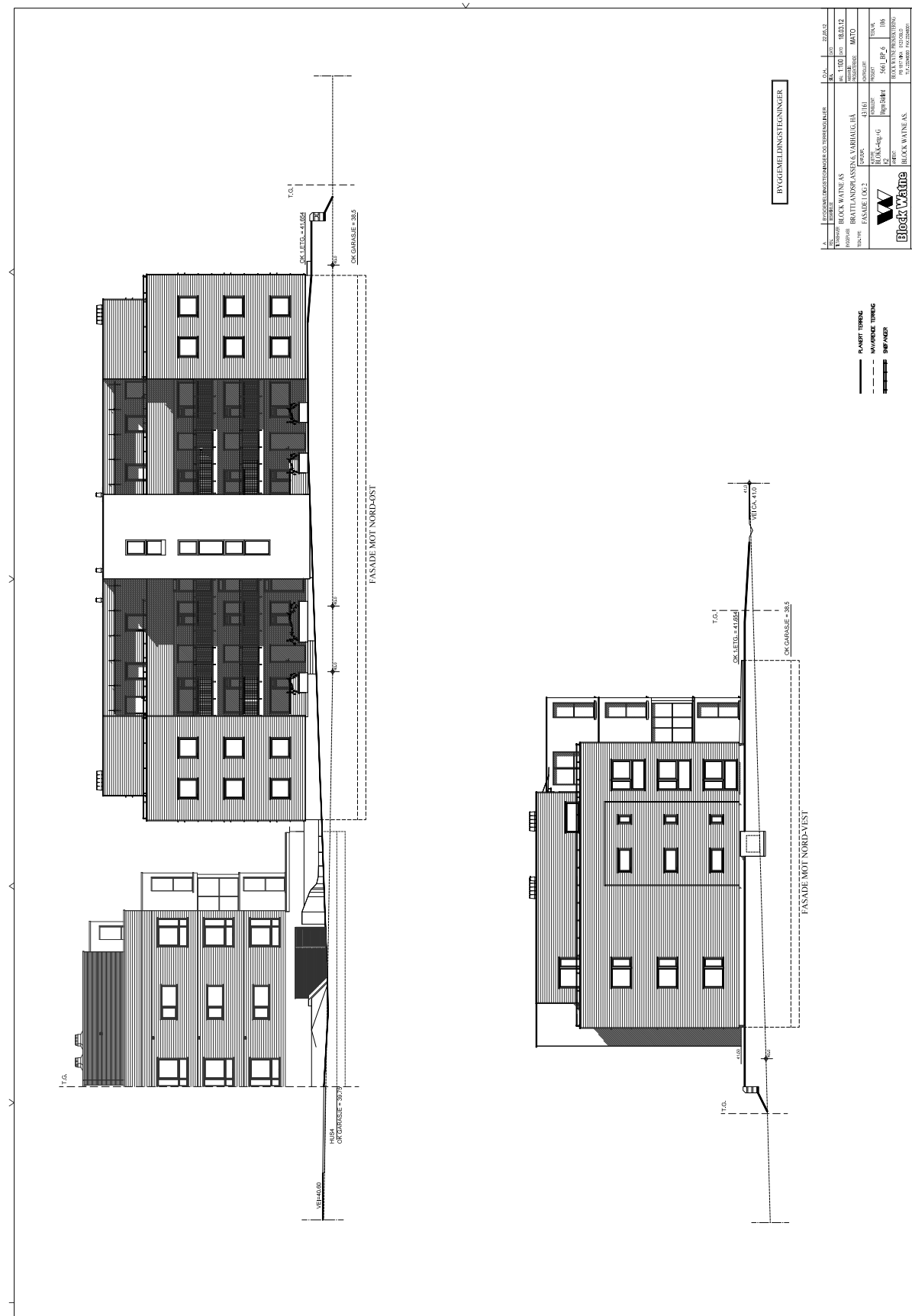
08.09.2026 16:15:52 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

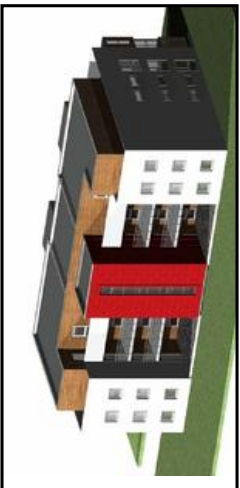
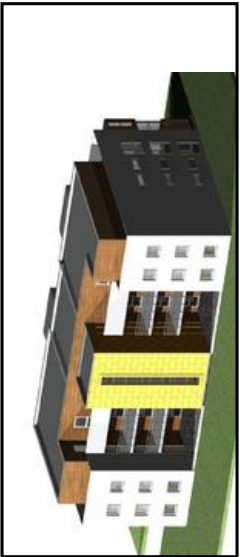
Side 2 av 2

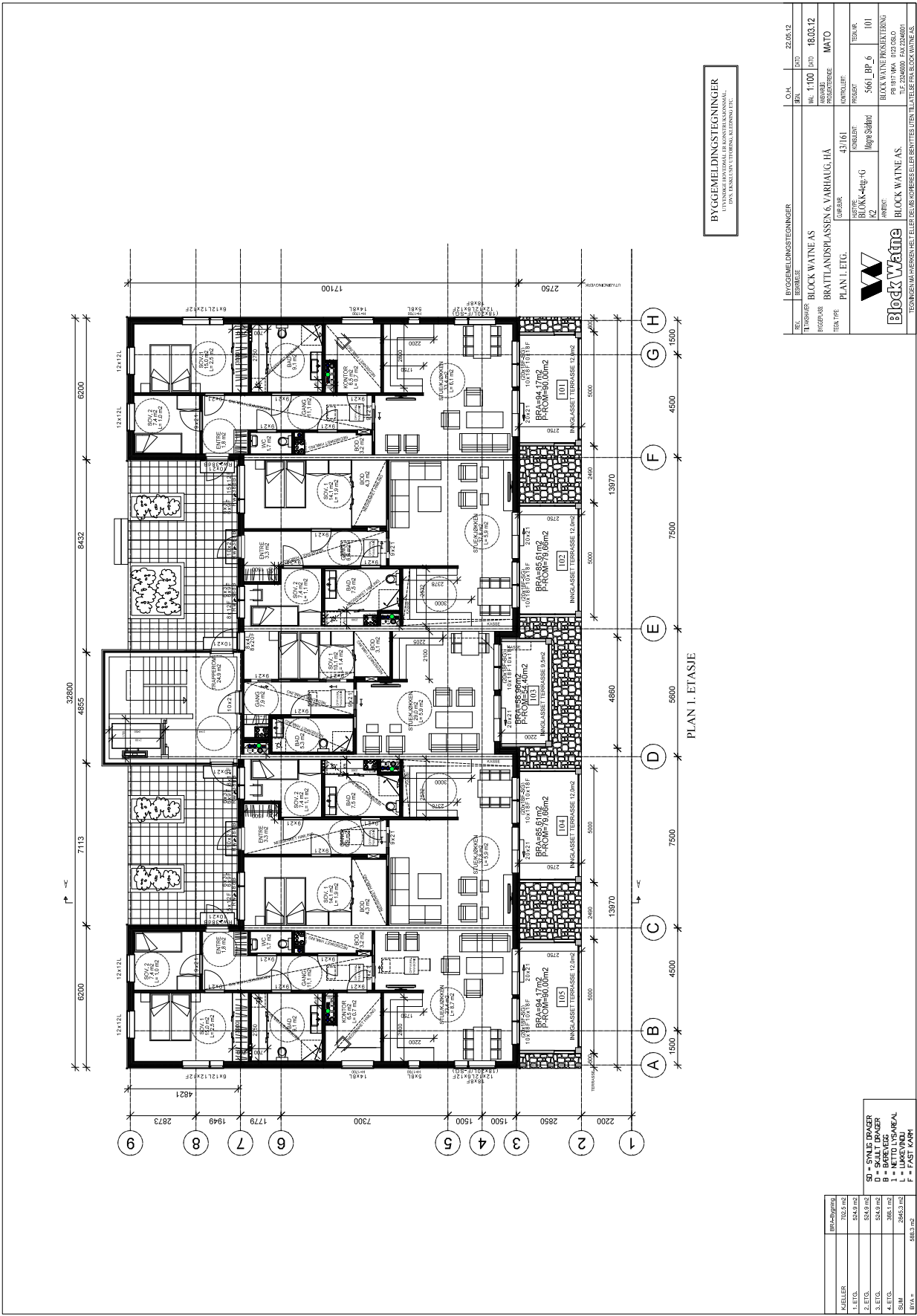
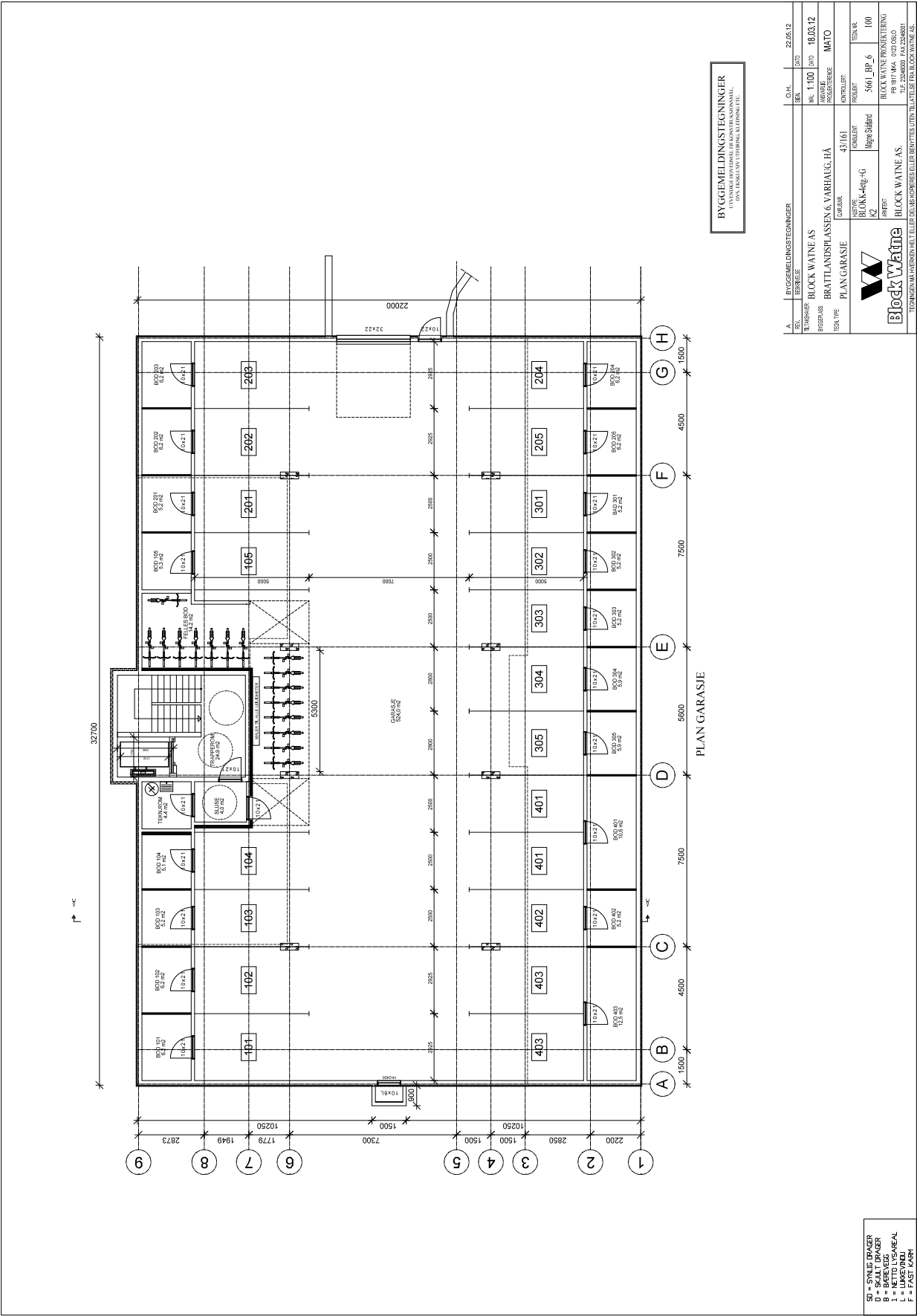


 Hå kommune					Planstatus				
MATRIKKELENHET									
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse				
1119 - Hå kommune	43	161	0	49	Brattlandsplassen 6, 4360 VARHAUG				
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN									
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til					Plan (vedtaksdato)				
Boligbebyggelse - Nåværende					Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)				
Gang/sykkelvei - Nåværende					Hå Kommuneplan 2024-2036 (20.6.2024)				
GJELDENDE REGULERING									
Ligger eiendommen i et regulert område?									
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)				Reguleringsformål				
Ja	1119 1072A				Reguleringsplan for Bratlandsmarka (16.2.2006)				5895.22m ²
BEBYGGELSESPLAN									
Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?									
PLANID	Plannavn								
Nei									
REGULERING UNDER ARBEID									
Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?									
PLANID	Plannavn								
Nei									
PLANFORSLAG									
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?									
PLANID	Plannavn								
Nei									
KOMMENTARFELT:									
08.09.2026 16:15:03									
Side 1 av 2									

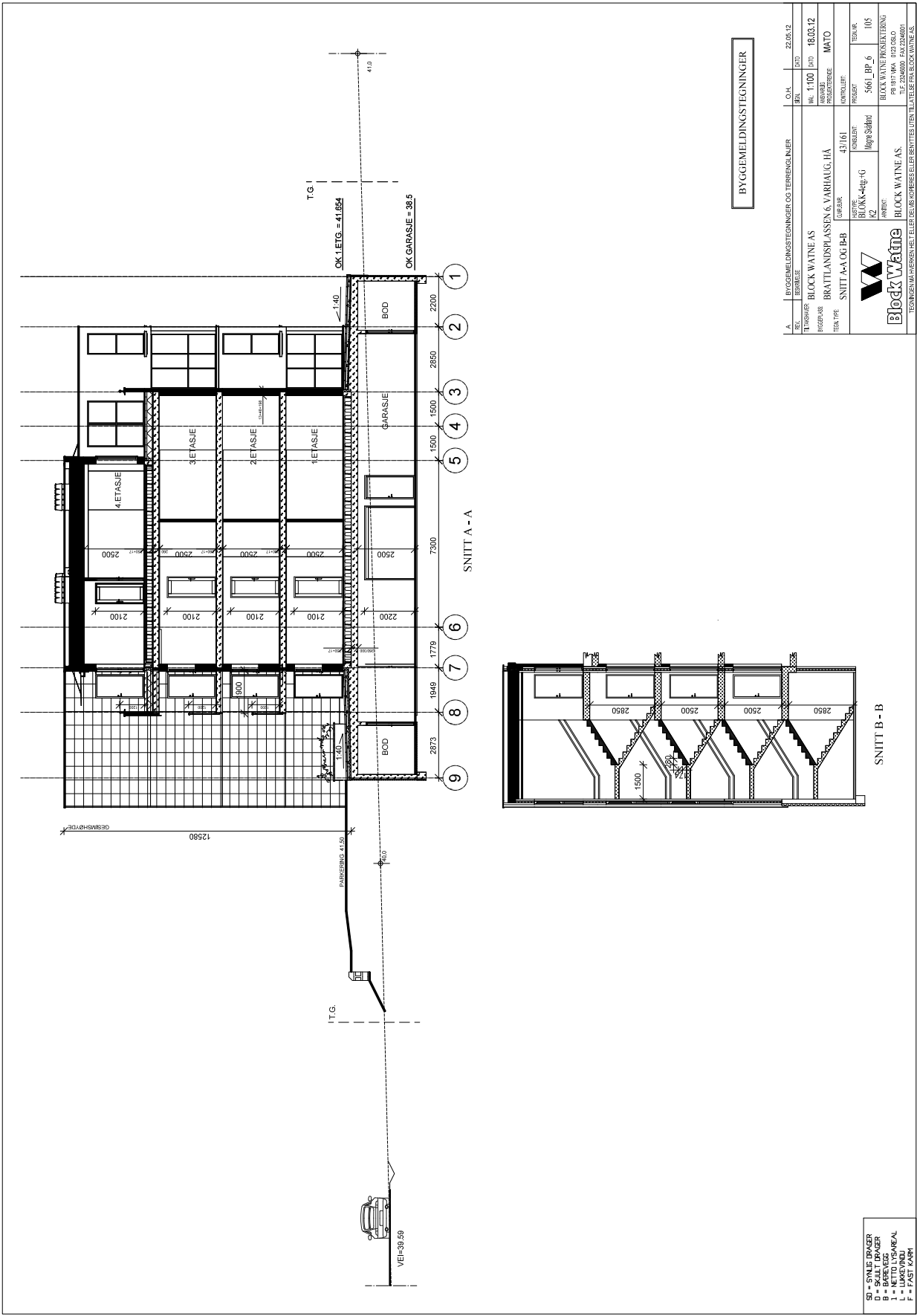
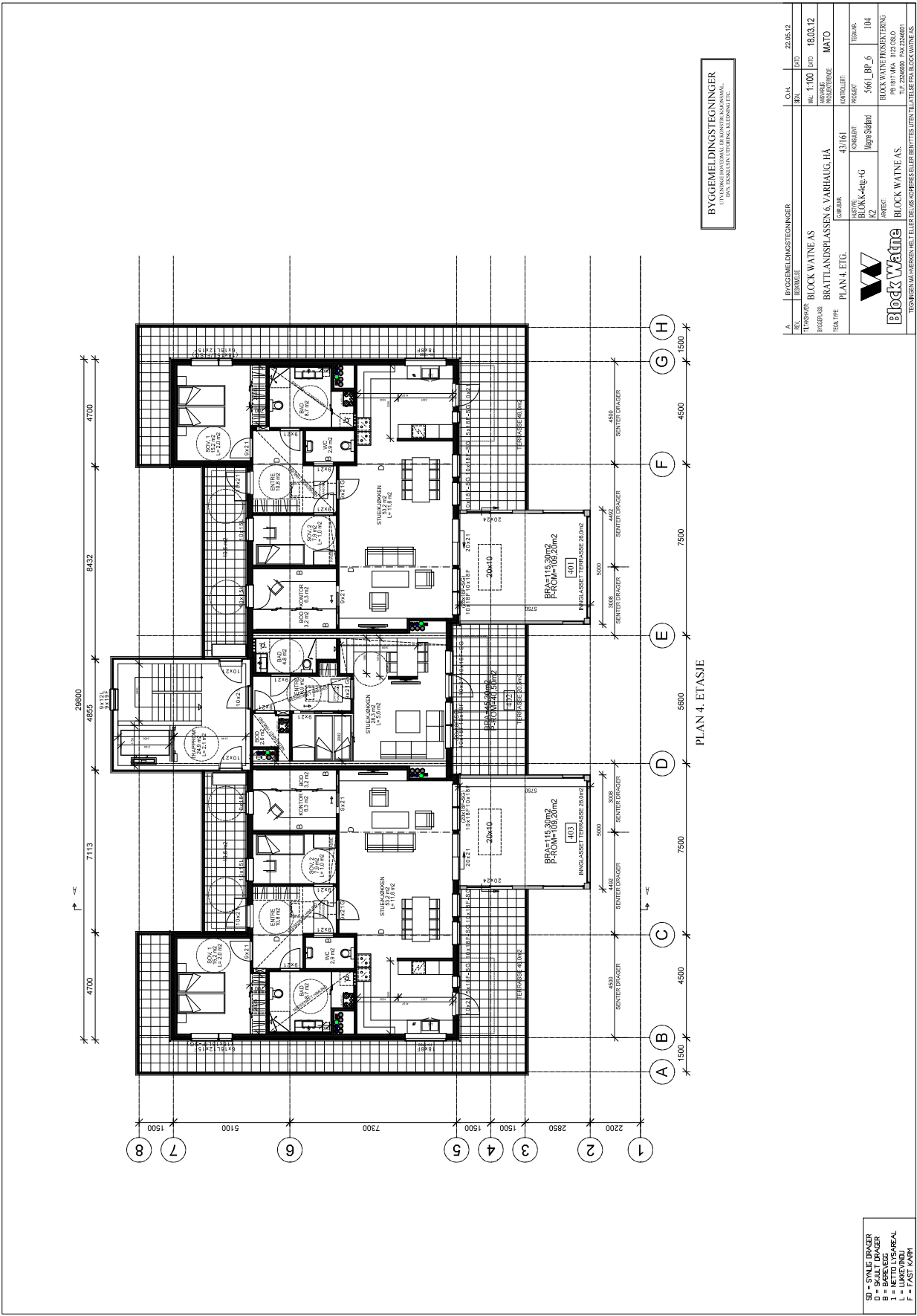
Det tas forbehold om feil og mangler.













Hå kommune
Adresse Rådhusgata 8, 4360
Telefon 51 79 30 00

Utskriftsdato: 14.09.2026

Opplysningar til eigedomsmeklar

EM 56-7	Kommunale avgifter og eigedomsskatt	Kjelde: Hå kommune
---------	-------------------------------------	--------------------

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 1119 **Gardsnr.:** 43 **Bruksnr.:** 161 **Seksjonsnr.:** 49
Adresse: Brattlandsplassen 6, 4360 VARHAUG
Referanse: 1210260055

Kommunalt standardgebyr for eigedommar som det er bygd på, og som er knytt til kommunalt/interkommunalt tenestetilbod

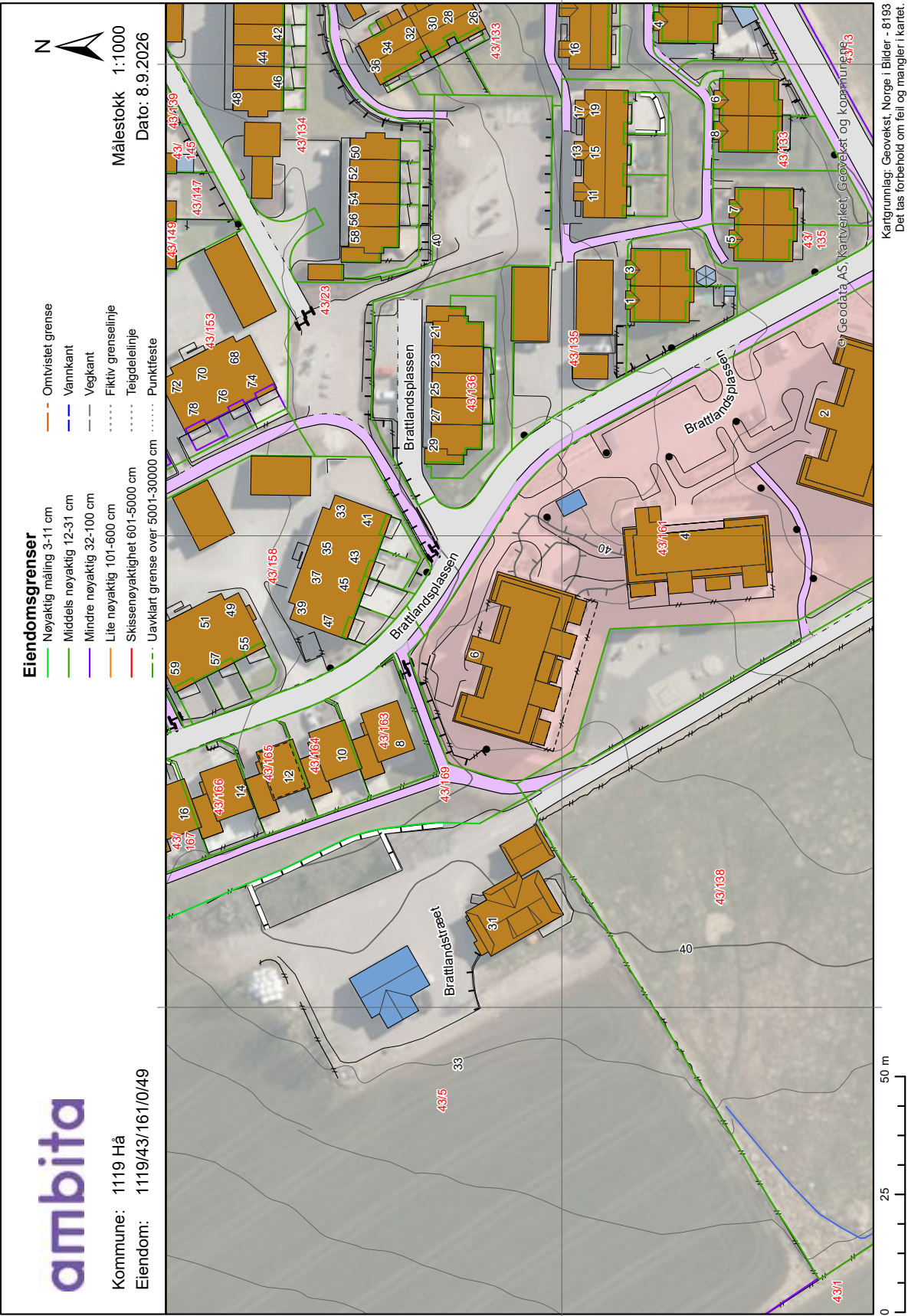
Avgift	Grunnlag	Årleg avgift
Kommentar		
Faktura 2026 Termin 2 Kommunale gebyr 4.530,09 Faktura 2026 Termin 1 Kommunale gebyr 4.342,06		

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

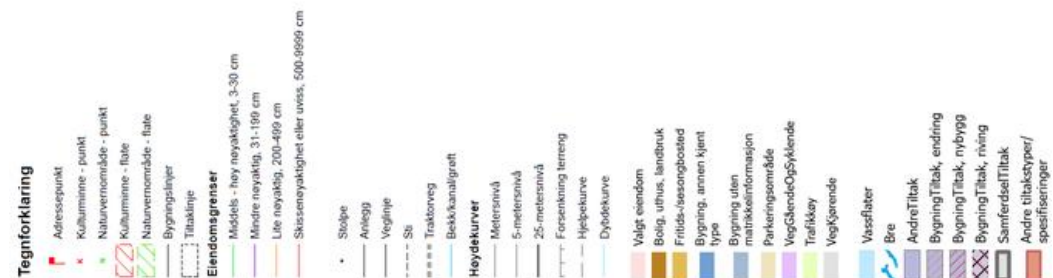
Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggie føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

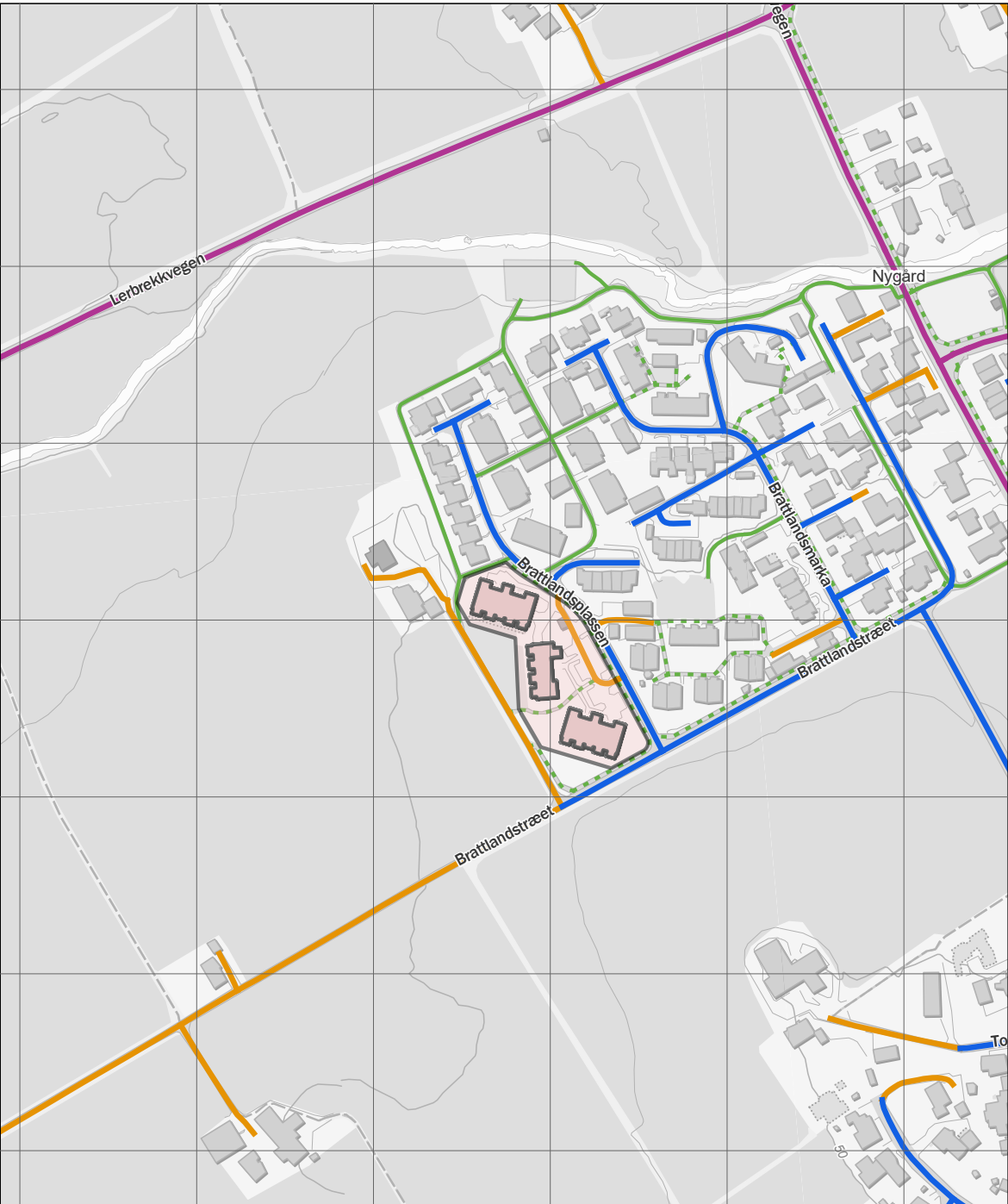


ambita

Vegstatuskart

Kommune: Hå
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 43/161/0/49
Adresse: Brattlandsplassen 6, 4360 VARHAUG

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 08/09/2026



ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse			
Matrikkelenhet:	Gårdsnr 43, Bruksnr 161, Seksjonsnr 49	Kommune:	1119 Hå
Adresse:	Brattlandsplassen 6, gatenr 8103	Grunnkrets:	302 Dysjalsandsvegen
Veiadresse:	4360 Varhaug	Valgkrets:	4 Varhaug
(fra bruksenhet)		Kirkesogn:	6030703 Varhaug
Oppdatert:	02.11.2023	Tettsted:	4572 Varhaug

Eiendomsopplysninger					
Matrikkel:					
Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	16.06.2014	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	115/4 174
Arealkilde:				Areal felles tomt:	5 896,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelutskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:
Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:
Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensning:
Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:
Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Gårdsnummer 43, Bruksnummer 161, Seksjonsnummer 49 i 1119 HÅ kommune

Forretninger:					
Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Seksjonering	Forretning:	09.01.2014	Etablert/Endret	1119/43/161	0,0
	Matrikkelført:	09.01.2014	Etablert/Endret	1119/43/161/0/1	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/2	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/3	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/4	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/5	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/6	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/7	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/8	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/9	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/10	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/11	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/12	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/13	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/14	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/15	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/16	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/17	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/18	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/19	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/20	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/21	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/22	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/23	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/24	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/25	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/26	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/27	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/28	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/29	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/30	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/31	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/32	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/33	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/34	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/35	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/36	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/37	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/38	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/39	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/40	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/41	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/42	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/43	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/44	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/45	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/46	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/47	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/48	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/49	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/50	0,0
			Etablert/Endret	1119/43/161/0/51	0,0

Gårdsnummer 43, Bruksnummer 161, Seksjonsnummer 49 i 1119 HÅ kommune

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter									
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.									
Opplysninger om boliger/bruksenheter:									
Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC		
Brattlandsplassen 6	H0401	Bolig	141,0	Kjøkken	3	1	2		
Bygningsopplysninger:									
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	588,0	Rammetillatelse:	20.11.2012				
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	BRA bolig:	2 646,0	Igangset.till.:	23.01.2013				
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:					
Oppvarming:		BRA totalt:	2 646,0	Midl. brukstil.:	27.02.2015				
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):					
Vannforsyning:				Antall boliger:	18				
Bygningsnr:	300338368			Antall etasjer:	5				
Etasjeopplysninger:									
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			703,0		703,0				
H01	5		525,0		525,0				
H02	5		525,0		525,0				
H03	5		525,0		525,0				
H04	3		368,0		368,0				
Kulturminner:									
Ingen kulturminner registrert på bygningen.									

Gårdsnummer 43, Bruksnummer 161, Seksjonsnummer 49 i 1119 HÅ kommune

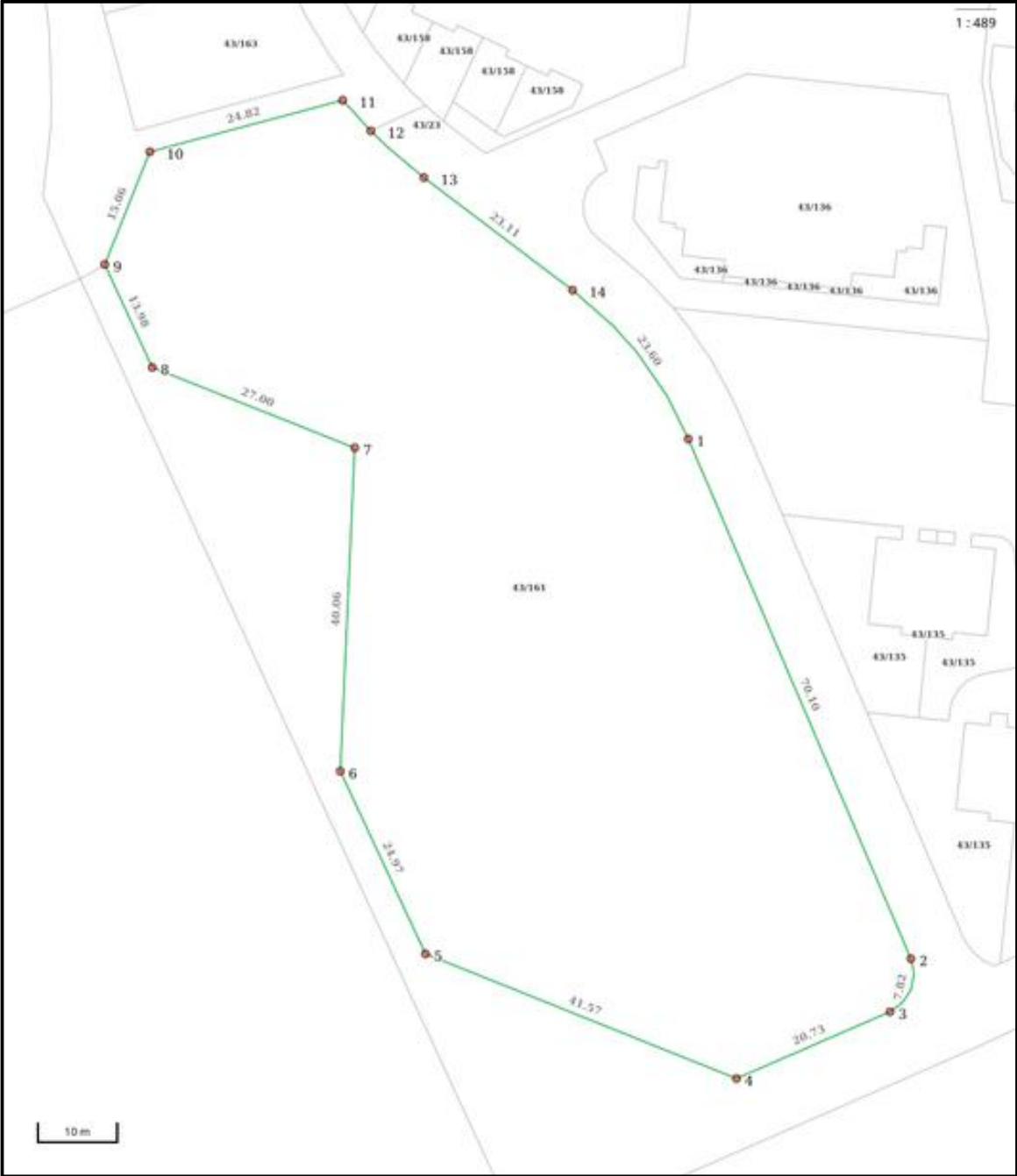
Gårdsnummer 43, Bruksnummer 161, Seksjonsnummer 49 i 1119 HÅ kommune

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring	
		 Punktfeste		

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)		Hjelpelinjer	Symboler	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm	— Vannkant	● Bygningspunkt	
11 - 30 cm.	Over 500 cm	— Veikant	▲ Sefrak kulturminne	
31 – 200 cm	Ikke angitt	 Fiktiv / Teigdeler	se. ambita.com/sefrak for fargeforklaring	
		 Punktfeste		

Gårdsnummer 43, Bruksnummer 161, Seksjonsnummer 49 i 1119 HÅ kommune

Areal og koordinater

Areal: 5 896,00m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing									
Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 502 594,66	304 721,43	70,10m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 502 532,95	304 754,66	7,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	5,01	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 502 526,19	304 752,66	20,73m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 502 516,23	304 734,48	41,57m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 502 528,17	304 694,66	24,97m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 502 549,77	304 682,12	40,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 502 589,79	304 680,26	27,00m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 502 597,54	304 654,39	13,98m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 502 609,63	304 647,37	15,06m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 502 624,07	304 651,69	24,82m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 502 632,62	304 674,98	5,17m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 502 629,10	304 678,77	8,79m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	-59,49	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 502 623,91	304 685,86	23,11m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 502 611,68	304 705,47	23,60m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	45,42	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.



Attestert kopi av dok.nr. 2013/677099/200
Attestingstidspunkt 2026-09-08 16:06



Statens Kartverk
Tinglysningen

3507 HØNEFOSS



Rett kopi bekreftes:

gnr. 43 bnr. 136

er ikke seksjonert.



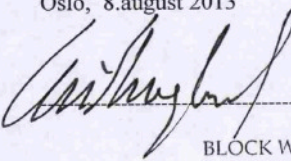
Doknr: 677099 Tinglyst: 14.08.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

EIENDOM MED GNR 43 BNR 161 I HÅ KOMMUNE – TINGLYSNING AV BRUKSRETT

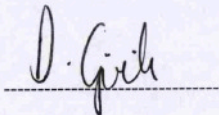
Block Watne AS (org. 968 757 954) som eier av gnr. 43 bnr. 161 i Hå kommune, gir eiere av Brattlandsplassen 21-29 med gnr. 43, bnr. 136, snr.1-5 rett til bruk av nedgravde avfallscontainere plassert på eiendom med gnr. 43 bnr. 161.

Beliggenhet er vist på vedlegg 1.

Oslo, 8.august 2013



BLOCK WATNE AS
Geir Skoglund
Adm.direktør



Org.nr. 968 757 954
Dortea Gjervik
Økonomisjef

138

BRATTLANDSPLASSEN 6

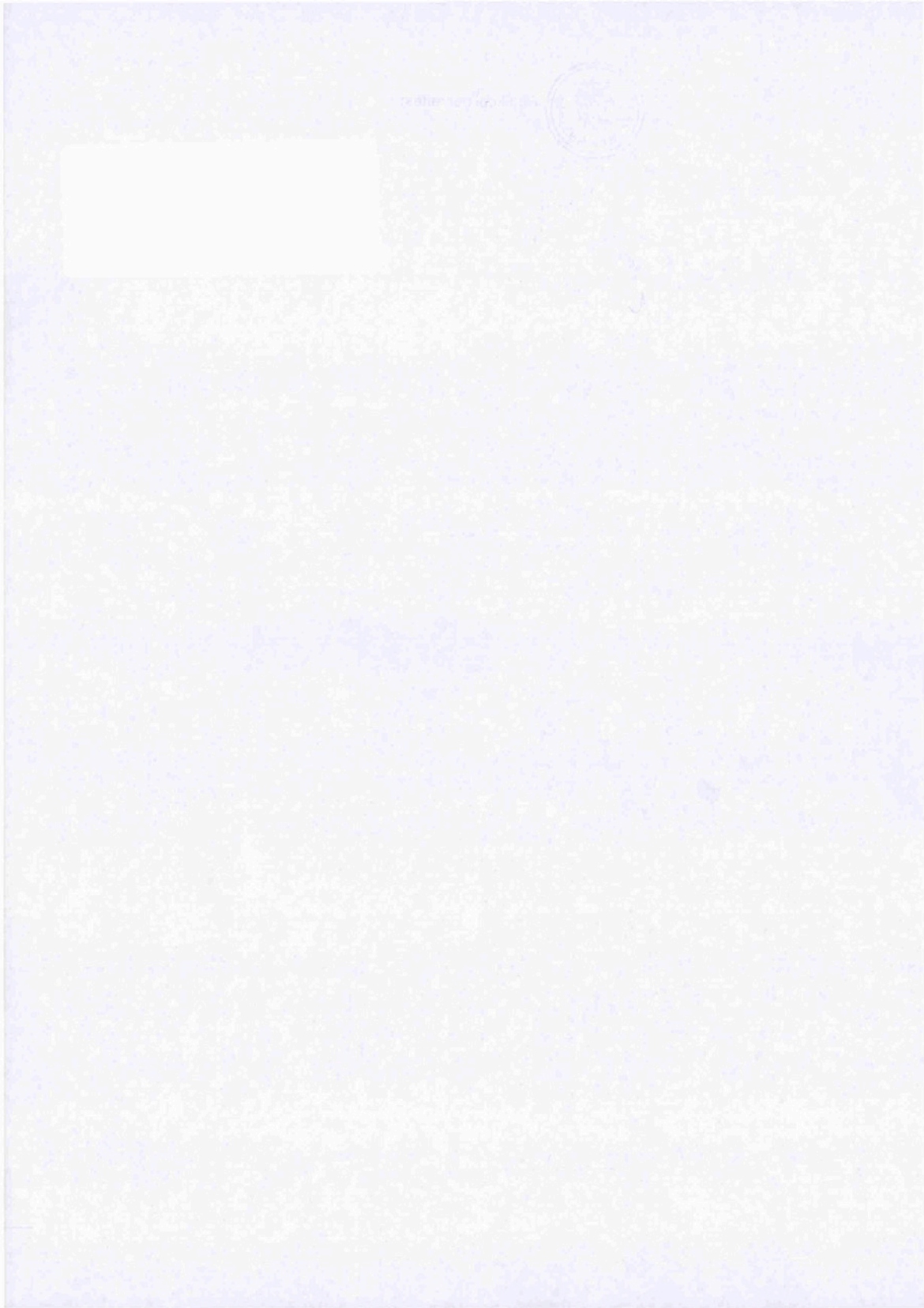
PROAKTIV.NO

139



Attestert kopi av dok.nr. 2013/677099/200
Attestingstidspunkt 2026-09-08 16:06

Side 2 av 4



Attestert kopi av dok.nr. 2013/677099/200
Attestingstidspunkt 2026-09-08 16:06

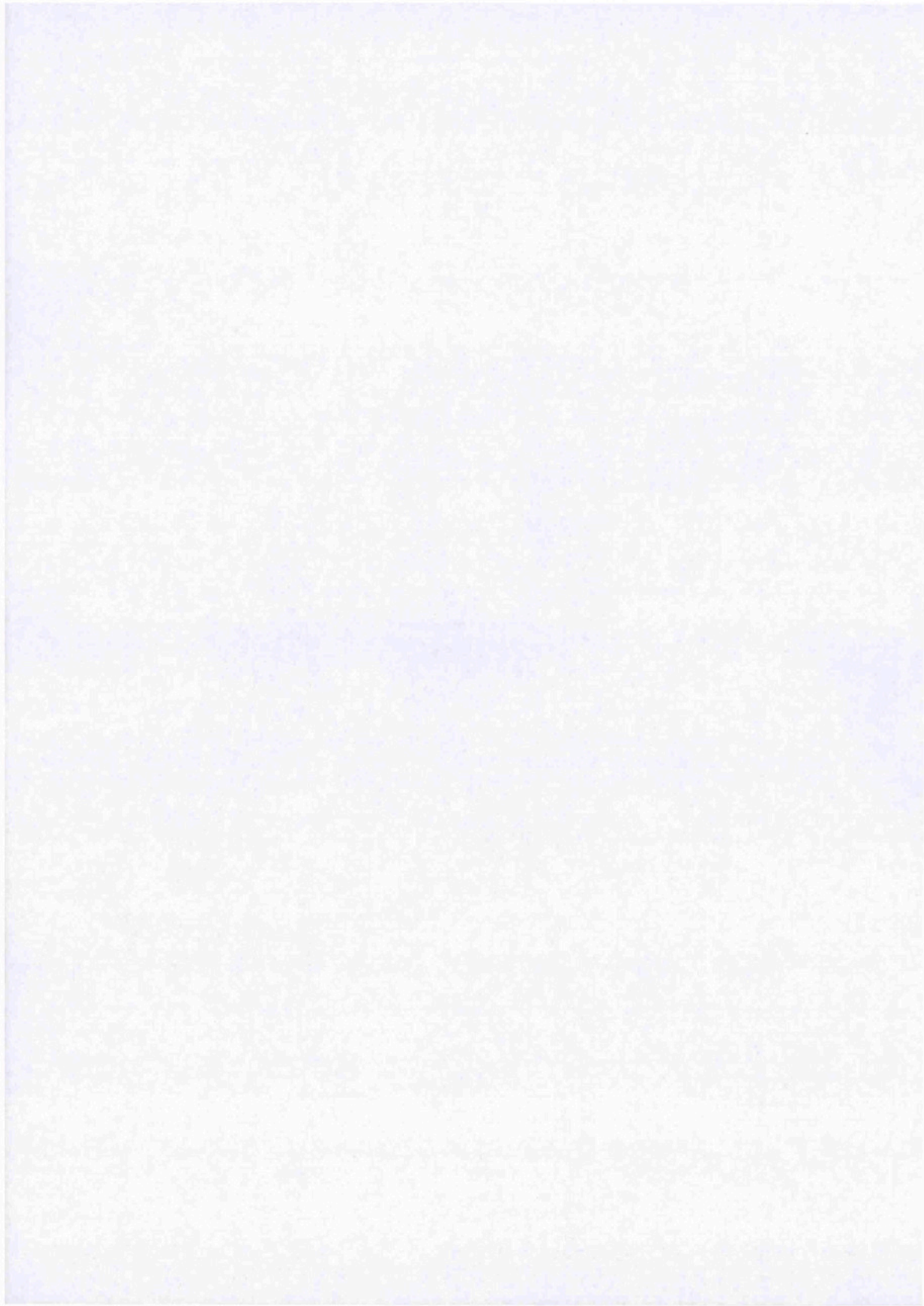
Side 3 av 4





Attestert kopi av dok.nr. 2013/677099/200
Attesteringsstidspunkt 2026-09-08 16:06

Side 4 av 4



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

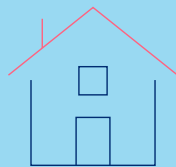
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 uterangementer 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:
Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.	• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
	• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Brattlandsplassen 6, 4360 VARHAUG. Gnr. 43, bnr. 161, snr. 49 i Sameiet Brattlandsplassen 2,4 og 6, oppdragsnr.: 1210260055
Megler: Kjersti Birkeland, mobil: 97775784, e-post: birkeland@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

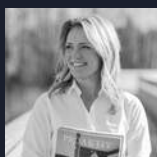
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

5. Husk at 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.



proaktiv.no



Kjersti Birkeland

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
977 75 784
birkeland@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Jæren

Torgvegen 2A, 4350 KLEPPE, 51 48 22 00, jaeren@proaktiv.no