DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Vassbrekkevegen 50

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

TILSTANDSRAPPORT

Vassbrekkevegen 50
5534 HAUGESUND

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
12	TG 1	Ingen vesentlige avvik
0	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Harald Ingebrigtsen
Dato: 12/01/2026

Skjelavikvegen 47B
Haugesund 5515
91189172
takstmannhi@gmail.com

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:1, Bnr: 71
Hjemmelshaver:	Knut Gjersund
Seksjonsnummer:	2
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	2015
Tomt:	m²
Kommune:	HAUGESUND

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Knut Gjersund
Befaringsdato:	8.1.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felleseiet tomt med asfalterte parkeringsområder. Opparbeidede uteområder med plen og beplantning.

OM BYGGEMETODEN:
Leilighetsbygg oppført i betong og tre. Flat takkonstruksjon med pappdekke

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Bolig fremstår i bra stand. Det registreres få avvik.
Avvik som er funnet på befaringsdagen står eventuelt nærmere beskrevet under de aktuelle bygningsdelene. Ved avhending av eiendommen gjøres
det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt iht. Lov om avhending. For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Fellesarealer og felles bygningsmasse er ikke kontrollert.

ANNET:
Oppvarming:
- Varmepumpe
- Varmekabler
- Elektrisk

DOKUMENTKONTROLL:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bolig for takstmann på befaringstidspunkt.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Bolig har i all hovedsak parkett på gulv. Våtromsbelegg i teknisk/vaskerom og fliser på bad.
Malt strietapet på vegger. Baderom har fliser på vegg.
Alle rom med ferdigmalte/folierte himlingsplater.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1 etg	90			
SUM BYGNING	90			
SUM BRA	90			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, 3 soverom, teknisk/vaskerom, bad og stue/kjøkken.

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Det antas at leilighet har en medfølgende bod. Denne er ikke anvist og ikke oppmålt.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var snø på befaringstidspunkt.
Referansenivå er forskrifter og byggeskikk som var gjeldende da bygget ble oppført.
Alle brukte boliger har slitasje, åpenbare og synlige feil og mangler behøver ikke å være beskrevet.
Normal slit og elde beskrives ikke.
Ved besiktigelsen blir det gjort stikkprøver med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte plasser som våtsoner m.m. dersom disse er tilgjengelige. Eventuelle mangler blir da kommentert. Utstyr og innredninger er ikke funksjonstestet.
Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.
Arealene er oppmålt innvendig (BRA)

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Harald Ingebrigtsen

Byggmester og Takstmann

12/01/2026

Harald Ingebrigtsen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Baderom har fliser på vegg og ferdigmalte/folierte plater i tak.
Rommet inneholder tett dusjkabinett, seksjon med servant og vegghengt wc.
Rommet er ventilert via avsugsventil i tak og tilluft under terskel.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Baderom har fliser på gulv.
Fall er kontrollert med laser og enkel bomtest for å avdekke eventuelle løse fliser foretatt.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Plastsluk med synlig membran under klemring.
Det kan ikke konstateres tilstand på tettesjikt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter)ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det er ikke tatt hull i tilstøtende rom da aktuelt område vender mot yttervegg og
at eventuelt lekkasjevann vil bli synliggjort i avrenningspalte i vannfordelerskap.

Merknader:

1.2 Vask/teknisk rom

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vask/teknisk rom har malt strietapet på vegg og ferdigmalte/folierte himlingsplater i tak.
Rommet inneholder varmtvannsbereder, fordelerskap for vannrør, el-tavle og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert via avsug til ventilasjon og tilluft fra spalte under dørblad.
Det er kun gulvet i rommet som defineres som våtsone.

Merknader:

TG 1 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Vask/teknisk rom har våtromsbelegg på gulv. Våtromsbelegg er brettet opp langs vegg og klemt i sluk. Fall kontrollert med laser.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Våtromsbelegg fungerer som tettesjikt i rommet og er beskrevet i forrige punkt.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Prefabrikert innredning med benkeplate i laminat.
Flis over benk
Integrerte hvitevarer.
Servant med blandebatteri.
Kjøkkeninnredning fremstår som hel og i god stand. Bruksmerker ihht alder.
Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.
Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Øvrige rom i boligen fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og terrassedør med 3- lags isolerglass, fra byggeår.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer og ytterdører i boligen, Ingen avvik.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG iu 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Det er mot nord en uteplatting på bakkenivå med tilkomst fra stue.
Denne var tildekket med snø og derfor ikke undersøkt.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Leilighet har vann og avløpsrør i plast.
Fordelerskap vannrør lokalisert på vask/teknisk rom.
Det som er synlig av rør fremstår i normal god stand. Det meste av anlegg er for øvrig skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter.
Utvalgte vann og avløpsinstallasjoner er funksjonstestet. Ingen avvik og ingen tegn til pågående lekkasjer.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2015

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder lokalisert på vask/teknisk rom.
Varmtvannsbereder fremsto som hel og bra, fungerte som tiltenkt.
Normal tid før utskiftning av varmtvannsberedere er 20 år.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Bolig er ventilert via balansert ventilasjonsanlegg.
Ventilasjonsagregat lokalisert i vask/teknisk rom.
Inneklima fremsto som bra og bolig som tilstrekkelig ventilert ihht dagens krav.
Det foreligger ingen informasjon om intervall på skifte av filter og rengjøring av anlegg.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2016

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

El. Anlegget er skjult og sikringsskaper inneholder automatsikringer. Sikringsskaper er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.
Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).
Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.
Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Egenerklæring

Vassbrekkevegen 50, 5534 HAUGESUND

29 Dec 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vassbrekkevegen 50	Vassbrekkevegen 50	

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?

2016

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, SP0001003417

Informasjon om selger

Selger

Gjersund, Knut

Selger

Gjersund, Mari Jacobsen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger 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 95713977

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Gjersund, Mari Jacobsen	**2026-01-02**	**Gjersund, Knut**	**2025-12-29**

Identification

bankID Gjersund, Mari Jacobsen

Identification

bankID Gjersund, Knut

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Gjersund, Mari Jacobsen	02/01-2026 11:32:22	BANKID
Gjersund, Knut	29/12-2025 11:44:31	BANKID

INFORMASJON TIL MEGLERE/OPPGJØRSKONTOR I FORBINDELSE MED OPPGJØR OG OVERTAKELSE AV VESTBO-BOLIG

Vi ønsker å Informere om endring av praksis for fakturering av eierskiftegebyr som trer i kraft fra 1. januar 2025:

Tidligere har vi fakturert i selgers navn, men fra januar 2025 vil praksis bli endret slik at det er meglerkontoret som blir fakturert for eierskiftegebyr ved henvendelse på utestående restanser.

Det er viktig å sørge for at all informasjon fra meglerkontor er korrekt for å unngå problemer med fakturering. Vi benytter EHF ved utsendelse av eierskiftegebyr.

Dette vil også gjelde for registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring.

Bolig skifter eier
Når en bolig skal skifte eier må megler sende eierskiftemelding til Vestbo fra sitt fagsystem. Eierskiftemeldingen må inneholde overtakelsesdato, kjøpesum, kjøpers/kjøperes navn, fødselsnummer, adresse, postnummer, sted, e-post og mobilnummer.

Vestbo bruker eierskiftemeldingen som grunnlag for godkjenning av nye eiere.

Meglers oppgjørsavdeling kontakter Vestbo om eventuelle utestående restanser, andel felleskostnader og eierskiftegebyr.

Medlemskap ved kjøp av bolig
Alle som står oppført i kjøpekontrakten i boligselskap som er tilknyttet Vestbo må være medlem. Er kjøper ikke medlem fra før, må hen melde seg inn.

Medlemskap kjøpes via www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt *før* bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

Selgers ansvar for bolig i Bergen og Sunnhordland
Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden.

Dersom overtakelse er midt i måneden må selger betale for hele måneden, og så må kjøper og selger gjøre opp seg imellom for perioden kjøper skal betale for.

Kjøper vil få tilsendt nye faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra.

Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte i bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

Selgers ansvar for bolig i Haugesund
Fra 1. januar 2025 blir rutinene for alle boliger tilknyttet Vestbo avdeling Haugesund endret til Vestbo avdeling Bergen sin løsning:
Selger er ansvarlig for andel felleskostnader hvis overtakelsesdato er etter den 1. i måneden.
Dersom overtakelse er midt i måneden må selger betale for hele måneden, og så må kjøper og selger gjøre opp seg imellom for perioden kjøper skal betale for.

Kjøper vil få tilsendt ny faktura fra den 1. i den første hele måneden etter overtakelsen. Fakturaen har kid-nummer som er knyttet til navn. Dersom faktura med andres navn og kid-nummer benyttes, vil betalingen oppfattes som utført av den navngitte personen, uavhengig av hvilken konto det betales fra.

Har selger avtalegiro/e-faktura må dennes sies opp direkte til bank av selger. Vestbo har ingen myndighet til å si opp avtalen på vegne av selger.

Pant aksjelag
Vestbo noterer kun pant i aksjelag og besitter aksjeboken på boliger i tilhørende aksjelag.

I forbindelse med oppgjør må megler/oppgjørs-kontor oversende bekreftelse til Vestbo at dere sørger for å innfri de lån som hefter på boligen, og påse at slettemelding fra panthavere vil bli sendt Vestbo.

Pantedokumenter på ny eier må sendes Vestbo sammen med kjøpekontrakt. Pantedokumenter sendes til eierskifte@vestbo.no

Når Vestbo mottar bekreftelse på innfrielse av selgers heftelser og at kjøper(e) har betalt medlemskap kan vi gjennomføre overføring av bolig til ny eier(e).

For borettslag og sameier må pant og hjemmelsoverføring sendes Statens Kartverk.

Vi håper på forståelse slik at arbeidet rundt deres salg av bolig gjennomføres i riktig rekkefølge, slik at vi kan levere en så effektiv tjeneste som mulig.

I forbindelse med eierskifte og boliginfo - benytt e-post: eierskifte@vestbo.no

Vennlig hilsen
Marianne & Mona

Prisliste gjeldende fra 1.1.2025

Pris for skriftlige boligopplysninger til eiendomsmegler/takstmann	kr 4.500,-
Eierskiftegebyr (selger) i borettslag (4 R)	kr 6.570,-
Eierskiftegebyr (selger) i boligaksjeselskap*	kr 6.570,-
Eierskiftegebyr (kjøper) i boligaksjeselskap* (1,75 R)	kr 2.875,-
Eierskiftegebyr (kjøper) i andelssameier/huseierlag/SA	kr 4.928,-
Eierskiftegebyr (selger) i eierseksjonssameier	kr 4.928,-
Registrering av pantesperre/annen rådighetserklæring (1,75 R)	kr 2.875,-
Utlysing av bolig på forkjøpsrett – forhåndsvarsel (Maksimum 5 R)	kr 8.213,-
Bruksoverlating/utleie av egen bolig (1,75 R)	kr 2.875,-
Registrering av panteheftelser i boligaksjeselskap (1,75 R)	kr 2.875,-
Utstedelse av panteattest	kr 250,-
Kopi av kjøpekontrakt fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500,-
Tegning fra arkiv/arkivarbeid	kr 1.500,-
Nøkkelgebyr	kr 300,-

Registrering av panteheftelser bes innbetalt til kontonummer 5201 06 96682.
Øvrige gebyrer bes innbetalt til kontonummer 5214 05 02413.

Medlemskap ved kjøp av bolig i boligselskap som er tilknyttet Vestbo, og som derav krever medlemskap

Alle som står oppført i kjøpekontrakten må være medlem. Er man ikke medlem fra før, må man melde seg inn.
Medlemskap kjøpes på vår hjemmeside – www.vestbo.no

Medlemskap må være betalt før bolig kan skifte eier og overdragelse kan finne sted.

* I boligaksjeselskap (AS) er det eierskiftegebyr både for selger og kjøper.

Det tas forbehold om trykkfeil og endringer i pris- og avgiftsnivå.

Bergen, 19. desember 2024
Vestbo BBL

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Vassbrekke 6

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

mandag 07.04.2025 kl. 17:00 Sted: Quality hotell Maritim, Åsbygt. 3 (møterom Sjernarøy)

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Saker til behandling

5.1 Vedtektsendring.

6 Valg

Velkommen til årsmøte!

Haugesund, 20.03.2025
Styret i Sameiet Vassbrekke 6

1. Konstituering

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

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslag til vedtak: Styret fremmet følgende forslag:

Styreleder kr. 20.000,-
Styremedlemmer kr. 5.000,-
Varamedlemmer kr. 5.00,-
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Saker til behandling

5.1 Vedtektsendring.

Styret foreslår å endre vedtektene angående utbytting av ytterdører i bygg 3. Det foreslås at det legges til vedtektene at utbytting av ytterdører forutsetter forsvarlig vedlikehold fra eiers side.

Det tilføres setning under § 4: Utskifting av ytterdører forutsetter forsvarlig vedlikehold fra eiers side.

Vestbo har fått tilbakemelding fra Brreg om at nåværende formulering om styret sammensetning i vedtektene ikke er godkjent. For å få nye vedtekter godkjent i Brønnøysund så må formuleringen endres. Det foreslås at det tilføres setning under §7: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum 3 og høyst 5 personer.

6. Valg

Valg av styreleder for 2 år
Valg av styremedlem for 2 år
Valg av varamedlem for 1 år
Valg av valgkomite

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Vassbrekke 6 mandag 07.04.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsmelding 2024 for Sameiet Vassbrekke 6

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Stine Heinz, VASSBREKKEVEGEN 72
Medlem, Svein Inge Huseby, VASSBREKKEVEGEN 50
Medlem, Håkon Mølstre, VASSBREKKEVEGEN 52
Medlem, Marita Helland, VASSBREKKEVEGEN 66
Varamedlem, Joakim Folgerø, VASSBREKKEVEGEN 74

MØTER

Vi har hatt 9 styremøter sist år.

VEDLIKEHOLD

- Vårdugnad mai 2024 - oppgaver fordelt på dugnadsdag og ved egenvalgte tidspunkt. Det ble spylt og pusset for maling av rekkverk, kostet og spylt gårdsplasser, spyling av lekeplassområde ved bygg 3 og 4, maling av rekkverk, vasking av avfallsstasjoner, maling av rekkverk, barking av bed ved bygg 1 og 3 m.m
- Bytte/reparasjon av dørklokker i bygg 1 og 4
- Heiskontroll
- Inngått avtale med Spannefix for måking av snø
- Brannøvelse
- Utarbeidet informasjonsskriv, som er delt ut til alle beboere
- Merket avfallsstasjoner med informasjonsplakater fra HIM

Behov i fortsettelsen

- Flere dører må byttes ut i bygg 3
- Innbygging av avfallsstasjon ved bygg 4 og brannhemmende plater ved begge avfallsstasjonene
- Maling av bygg; ønsket oppstart 2026

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

- Styret er veldig godt fornøyd med dugnadsarbeidet i 2024, hvor det ble gjort mye viktig arbeid for at det skal se ryddig og fint ut rundt byggene.
- Det er utfordrende å få ut informasjon til alle beboere. Det må gjøres en jobb for å få lagt inn kontaktinformasjon til alle boenheter, med ønske om å kunne bruke mail og sms til viktige meldinger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 19.03.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader		740 434	658 260	697 755	954 013
Felleskostnader - ekstra innbetaling		46 332	46 332	46 332	46 332
TV/ Internett		256 608	256 608	256 608	256 608
Sum inntekter		**1 043 374**	**961 200**	**1 000 695**	**1 256 953**
Kostnader					
Lønn	2	17 802	0	0	16 800
Styrehonorar	2	35 000	40 000	40 000	60 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	7 445	5 640	5 640	7 300
Sosiale kostnader/ aktiviteter	3	223	0	0	6 000
Energi, strøm		38 693	40 493	53 000	55 000
Avdrag ved avbetaling	4	47 176	47 176	47 200	47 200
Verktøy, inventer, rekvisita		7 689	4 152	5 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		71 434	49 150	75 000	90 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde		57 678	32 500	32 500	28 000
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		160 922	206 996	215 000	213 000
Forsikringsskadesaker		10 000	10 000	10 000	20 000
Revisjonshonorar		6 370	6 045	6 900	7 000
Forretningsførerhonorar		70 938	67 446	73 000	76 000
Forretningsførerhonorar - tilleggstjenester		11 592	7 988	8 500	9 000
Vaktmestertjenester		5 948	3 938	20 000	30 000
Porto og andre forsendelseskostnader		59	1 172	1 200	0
TV/ Internett		239 085	226 016	256 608	256 608
Kontingenter, sikringsfond		5 000	0	0	5 000
Forsikring		110 968	100 881	110 000	122 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. reisekostnader m.m)		1 518	1 639	1 500	1 500
Avsatt vedlikehold		0	0	0	158 400
Sum kostnader		**905 540**	**851 231**	**961 048**	**1 218 808**
Driftsresultat		**137 834**	**109 969**	**39 647**	**38 145**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		17 023	184	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-17 023**	**-184**	**0**	**0**
Årets resultat		**154 857**	**110 152**	**39 647**	**38 145**
Overført til/fra annen egenkapital		-154 857	-110 152	0	0

	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	9 740	16 281
Andre restanser	117	351
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	339 378	818 012
Innestående på sparekonto	642 135	0
Sum omløpsmidler	**991 370**	**834 644**
SUM EIENDELER	**991 370**	**834 644**

	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	784 819	674 667
Årets resultat	154 857	110 152
Sum opptjent egenkapital	**939 677**	**784 819**
Gjeld		
Avsettninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	7 687	2 961
Leverandørgjeld	41 231	46 864
Skyldig forskuddstrekk og arb.g.avgift	314	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger	2 227	0
Annen kortsiktig gjeld	234	0
Sum kortsiktig gjeld	**51 693**	**49 825**
Sum gjeld	**51 693**	**49 825**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**991 370**	**834 644**

Sameiet Vassbrekke 6, 31.12.2024

Stine Heinz
Styreleder

Marita Helland
Medlem

Håkon Mølstre
Medlem

Svein Inge Huseby
Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**784 819**	**674 667**
Årets resultat	154 857	110 152
B. Årets endringer disponible midler	**154 857**	**110 152**
C. Disponible midler pr 31.12	**939 677**	**784 819**
Avstemming		
Omløpsmidler	991 370	834 644
Kortsiktig gjeld	51 693	49 825
Disponible midler pr. 31.12	**939 677**	**784 819**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeninngsprinsippet.

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

Note 2 - Lønn og styrehonorar

	2024	2023
5000 Lønn ansatte	15 575	0
5020 Feriepenger	2 227	0
5330 Styrehonorar	35 000	40 000
Sum	**52 802**	**40 000**

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

Note 3 - Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader/ sosiale kostnader

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	7 131	5 640
5401 Arbeidsgiveravg. av påløpt ferielønn	314	0
5995 Andre sosiale kostnader	223	0
Sum	**7 668**	**5 640**

Note 4 - Avdrag ved avbetaling

	2024	2023
6490 Annen leiekostnad	47 176	47 176
Sum	**47 176**	**47 176**

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

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vassbrekke 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vassbrekke 6

Styreleder	Stine Heinz (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Håkon Mølstre (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Marita Helland (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Svein Inge Huseby (sign.)	19.02.2025

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

+47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Vassbrekke 6

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vassbrekke 6 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Haugesund, 04.mars 2025
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Uavhengig revisors beretning

Name	Date
Marcussen, Jørn-Didrik	**2025-03-04**

Identification

bankID Marcussen, Jørn-Didrik

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Vassbrekke 6

Det innkalles herved til ordinært årsmøte

onsdag 24.04.2024 kl. 17:30 Sted: Quality Hotel Maritim, Åsbygata 3, 5528 Haugesund

Dagsorden:

1 Konstituering

2 Årsmelding - 2023

3 Årsoppgjør og revisjonsberetning - 2023

4 Godtgjørelse til styret og revisor

5 Saker til behandling

- 5.1 Vedtektsendring (utvidelse) § 4 Vedlikehold
- 5.2 Vedtektsendring (utvidelse) § 6 Registrering av seksjonseiere
- 5.3 Vedtektsendring (utvidelse) § 16 Mislighold

6 Valg

Velkommen til årsmøte!

Haugesund, 18.03.2024
Styret i Sameiet Vassbrekke 6

1. Konstituering

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

2. Årsmelding - 2023

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2023 tas til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning - 2023

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Forslag til vedtak: Styret fremmet følgende forslag:

Styreleder kr. 20 000
Styremedlemmer kr. 5 000
Varamedlemmer kr. 500 pr. oppmøte
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Saker til behandling

5.1 Vedtektsendring (utvidelse) § 4 Vedlikehold

Tanken bak vedtektsendringene i § 4 er å presisere hva sameiets forsikring dekker og ikke, der det er element av tvil.

Forslag til vedtak: **Forslag til nytt punkt <u>4.1 Konkret vedlikeholdsplan</u> foreslås som følger;**

4.1 Konkret vedlikeholdsplan
Sameiet går god for følgende
* Skade/slitasje på fasade, deriblant
* vegg
* vinduer
* ytterdør
* rekkverk
* takrenner
* Skade/slitasje på rør, deriblant
* sluk på våtrom
* rør nedsatt i gulv
* rør innsatt i vegger eller bærekonstruksjoner
* skade på sprinkleranlegg
* defekter på ventilasjonssystem
* Skade på fellesområder, deriblant
* lekeplasser
* felles inngangsdør
* fellesareal innvendig
* elektrisk anlegg tilknyttet fellesarealer, deriblant
- nødlys
- innvendig lys heisbygg i bygg 3
- innvendig lys fellesarealer bygg 1, 2 og 4

- lys i carporter
- ringeklokkesystem i bygg 1, 2 og 4

Beboer ventes å gå god for øvrige skader, deriblant, men ikke begrenset til
* skade/slitasje av innvendige fasader, deriblant
* vegger
* dører
* skade/slitasje av frittstående (ikke-nedsatt og ikke-innsatt) rør, slik som uttak
til kjøkkenkum, baderomskum, vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin
og utvendig vannuttak
* varmtvannsbereder
* varmekabler
* varmepumpe
* elektrisk anlegg utvendig bod
* skader og slitasjer inne i utvendig bod
* Utskifting av ventilasjonsfiltre iht. avtale med leverandør

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.2 Vedtektsendring (utvidelse) § 6 Registrering av seksjonseiere

Det ønskes i tillegg en vedtektsendring der utleier er mer ansvarlig for å involvere leietakere i felles kommunikasjon.

Dermed ønskes det å legge til en paragraf under § 6 Registrering av seksjonseiere

Forslag til vedtak: **Forslag til nytt punkt <u>6.1 Informasjon til utleier og leietaker</u> foreslås som følger;**

6.1 Informasjon til utleier og leietaker
Ved utleie er det eiers ansvar å sørge for at styret har tilstrekkelig med kontaktinformasjon til å kunne kommunisere elektronisk med leietaker(e). Dette betyr

- oppgi leietakers epostadresse (påkrevd)
- dersom leietaker ønsker, be om å legge leietaker til i felles kommunikasjonskanal (Facebook-grupper o.l.)
- dersom leietaker ønsker, oppgi leietakers telefonnummer

Ved utleie anses det som eiers plikt å delta for sameiets felles vedlikeholdsaktiviteter som om utleieren selv hadde vært fastboende i enheten. Dette gjelder aktiviteter som dugnad. Leietaker kan være stedfortreder for utleier til dette.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.3 Vedtektsendring (utvidelse) § 16 Mislighold

Sameiet har de siste årene hatt ganske mange unødvendige brannutrykninger til falsk alarm i leilighetene. Dette koster sameiet over 10,000 ,- ved hver slik utrykning.

Styret og sameiet har fattet det nødvendig å sette eier av enheten mer ansvarlig, både
økonomisk og meldepliktig, ved falsk alarm fra enheten som fører til fullstendig utrykning.

Det foreslås å legge inn en paragraf under §16 Mislighold, eller §17 Fravikelse. Da dette

kan oppleves som sjenerende for øvrige beboere (mye støy med full brannalarm til alle
døgnets tider), samt at beboer i dette tilfellet ilegger Sameiet unødige økte utgifter, passer vedtekten inn under begge seksjoner.

Forslag til vedtak: Styrets tre forslag til utvidelse av punkt 16:

16.1 Gjentatt utløsning av brannalarm
Dersom beboer av enhet, ved gjentatte anledninger, utløser falske brannalarmer, og
ikke melder tilstrekkelig avkall til Brannvesenet for å hindre unødvendig utrykning, vil
Sameiet ilegge eieren av boenheten en økonomiske egenandel av
utrykningskostnaden.

16.1.1 Opptrapping av boenhets egenandel
Egenandelen følger mønsteret:
¿ 1. gangs utløsning: 0% egenandel (Sameiet dekker kostnad)
¿ 2. gangs utløsning: 25% egenandel
¿ 3. gangs utløsning: 50% egenandel
¿ 4. gangs utløsning: 75% egenandel
¿ Øvrige utløsninger: 100% egenandel

16.1.2 Nedtrapping av boenhets egenandel
Nedtrapping av egenandel skjer periodevis etter mønsteret:
¿ Dersom sameiet ikke har mottatt faktura knyttet til den utløsende boenhet på
ett kalenderår, vil boenhetens egenandel settes tilbake ett steg.
¿ Dersom boenhetens forrige utrykning medførte 100% egenandel, vil
denne reduseres til 75%
¿ Dersom boenhetens forrige utrykning medførte 75% egenandel, vil
denne reduseres til 50%
¿ Dersom boenhetens forrige utrykning medførte 50% egenandel, vil
denne reduseres til 25%
¿ Dersom boenhetens forrige utrykning medførte 25% egenandel, vil
denne reduseres til 0%
Det gjøres også spesielt unntak dersom boenheten selges. Ved overtakelse av
enhet, vil ny beboer starte med 0% egenandel.

16.1.3 Økonomisk ansvar ved fremleie
Dersom beboer som utløste alarmen ikke selv eier boenheten, faller det økonomiske
ansvaret for å dekke egenandel til eier av boenheten. Det er i disse tilfeller opp til
utleier å enes med sin(e) leietaker(e) via leiekontrakter e.l. hvorvidt og hvordan
leietaker(e) skal godtgjøre utleier for disse utgiftene.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

6. Valg

Styreleder Åsmot trekker seg fra vervet og det må da velges ny styreleder. Stine Heinz har sagt seg villig til å inntre i rollen som styreleder. Dersom hun velges må det også velges et nytt styremedlem i hennes sted.

Følgende verv er da på valg:

Styreleder
Styremedlem *2

Varamedlem

Forslag til vedtak: Styreleder: Stine Heinz (tjenestetid 1 år)
Styremedlem: xx (tjenestetid 2 år)

Styremedlem: xx (tjenestetid 2 år)
Varamedlem: xx (tjenestetid 1 år)

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Sameiet Vassbrekke 6 onsdag 24.04.2024

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Borettslag: Kun èn fullmakt per person.

Burettslagslova § 7-3. Fullmektig.

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

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

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

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

Årsmelding 2023 for Sameiet Vassbrekke 6

STYRET

Styret har bestått av:
Styreleder, Lasse Åsmot, VASSBREKKEVEGEN 62
Medlem, Svein Inge Huseby, VASSBREKKEVEGEN 50
Medlem, Stine Heinz, VASSBREKKEVEGEN 72
Medlem, Marita Helland, VASSBREKKEVEGEN 66
Varamedlem, Joakim Folgerø, VASSBREKKEVEGEN 74

MØTER

Vi har hatt 8 styremøter sist år.

VEDLIKEHOLD

- Rens og skift av dørklokker bygg 2 og 3
- Skifter av lys og lysrør i carport bygg 4
- Innkjøp av felles høytrykkspyler. Er foreslått å kjøpe minst én til
- Innkjøp av felles støvsuger til alle bygg for bruk på fellesarealene.
- Vårdugnad mai 2023 (rekordoppmøte! :))
    - Vask av avfallsstasjoner
    - spyling av parkeringsplass
    - generell søppelplukk på fellesarealer
    - vårstyling/oppfriskning lekeplass
- Høstdugnad september 2023
    - Vask av avfallsstasjoner
- Heiskontroll
- Reparasjoner + vedlikehold heiser bygg 2, 3 og 4
- Skade/lekkasje utbedret i bygg 1 via forsikring
- Utsjekket K2 systemnøkler slik at styret og ev. vedlikeholdspersonell kan slippe inn på fellesarealer i alle byggene.
- Påbegynt arbeid for å legge til K2 nøkkelbryter for utsjekkede nøkler til bygg 3 og 4.
    - Dette slik at heiskontroll, brannvesen, elektriker osv. ikke trenger å oppsæke beboere for å få tilgang til innvendig fellesareal
- Holdt brannøvelse senhøsten 2023
- Den sagnomsuste malingsjobben rykker stadig nærmere. Styret har fastsatt sesongen Vår/sommer 2026 som tidspunkt for denne malingen. Dette sammenfaller bra med 10 år siden byggene ble ferdigstilte.
    - Uplanlagt/kritisk nødvendig vedlikehold underveis kan forstatt forekomme
- Denne vinteren forsøkte vi en ny, uformell avtale med Geir Vihovde (beboer i Sameiet) om snømåking.
- HMS
    - Avfallsstasjonene våre er satt opp for nærme øvrig bebyggelse ihht. lovverk. Forslag fra Haubo er å sette opp brannhemmende plater rundt nåværende løsning (bygg 1, 2 og 3). Bygg 4 **trenger sårt** en tilsvarende inngjerding!
- Generell tilbakemelding er at det bistås lite til felles goder ved bygg 4.
    - Innstillingen til styret, er at dersom bygg 4 trenger bistand, så skal beboere i andre bygg også stille opp. Vi er tross alt samme sameie.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

- Styret ønsker å for alvor bruke Portalen / Min Side som felles platform for deling av informasjon, filer, osv.
    - Andre kanaler tilføyes ved anledning av det gjeldende styret.
- Styret har jobbet med et informasjonsskriv som skal tilgjengeliggjøres og distribueres til alle beboere. Dokumentet vil følge styrene via Portalen. Skrivet er ment å inneholde info om
    - Brannalarm
    - Min Side
    - Ordensregler
    - Dugnadsplan
    - Hvem og hvor er styret
    - Annet
- Styret har jobbet en del med å bygge opp Sameiets digitale plattform (Portalen / Min Side)
- Styret har forsøkt tiltak for å bedre kommunikasjon, deriblant
    - løypemeldinger på facebook-gruppe og epost
    - events på facebook (vårdugnad)
    - opprette årshjul
- Det er kommet bekymringsmelding om glatt gulv i øverste etasje i bygg 3 når det snør/fryser til.
- Sameiet har vært med å stifte Vassbrekke Velfornening, som har som mål å styrke der lokale fellesskapet i Vassbrekke. Andre medlemmer er
    - Vassbrekke 7
    - Vassebrekke 8
    - Vassbrekke 10

Årsmeldingen er godkjent av styret.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader		658 260	579 240	658 402	697 755
Felleskostnader Heis		46 332	46 332	46 332	46 332
TV/Internett		256 608	256 608	256 608	256 608
Sum inntekter		**961 200**	**882 180**	**961 342**	**1 000 695**
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift og andre lønnskostnader	3	5 640	5 640	5 640	5 640
Energi, strøm		40 493	55 800	55 000	53 000
Vaktmestertjenester		3 938	16 758	20 000	20 000
Avdrag ladeanlegg	4	47 176	55 039	47 200	47 200
Verktøy, inventar, rekvisita		4 152	0	12 500	5 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger		49 150	61 726	50 000	75 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde		32 500	32 500	35 000	32 500
Periodisk vedlikehold (heis, alarm)		206 996	185 721	215 000	215 000
Forsikringsskadesaker		10 000	0	10 000	10 000
Revisjonshonorar		6 045	5 750	5 750	6 900
Forretningsførerhonorar		67 446	62 958	66 900	73 000
Forretningsfører - tilleggstjenester		7 988	7 988	7 988	8 500
Porto og andre forsendelseskostnader		1 172	2 766	2 500	1 200
TV/Internett		226 016	217 403	217 500	256 608
Forsikring		100 881	93 409	103 000	110 000
Andre driftsutgifter (gebyrer, gen.forsaml. m.m)		1 639	1 713	2 500	1 500
Sum driftskostnader		**851 231**	**845 171**	**896 478**	**961 048**
Driftsresultat		**109 969**	**37 009**	**64 864**	**39 647**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		184	235	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-184**	**-235**	**0**	**0**
Årets resultat		**110 152**	**37 244**	**64 864**	**39 647**
Overført til/fra annen egenkapital		-110 152	-37 244	0	0

	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	16 281	4 433
Andre restanser	351	0
Forskuddsbetalte kostnader	0	21 645
Bankinnskudd og kontanter		
Innestående på driftskonto	818 012	660 365
Sum omløpsmidler	**834 644**	**686 443**
SUM EIENDELER	**834 644**	**686 443**

	Balanse 31.12.23	Balanse 31.12.22
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Opptjent egenkapital	674 667	637 423
Årets resultat	110 152	37 244
Sum opptjent egenkapital	**784 819**	**674 667**
Gjeld		
Avsetninger og forpliktelser		
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalt felleskostnader	2 961	2 567
Andre forskuddsbetalte leier	0	117
Leverandørgjeld	46 864	9 092
Sum kortsiktig gjeld	**49 825**	**11 776**
Sum gjeld	**49 825**	**11 776**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**834 644**	**686 443**

Haugesund 31.12.2023
Haugesund Boligbyggelag - HAUBO

Sted:_____, dato:_____

Lasse Åsmot Styreleder	Marita Helland Medlem	Svein Inge Huseby Medlem

Stine Heinz
Medlem

Note 0 - Informasjon om årsregnskapet

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

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

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

Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**674 667**	**637 423**
Årets resultat	110 152	37 244
B. Årets endringer disponible midler	**110 152**	**37 244**
C. Disponible midler pr 31.12	**784 819**	**674 667**

Avstemming		
Omløpsmidler	834 644	686 443
Kortsiktig gjeld	49 825	11 776
Disponible midler	**784 819**	**674 667**

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

Inntekter ført i regnskapet følger opptjeninngsprinsippet.

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5330 Styrehonorar	40 000	40 000
Sum	**40 000**	**40 000**

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

Note 3 - Pensjonskostnader, arb.g.avg, sos kostn.

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
Sum	**5 640**	**5 640**

Note 4 - Avdrag ladeanlegg

	2023	2022
6490 Annen leiekostnad	47 176	55 039
Sum	**47 176**	**55 039**

Sameiet inngikk i 2021 en 5 årig leie/avdragsperiode for nedbetaling av ladestasjon til el-bil.
Ladestasjonen har en pris på 235 882 kr, hvor det betales 3931 kr hver måned til Haugaland Kraft.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Vassbrekke 6.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Vassbrekke 6

Styreleder	Lasse Åsmot (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Svein Inge Huseby (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Marita Helland (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Stine Heinz (sign.)	13.03.2024

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

Tel: +47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Vassbrekke 6

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Vassbrekke 6s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no for a more detailed description of DTTL and its member firms.

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

© Deloitte AS

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

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

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

Haugesund,
Deloitte AS

Jørn Marcussen
statsautorisert revisor

232 Sameiet Vassbrekke 6

Name	Date
Marcussen, Jørn-Didrik	**2024-03-14**

Identification

bankID Marcussen, Jørn-Didrik

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vassbrekke 6 mandag 07.04.2025 kl. 17:00 - Quality hotell Maritim, Åsbygt. 3 (møterom Sjernarøy).

1. Konstituering

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

Vedtak:

1.1 Fremmøte:

14 stk fremmøtte hvorav 12 stk med stemmerett samt 0 stk fullmakter som til sammen

blir 12 stk stemmer. I tillegg møtte Thor Arne Lie fra Vestbo.

1.2 Valg av møteleder og sekretær:
Møteleder: Thor Arne Lie
Sekretær: Thor Arne Lie

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

1.4 Valg av protokollvitne
Protokollvitne: Anne Ahlsen

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Styret fremmet følgende forslag:

Styreleder kr. 30.000,-
Styremedlemmer kr. 10.000,-
Varamedlemmer kr. 500,-
Revisors godtgjørelse fastsettes etter regning.

5. Saker til behandling

5.1 Vedtektsendring.

Styret foreslår å endre vedtektene angående utbytting av ytterdører i bygg 3. Det foreslås at det legges til vedtektene at utbytting av ytterdører forutsetter forsvarlig vedlikehold fra eiers side.

Det tilføres setning under § 4: Utskifting av ytterdører forutsetter forsvarlig vedlikehold fra eiers side.

Vestbo har fått tilbakemelding fra Brreg om at nåværende formulering om styret sammensetning i vedtektene ikke er godkjent. For å få nye vedtekter godkjent i Brønnøysund så må formuleringen endres. Det foreslås at det tilføres setning under §7: Sameiet skal ha et styre som skal bestå av minimum 3 og høyst 5 personer.

Vedtak:

Vedtekts endring godkjennes enstemmig

Det tilføres setning under § 4: Utskifting av ytterdører forutsetter forsvarlig vedlikehold fra eiers side

6. Valg

Valg av styreleder for 2 år
Valg av styremedlem for 2 år
Valg av varamedlem for 1 år
Valg av valgkomite

Vedtak:

Etter valg av nye styremedlemmer består komplett styre av:

Styreleder (valgt for 2 år 2027): Stine Heinz
Styremedlem (ikke på valg/2026): Håkon Mølstre
Styremedlem (ikke på valg/2026): Svein Inge Huseby
Styremedlem (valgt for 2 år 2027): Anna Ahlsen
Varamedlem (valgt for 1 år 2026): Marita Helland

Valgkomite:

Møtet hevet kl. 17: 25 Alle vedtak var enstemmig når ikke annet fremkommer.

Protokoll for Sameiet Vassbrekke 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thor Arne Lie (sign.)	07.04.2025
Sekretær	Anne Ahlsen (sign.)	07.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Vassbrekke 6 onsdag 24.04.2024 kl. 17:30 - Quality Hotel Maritim, Åsbygata 3, 5528 Haugesund.

1. Konstituering

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

Vedtak:

1.1 Fremmøte:
14 stk fremmøtte hvorav 9 stk med stemmerett samt 0 stk fullmakter som til sammen blir 10 stk stemmer. I tillegg møtte Thor Arne Lie fra Vestbo Haugesund

1.2 Valg av møteleder og sekretær:
Møteleder: Thor Arne Lie
Sekretær: Thor Arne Lie

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

1.4 Valg av protokollvitne
Protokollvitne: Lasse Åsmot

2. Årsmelding - 2023

Vedtak:

Årsmeldingen for 2022 ble tatt til orientering.

3. Årsoppgjør og revisjonsberetning - 2023

Vedtak:

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

4. Godtgjørelse til styret og revisor

Godtgjørelse vedtas på bakgrunn av styrearbeid utført det siste året.

Vedtak:

Styreleder kr. 20 000,-
Styremedlemmer kr. 5000,-
Varamedlemmer kr. 500, -
Revisors godtgjørelse fastsatt etter regning.

5. Saker til behandling

5.1 Vedtektsendring (utvidelse) § 4 Vedlikehold

Tanken bak vedtektsendringene i § 4 er å presisere hva sameiets forsikring dekker og ikke, der det er element av tvil.

Vedtak:

Nytt punkt 4.1 Konkret vedlikeholdsplan ble vedtatt som følger;

4.1 Konkret vedlikeholdsplan
Sameiet går god for følgende
* Skade/slitasje på fasade, deriblant
* vegg
* vinduer
* ytterdør
* rekkverk
* takrenner
* Skade/slitasje på rør, deriblant
* sluk på våtrom
* rør nedsatt i gulv
* rør innsatt i vegger eller bærekonstruksjoner
* skade på sprinkleranlegg
* defekter på ventilasjonssystem
* Skade på fellesområder, deriblant
* lekeplasser
* felles inngangsdør
* fellesareal innvendig
* elektrisk anlegg tilknyttet fellesarealer, deriblant
- nødlys
- innvendig lys heisbygg i bygg 3
- innvendig lys fellesarealer bygg 1, 2 og 4
- lys i carporter
- ringeklokkesystem i bygg 1, 2 og 4

Beboer ventes å gå god for øvrige skader, deriblant, men ikke begrenset til
* skade/slitasje av innvendige fasader, deriblant
* vegger
* dører
* skade/slitasje av frittstående (ikke-nedsatt og ikke-innsatt) rør, slik som uttak til kjøkkenkum, baderomskum, vaskemaskin, tørketrommel, oppvaskmaskin og utvendig vannuttak
* varmtvannsbereder
* varmekabler
* varmepumpe
* elektrisk anlegg utvendig bod
* skader og slitasjer inne i utvendig bod
* Utskifting av ventilasjonsfiltre iht. avtale med leverandør

5.2 Vedtektsendring (utvidelse) § 6 Registrering av seksjonseiere

Det ønskes i tillegg en vedtektsendring der utleier er mer ansvarlig for å involvere leietakere i felles kommunikasjon.

Dermed ønskes det å legge til en paragraf under § 6 Registrering av seksjonseiere

Vedtak:

Nytt punkt 6.1 Informasjon til utleier og leietaker ble vedtatt som følger;

6.1 Informasjon til utleier og leietaker

Ved utleie er det eiers ansvar å sørge for at styret har tilstrekkelig med kontaktinformasjon til å kunne kommunisere
elektronisk med leietaker(e). Dette betyr

- oppgi leietakers epostadresse (påkrevd)
- dersom leietaker ønsker, be om å legge leietaker til i felles kommunikasjonskanal (Facebook-grupper o.l.)
- dersom leietaker ønsker, oppgi leietakers telefonnummer

Ved utleie anses det som eiers plikt å delta for sameiets felles vedlikeholdsaktiviteter som om utleieren selv hadde vært fastboende i enheten. Dette gjelder aktiviteter som dugnad. Leietaker kan være stedfortreder for utleier til dette.

5.3 Vedtektsendring (utvidelse) § 16 Mislighold

Sameiet har de siste årene hatt ganske mange unødvendige brannutrykninger til falsk alarm i leilighetene. Dette koster sameiet over 10,000 ,- ved hver slik utrykning.

Styret og sameiet har fattet det nødvendig å sette eier av enheten mer ansvarlig, både økonomisk og meldepliktig, ved falsk alarm fra enheten som fører til fullstendig utrykning.

Det foreslås å legge inn en paragraf under §16 Mislighold, eller §17 Fravikelse. Da dette kan oppleves som sjenerende for øvrige beboere (mye støy med full brannalarm til alle døgnets tider), samt at beboer i dette tilfellet ilegger Sameiet unødige økte utgifter, passer vedtekten inn under begge seksjoner.

Vedtak:

Følgende vedtektsendringer ble vedtatt:

Styrets tre forslag til utvidelse av punkt 16:

16.1 Gjentatt utløsning av brannalarm
Dersom beboer av enhet, ved gjentatte anledninger, utløser falske brannalarmer, og ikke melder tilstrekkelig avkall til Brannvesenet for å hindre unødvendig utrykning, vil Sameiet ilegge eieren av boenheten en økonomiske egenandel av utrykningskostnaden.

16.1.1 Opptrapping av boenhets egenandel
Egenandelen følger mønsteret:
¿ 1. gangs utløsning: 0% egenandel (Sameiet dekker kostnad)
¿ 2. gangs utløsning: 25% egenandel
¿ 3. gangs utløsning: 50% egenandel
¿ 4. gangs utløsning: 75% egenandel
¿ Øvrige utløsninger: 100% egenandel

16.1.2 Nedtrapping av boenhets egenandel
Nedtrapping av egenandel skjer periodevis etter mønsteret:
¿ Dersom sameiet ikke har mottatt faktura knyttet til den utløsende boenhet på ett kalenderår, vil boenhetens egenandel settes tilbake ett steg.
¿ Dersom boenhetens forrige utrykning medførte 100% egenandel, vil denne reduseres til 75%
¿ Dersom boenhetens forrige utrykning medførte 75% egenandel, vil denne reduseres til 50%
¿ Dersom boenhetens forrige utrykning medførte 50% egenandel, vil denne reduseres til 25%
¿ Dersom boenhetens forrige utrykning medførte 25% egenandel, vil denne reduseres til 0%
Det gjøres også spesielt unntak dersom boenheten selges. Ved overtakelse av enhet, vil ny beboer starte med 0% egenandel.

16.1.3 Økonomisk ansvar ved fremleie
Dersom beboer som utløste alarmen ikke selv eier boenheten, faller det økonomiske ansvaret for å dekke egenandel til eier av boenheten. Det er i disse tilfeller opp til utleier å enes med sin(e) leietaker(e) via leiekontrakter e.l. hvorvidt og hvordan leietaker(e) skal godtgjøre utleier for disse utgiftene.

6. Valg

Styreleder Åsmot trekker seg fra vervet og det må da velges ny styreleder. Stine Heinz har sagt seg villig til å inntre i rollen som styreleder. Dersom hun velges må det også velges et nytt styremedlem i hennes sted.

Følgende verv er da på valg:

Styreleder
Styremedlem *2

Varamedlem

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

Styreleder: Stine Heinz Enge (ny/på valg 2025)
Styremedlem: Svend Inge Huseby (ny/på valg 2025)
Styremedlem: Marita Helland (på valg 2025)

Styremedlem: Håkon Mølstre (på valg 2026)

Varamedlem: Joakim Folgerø (på valg 2025)

Møtet ble hevet kl 18:15 Alle saker var enstemmig når ikke annet fremkommer

Protokoll for Sameiet Vassbrekke 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thor Arne Lie (sign.)	24.04.2024
Sekretær	Thor Arne Lie (sign.)	24.04.2024
Protokollvitne	Lasse Åsmot (sign.)	24.04.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Vassbrekke 6

Det innkalles herved til ekstraordinært årsmøte

Onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 Sted: Digitalt

Møtet finner sted på MinSide og foregår som følger:

Del 1: Innkalling legges ut på MinSide

Del 2: Stemmeperiode - (Periode hvor de stemmeberettigede avgir sine stemmer på innmeldte saker / dagsorden.) **Du vil få epost-varsel når stemmeperiode starter.**

Møtedato som fremkommer på innkallingen markere når stemmeperioden starter.

Du får tilgang til det digitale møtet ved å logge inn på **https://vestbo.bbl.no/minside/mittboligselskap/moete/**.

Dagsorden

1 Konstituering

2 Endre revisor

Haugesund, 28.10.2025
Styret i Sameiet Vassbrekke 6

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak: 1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.
Møteleder: Vestbo representant
Sekretær: Vestbo representant

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

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.
Vedtak: Styreleder

2. Endre revisor

Den 7. august 2025 inngikk Deloitte AS en avtale om salg av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet på en rekke regionskontorer til Cedra Norge AS.

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

Deloitte overfører virksomheten ved disse kontorene til et nyetablert datterselskap av Deloitte AS som midlertidig heter Deloitte SpinCo AS (org.nr. 935 416 779).

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

Deloitte SpinCo AS vil i forbindelse med gjennomføringen av transaksjonen endre navn til Cedra.

På bakgrunn av overnevnte transaksjon må det gjøres et formelt revisorsskifte til det nye selskapet.

Dette vil ikke få noen praktiske konsekvenser eller føre til mindre gunstige vilkår for boligselskapet.

Forslag til vedtak: Deloitte Spinco AS (org.nr 935416779) velges som revisor.

Ved bytte av revisor samtykker vi til at engasjementsavtalen med gjeldende standardbetingelser kan overføres fra Deloitte AS til Deloitte SpinCo AS sammen med relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til

hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til Deloitte SpinCo AS. Alle kunde- og personopplysninger som overføres i kraft av dette samtykket, vil naturligvis bli håndtert konfidensielt og i tråd med gjeldende regelverk.

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Vassbrekke 6 onsdag 05.11.2025 kl. 18:00 - Digitalt.

1. Konstituering

1.1. Fremmøte: Registrering av antall fremmøtte og fullmakter.

1.2. Valg av møteleder og sekretær.

1.3. Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

1.4. Valg av person til å medundertegne protokollen sammen med møteleder.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 8
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 7

Vedtak:
Vedtak: Antall fremmøtte 8 hvorav 8 med stemmerett og 0 fullmakt som tilsammen blir 8 stemmer.

Møteleder: Vanessa Wiik
Sekretær: Vanessa Wiik

Vedtak: Møtet ble erklært lovlig innkalt.

Vedtak: Stine Heinz

2. Endre revisor

Den 7. august 2025 inngikk Deloitte AS en avtale om salg av sin revisjons- og rådgivningsvirksomhet på en rekke regionskontorer til Cedra Norge AS.

Transaksjonen omfatter blant annet Deloittes virksomhet i Haugesund.

Deloitte overfører virksomheten ved disse kontorene til et nyetablert datterselskap av Deloitte AS som midlertidig heter Deloitte SpinCo AS (org.nr. 935 416 779).

Deloitte SpinCo AS er godkjent revisjons- og regnskapsselskap.

Deretter vil dette nye selskapet selges til Cedra Norge AS.

Deloitte SpinCo AS vil i forbindelse med gjennomføringen av transaksjonen endre navn til Cedra.

På bakgrunn av overnevnte transaksjon må det gjøres et formelt revisorsskifte til det nye selskapet.

Dette vil ikke få noen praktiske konsekvenser eller føre til mindre gunstige vilkår for boligselskapet.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Total antall stemmer: 7
- Antall blankt: 1
- Antall mot: 0
- Antall for: 6

Vedtak:

Deloitte Spinco AS (org.nr 935416779) velges som revisor.

Ved bytte av revisor samtykker vi til at engasjementsavtalen med gjeldende standardbetingelser kan overføres fra Deloitte AS til Deloitte SpinCo AS sammen med relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til Deloitte SpinCo AS. Alle kunde- og personopplysninger som overføres i kraft av dette samtykket, vil naturligvis bli håndtert konfidensielt og i tråd med gjeldende regelverk.

Møtet ble hevet 09.11.25 kl. 23:59. Alle vedtak var enstemmig dersom annet ikke fremgår av protokollen.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Vassbrekke 6

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Vanessa Thorske Wiik (sign.)	14.11.2025
Sekretær	Vanessa Thorske Wiik (sign.)	14.11.2025
Protokollvitne	Stine Heinz (sign.)	17.11.2025

Boligopplysninger:

Sameiet Vassbrekke 6
VASSBREKKEVEGEN 50
5534 HAUGESUND

Vår ref.: 2232/2
Type: Sameie
Eiere: Knut Gjersund

Fødselsdato eier: 11.05.1953

Organisasjonsnr: 915 738 656 **Seksjonsnr:** 2

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned **3 546**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 781
Tilleggsytelser:	Altibox	648
	Heis	117

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **3 660**

Felleskostnader:	Fellesutgifter	2 895
Tilleggsytelser:	Altibox	648
	Heis	117

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Stine Heinz
Adresse: VASSBREKKEVEGEN 72
Postnr/-sted: 5534 HAUGESUND
Telefon: Mob.: 40419119
E-post: vassbrekke6@heihaubo.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	596
Annen formue:	32 876	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2015
Gårds/bruksnr: 1/71 - seksjon:2
Bygningstype: Leilighetskompleks
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP0001003417

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0102

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Bal.vent.&varmepump
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	1

Fasiliteter:

Kollektivt tilknyttet Altibox, TV basis, PVR-tjeneste og internett (50/50)

Boligopplysninger:

Sameiet Vassbrekke 6	**Vår ref.:**	2232/2	**Fødselsdato eier:**	11.05.1953
VASSBREKKEVEGEN 50	**Type:**	Sameie		
5534 HAUGESUND	**Eiere:**	Knut Gjersund		

Organisasjonsnr: 915 738 656

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Sameiet har HMS-løsningen "HAUBO HMS"

Annen informasjon:

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

Sted:_____ **Dato:**_____

_____

Knut Gjersund

Andelseiers underskrift

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

§ 1

NAVN OG FORMÅL

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

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

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

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

§ 3

FELLESUTGIFTER

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

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

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

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

§ 4

VEDLIKEHOLD

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

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

§ 5

VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6

REGISTRERING AV SAMEIERE

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

§ 7

STYRET

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

§ 8

STYRETS KOMPETANSE

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

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

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

§ 9

OM STYREMØTET

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

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

§ 10

OM SAMEIERMØTET

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

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

Hver seksjon har en stemme.

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

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

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

§ 11

INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

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

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

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

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

§ 12

SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 13

MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

§14

REVISJON OG REGNSKAP

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

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

§ 15

FORRETNINGSFØRER

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

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

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

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

§ 16

MISLIGHOLD

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

§ 17

FRAVIKELSE

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

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

§ 19

ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20

HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

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

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

§ 21

FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

Kvittering for levert ordre: 1118016

Oppdragsnummer: 19250312
Matrikkel: 1106/1/71/0/2
Adresse: Vassbrekkevegen 50, 5534 HAUGESUND
Ordre bestilt: 2025-12-15 13:56:05
Ordre ferdig: 2025-12-15 14:10:18

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke HAUBO fra forretningsfører	4501,-
Total	4501,-

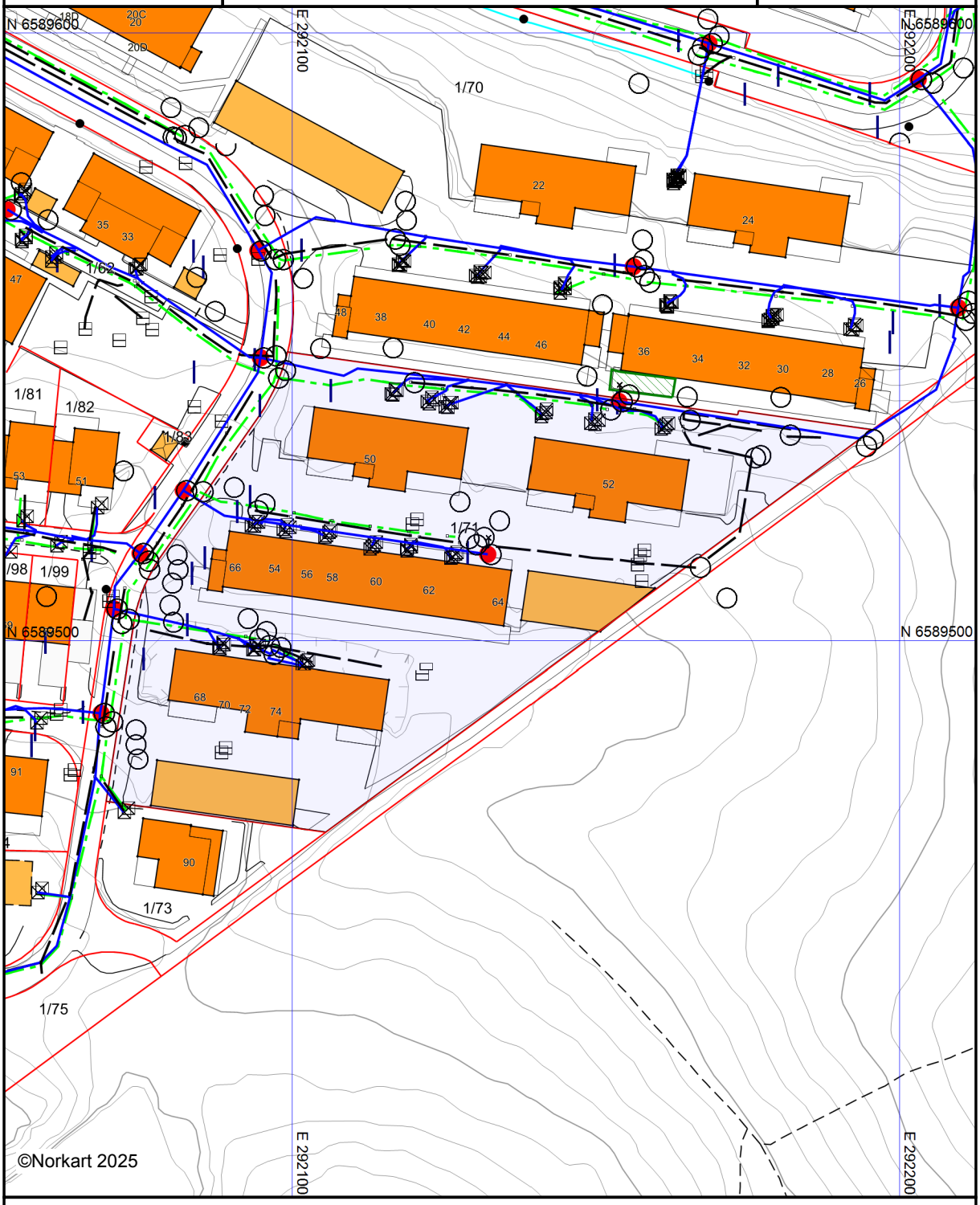
Haugesund kommune

Grunnkart

Eiendom: 1/71/0/2
Adresse: Vassbrekkevegen 50
Dato: 15.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Eiendomsinformasjon

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

Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)

- Godkj. Bygningsendring

TraktorvegSti

- Sti

VEG

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

Høydeinformasjon

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

Ledningsnett

- Mast

Innsjøer og vassdrag

- Veggrøft åpen

Bygninger

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

Adresser

- Abc Adressepunkttekst
- Gateadresse

Stedsnavn og andre tekster

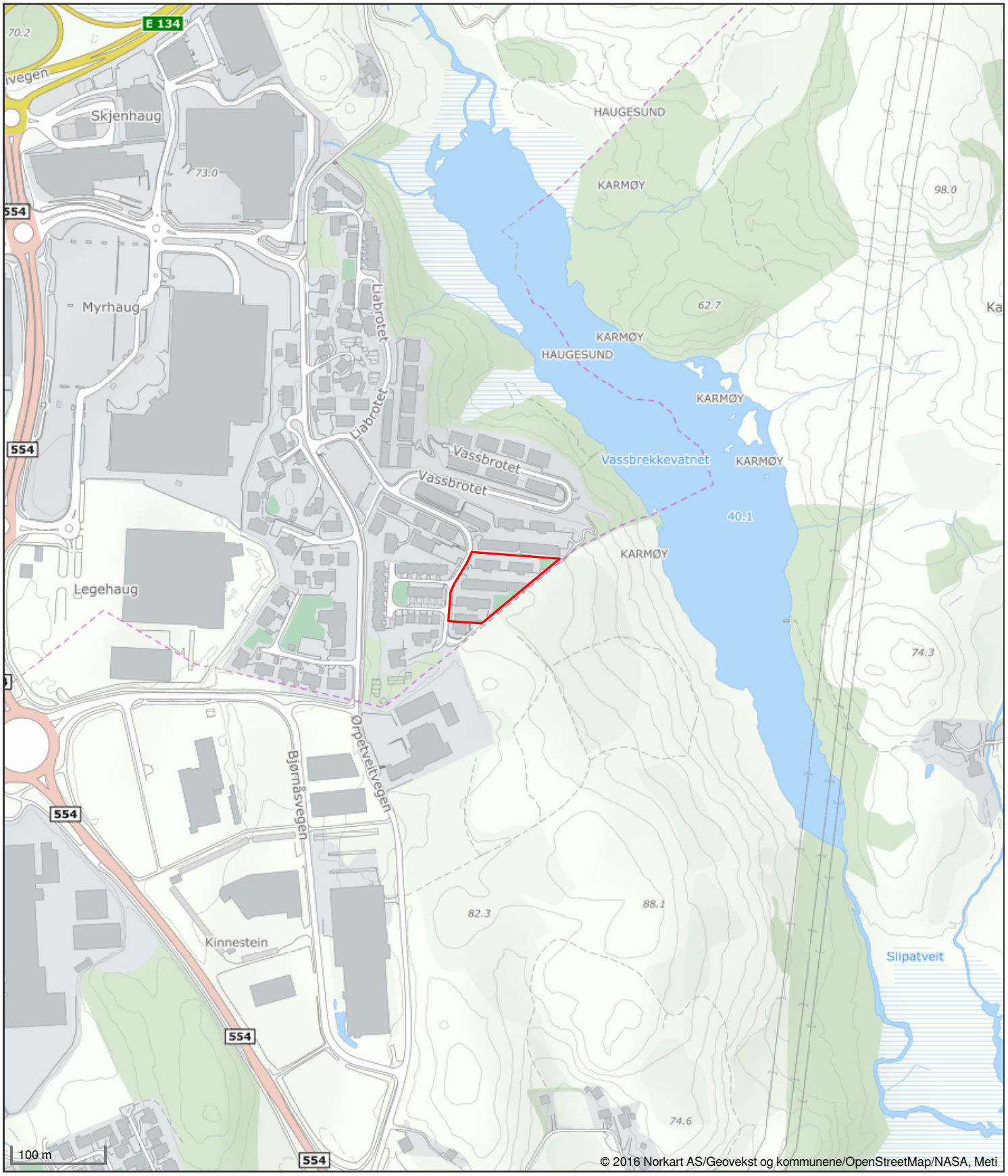
- Abc Fritekst

Vann og avløp

- Overvannsledning
- Spillvannsledning
- Vannledning
- Brannkum
- Grenpunkt
- Kum
- Kran
- Lufteventil
- Påkoblingspunkt
- Sluk
- Stengeventil
- Ventilpunkt
- Trasepunkt ledning

Utskriftsdato: 15.12.2025

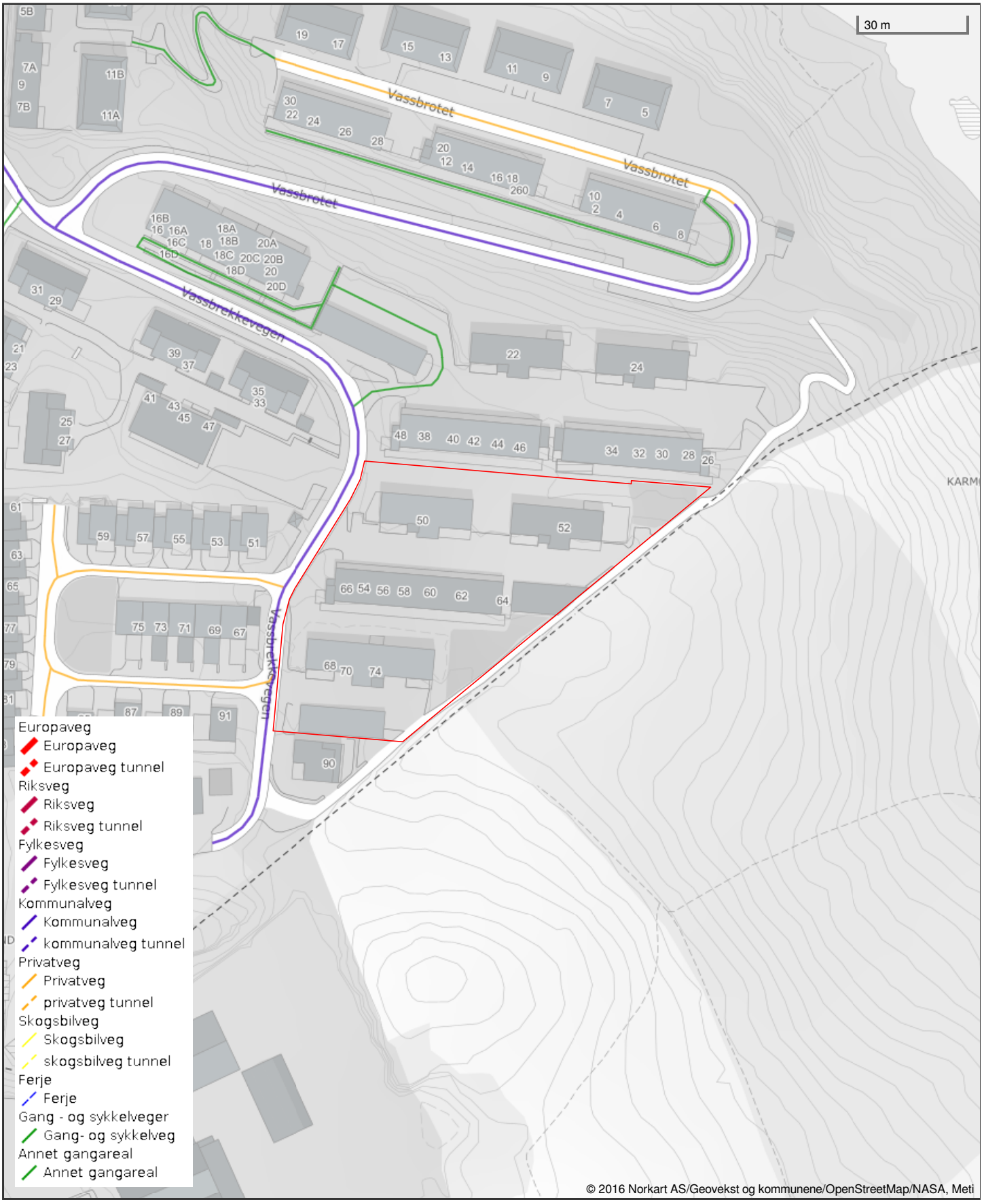
Oversiktskart for eiendom 1106 - 1/71//



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

Utskriftsdato: 15.12.2025

Vegstatuskart for eiendom 1106 - 1/71//



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

Utskriftsdato: 15.12.2025

Eiendomskart for eiendom 1106 - 1/71//2



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 438,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6589518	**Øst**	292125,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6589537,04	292094,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,60	32,97
2	6589513,02	292077,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,31	
3	6589502,49	292073,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,32	28,69
4	6589473,64	292069,35	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	29,19	
5	6589468,59	292105,51	10 cm	Jordfast stein (JS)	Kamjern (67)	36,51	
6	6589534,83	292195,5	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	111,74	
7	6589537,9	292173,47	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	22,24	
8	6589537,24	292173,37	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,67	
9	6589547,58	292099,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	74,89	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	10.02.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	15.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/33	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Seksjonering Seksjonering	20.01.2015 27.01.2015	2014/7555	Tinglyst 14.02.2015	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GJERSUND KNUT F110553*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Råmunddalvegen 56 3848 MORGEDAL	Bosatt (B)
GJERSUND MARI JACOBSEN F270752*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Råmunddalvegen 56 3848 MORGEDAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vassbrekkevegen 50	H0102	1/71/0/2	89	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Vassbrekkevegen 50

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5534 HAUGESUND	Kirkesogn	06050201 Rossabø
Grunnkrets	715 Vassbrekke	Tettsted	4532 Haugesund
Valgkrets	2 SKÅREDALEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300453550		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	07.01.2016

1: Bygning 300453550: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 07.01.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	642
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	642
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	287
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	6

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	22.08.2014	22.08.2014	
Midlertidig brukstillatelse	15.07.2015	15.07.2015	
Ferdigattest	07.01.2016	07.01.2016	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vassbrekkevegen 50	H0102	1/71/0/2	89	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	2	214	0	214	0	0	0
H02	2	214	0	214	0	0	0
H01	2	214	0	214	0	0	0

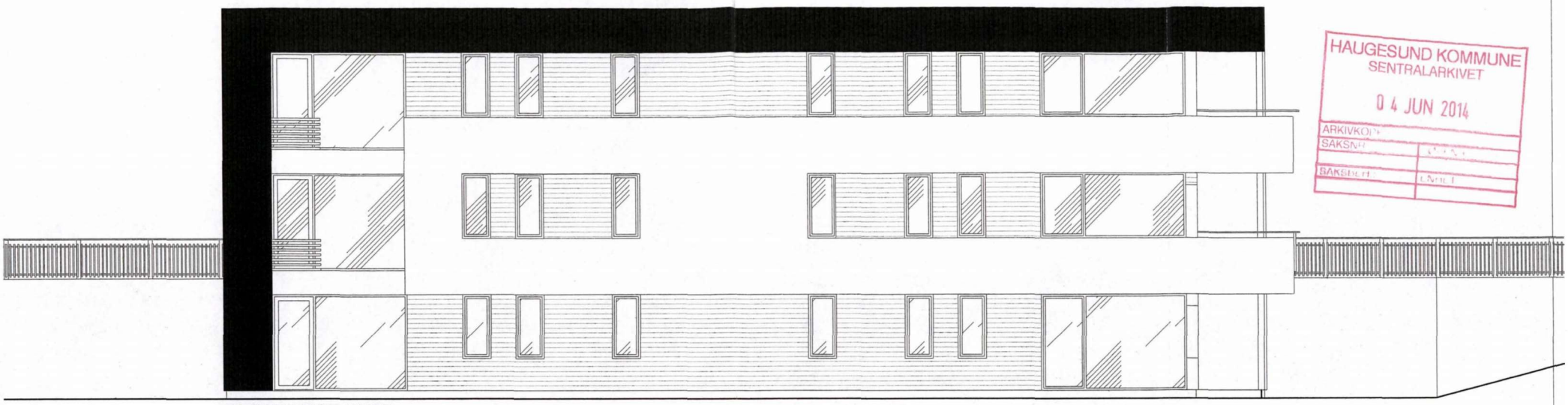
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 1/71

Bruksnavn		Beregnet areal	5438.2
Etablert dato	27.10.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

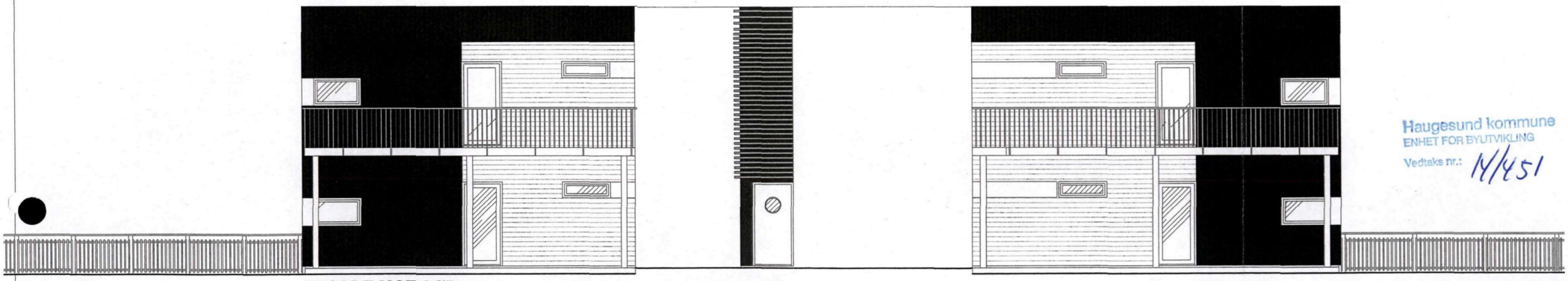
- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [x] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Teiger

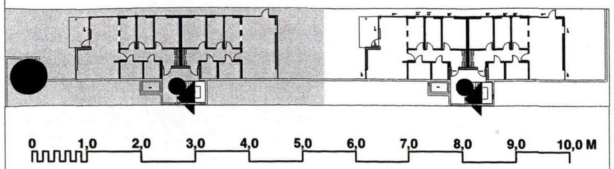
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6589518	292125.9		Ja	5438.2	



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
04 JUN 2014
ARKIVKODE:
SAKSNR:
BAKSEKT:
DATO:

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

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
A	RAMMESØKNAD	200813	JOB

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

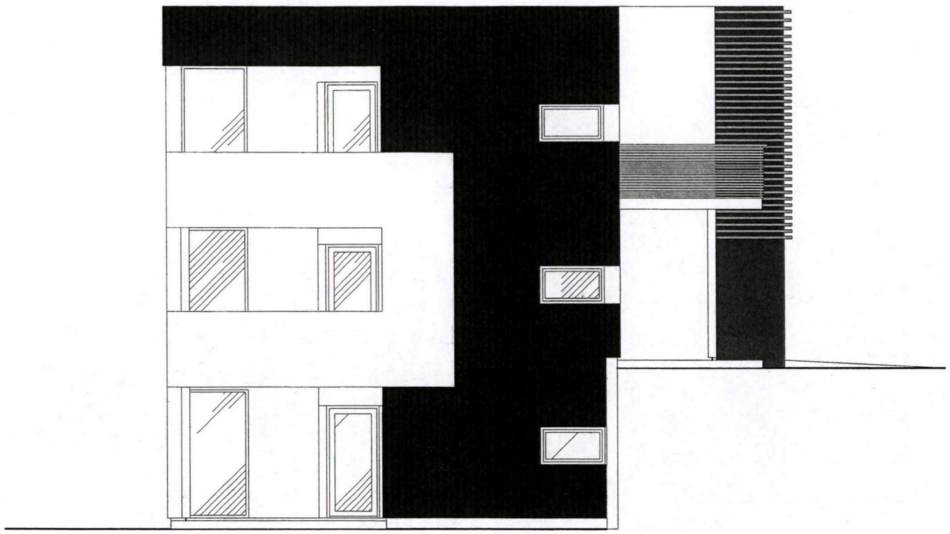
Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

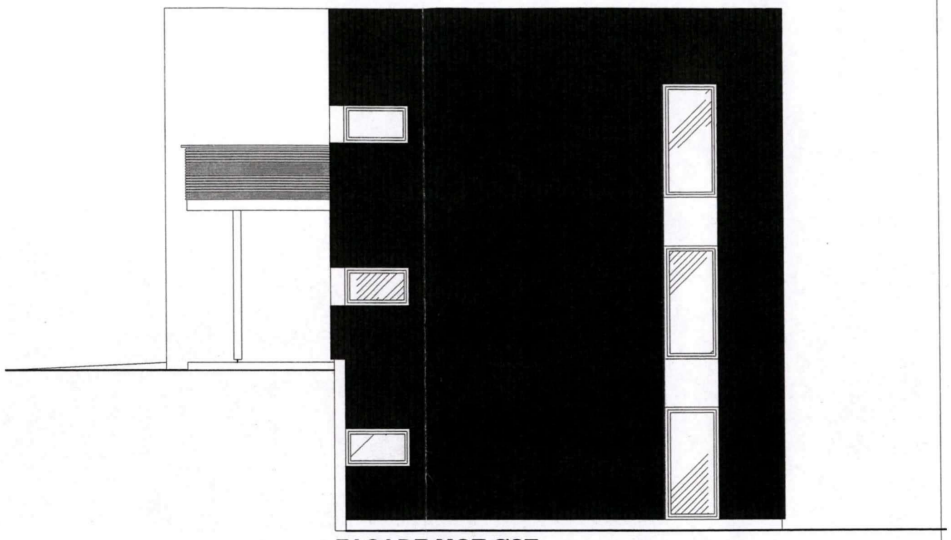
BYGG 1
FASADER 1

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

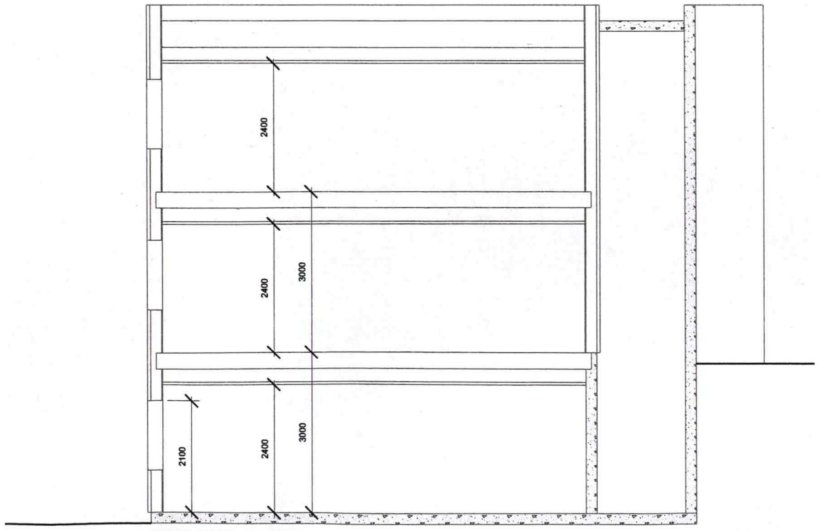
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	61 -351	A



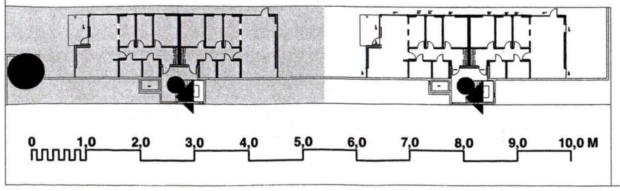
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



TYPISK SNITT



HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
0 4 JUN 2014
ARKIVKODE
SAKSNR
SAKSB

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

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
A	RAMMESØKNAD	200813	JOB

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

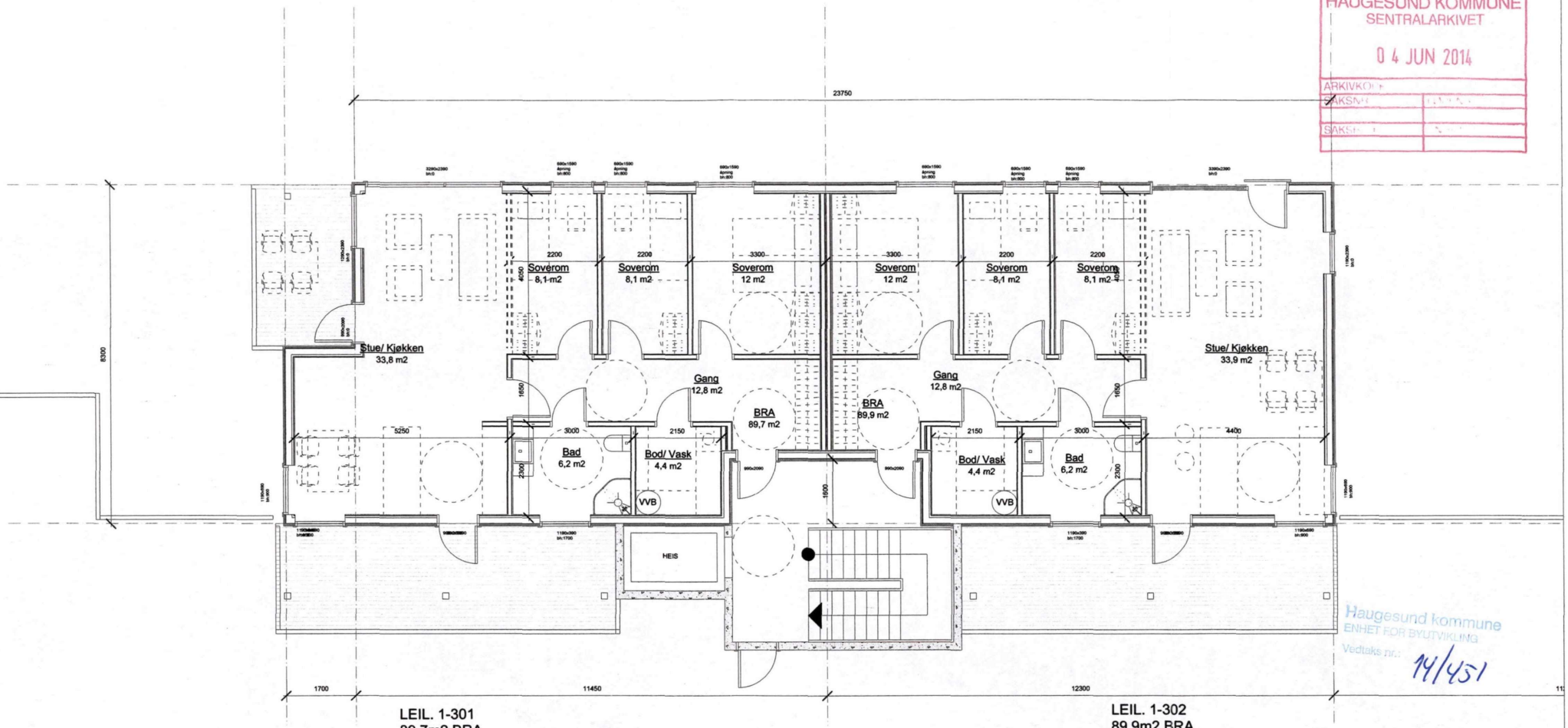
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB/JAL			22.07.13		

BYGG 1
FASADER 2 OG SNITT

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

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

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



LEIL. 1-301
89,7m2 BRA

LEIL. 1-302
89,9m2 BRA

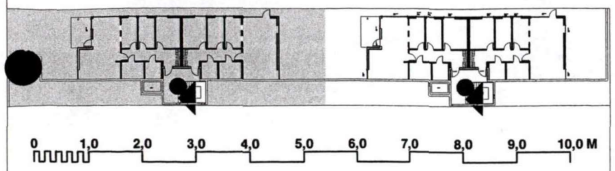
Haugesund kommune
ENHET FOR BYUTVIKLING
Vedtaks nr.: 14/451

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

BYGG 1

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

BYA TOTALT: 286,3



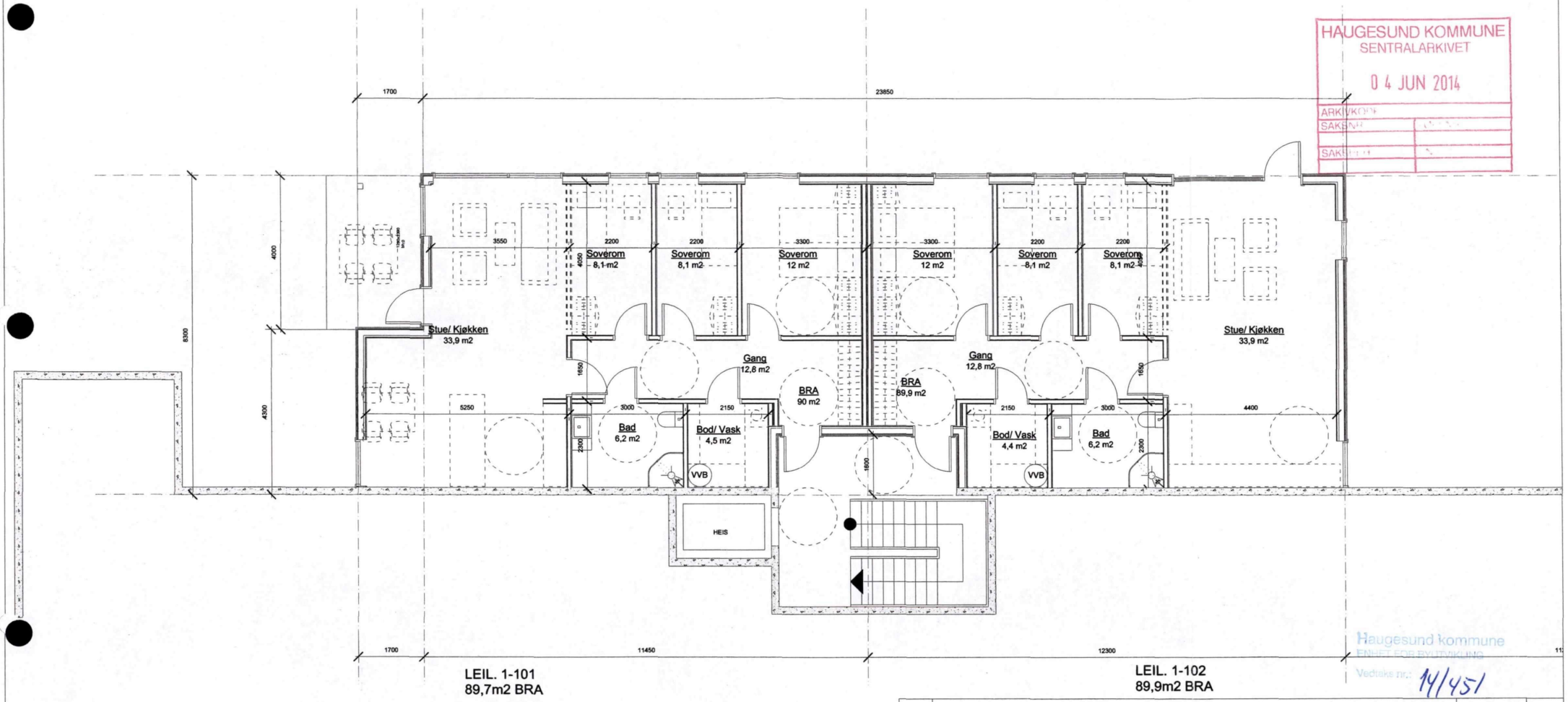
Arkitektkontoret
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNAL
Boks 29 - 5501 Haugesund
Tlf. 52 70 08 10

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

BYGG 1
3. ETASJEPLAN

Mål:		
1:100/A3 - 1:50/A1		
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	61 -103	B



LEIL. 1-101
89,7m2 BRA

LEIL. 1-102
89,9m2 BRA

HAUGESUND KOMMUNE
SENTRALARKIVET
0 4 JUN 2014
ARKIVKODE
SAKSNR
SAKSDOK

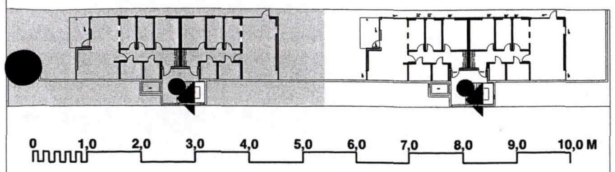
Haugesund kommune
ENHET FOR BYUTVIKLING
Vedteks nr.: 14/451

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

BYGG 1

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

BYA TOTALT: 286,3



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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

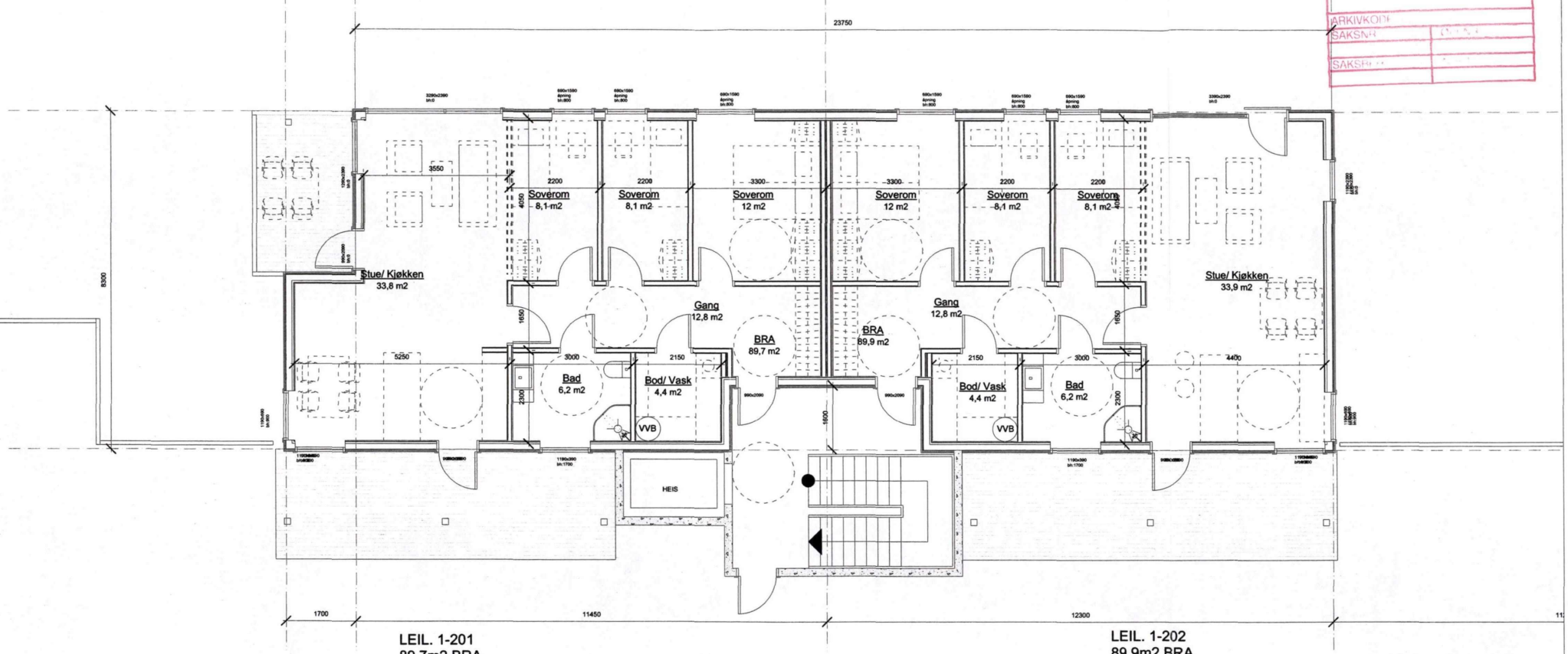
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB/JAL			22.07.13		

BYGG 1
1. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

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

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



LEIL. 1-201
89,7m2 BRA

LEIL. 1-202
89,9m2 BRA

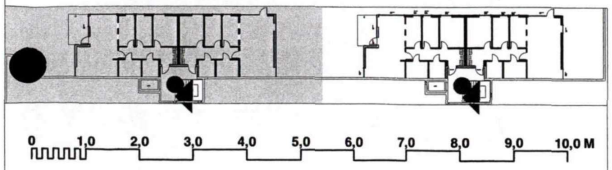
Haugesund kommune
ENHET FOR BYUTVIKLING
Vedlegg nr.: 14/451

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

BYGG 1

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

BYA TOTALT: 286,3



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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

BYGG 1
2. ETASJEPLAN

Mål:		
1:100/A3 - 1:50/A1		
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	61 -102	B

Informasjon om retting av feil opplysninger i Matrikkelen

Matrikkelen er et register over eiendommer i Norge som inneholder blant annet de offisielle betegnelsene på matrikkelenheter, bygninger, bruksenheter og adresser.

I matrikkelen fremkommer det blant annet den godkjente bruken av et bygg og om et bygg er tatt i bruk.

Informasjonen i matrikkelen er imidlertid ikke knyttet direkte opp mot tillatelser gitt av kommunen. Videre er det ikke knyttet troverdighet til matrikkelen i samme grad som troverdigheten som gjelder for grunnboken.

Det innebærer at man ikke kan feste ubetinget lit til godkjent bruk eller at det foreligger ferdigattest for et bygg til tross for at det fremkommer av matrikkelen at bygget for eksempel er godkjent/ikke godkjent til beboelse eller at bygget er tatt i bruk. Ofte vil den godkjente bruken stemme, men det kan like ofte forekomme at de registrerte opplysningene ikke stemmer.

For å være på den sikre siden anbefales det dermed om man er i tvil om opplysningene er riktige å innhente dokumentasjon fra kommunens arkiv. Dersom det viser seg at opplysningene i Matrikkelen er feil, kan eier kreve retting av Matrikkelen.

Krav om retting sendes til postmottak.teknisk@haugesund.kommune.no

Krav om retting må inneholde:

1. Opplysning om hvilken eiendom eller bruksenhet det gjelder
2. Kopi av tegninger som viser den godkjente bruken som skal registreres (tegningene må være knyttet til et vedtak om tillatelse)
3. Boligspesifikasjonsskjema i Matrikkelen:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/5176-boligspesifikasjon-i-matrikkelen.pdf

IKKE GODKJENTE BOLIGER/LEILIGHETER:

Dersom en eller flere av eksisterende boenheter som skal selges mangler godkjenning etter plan- og bygningsloven har eier to muligheter:

1. Tilbakeføre til opprinnelig godkjent bruk
2. Søke om bruksendring fra godkjent bruk til nåværende bruk

Dersom en bygning/boenhet brukes til annet enn det den er godkjent for kan kommunen ilegge den som er ansvarlig et overtredelsesgebyr på inntil kr. 200 000 for privatpersoner og inntil kr. 400 000 for profesjonelle foretak. Overtredelsesgebyr kan gis både til tiltakshaver og de foretak som har utført arbeidet uten at det foreligger tillatelse fra kommunen.

Ved salg av en ulovlig bruksenhet vil ny eier overta ulovligheten, og dermed være den ansvarlige overfor kommunen. En ulovlig bruksenhet vil også kunne medføre problemer i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Det anbefales derfor at eier ordner opp i ulovligheter før den aktuelle bruksenheten selges videre til ny eier. Ny eier vil få opplyst at megler har vært opplyst om at det forelå en ulovlig bruksenhet dersom det er bestilt en meglerpakke fra kommunen før salget.

Når utløses krav om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel?

Å ta tilleggsdel av bygning i bruk som hoveddel, eller omvendt, er en søknadspliktig bruksendring. Dette er en bruksendring der tiltakshaver selv kan være ansvarlig for tiltaket. Det vil i praksis si at tiltakshaver selv kan være ansvarlig for prosjektering (skriftlig planlegging), byggesøknad og utførelse.

Med **hoveddel** menes: Oppholdsrom, soverom, kjøkken, kjølerom, entre, vindfang, bad, dusjrom, toalett, vaskerom, badstue, trimrom, solenergirom som brukes som oppholdsrom også om vinteren (isolert, f.eks innglasset balkong, vinterhage e.l.), rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom disse rommene.

Med **tilleggsdel** menes: Boder, oppbevaringsrom, garasje, tekniske rom (ventilasjonsrom, fyrrom, heismaskinrom, søppelrom eller liknende), solenergirom som ikke kan brukes som oppholdsrom om vinteren (uisolert, f.eks innglasset balkong, vinterhage e.l.), balkonger, terrasser og andre åpne arealer, rom for kommunikasjon, inklusive trapp, mellom disse rommene, og mellom disse rommene og hoveddel.

Skjema for søknad om tilleggsdel til hoveddel:

https://dibk.no/globalassets/blanketter_utfyllbare/alle-blanketter/soknad-om-bruksendring_versjon-1.0.3.pdf

I hvilke tilfeller må det søkes om bruksendring av en ulovlig bruksenhet/bolig?

Når en bygning blir brukt til annet formål enn godkjent i den tillatelse som er gitt (for eksempel kontor som brukes til bolig), eller til annet formål enn bygningen er godkjent for, er dette søknadspliktig etter plan- og bygningsloven pbl § 20-1 bokstav d jfr byggesaksforskriften § 2-1.

Søknad om bruksendring må sendes inn fra et firma som kan stå ansvarlig for hele søkeprosessen, og som kan påse at alle ansvarsområder er belagt med ansvar både i forhold til prosjektering og utførelse- se vedlagt veiledning for ulovlig etablert leilighet i eksisterende bygg.

Manglende godkjenning må ikke forveksles med manglende ferdigattest. En ferdigattest er i seg selv ikke en godkjennelse. Ferdigattesten utstedes for å markere kommunens avslutning av et godkjent tiltak, og bekrefter at byggearbeidene er ferdige og at de er utført i tråd med tillatelsen gitt av kommunen. En tillatelse kan også være utgått dersom det har gått for lang tid fra tiltaket ble godkjent til det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Ved endringen av plan- og bygningsloven 1. juli 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998 dersom det foreligger midlertidig brukstillatelse. Dersom det ikke foreligger ferdigattest for slike tiltak vil det dermed ikke være mulig å få ferdigattest, og en eventuell søknad om ferdigattest skal avvises av kommunen. Det har ingen praktisk betydning at det ikke foreligger ferdigattest så lenge det foreligger midlertidig brukstillatelse og saken er vedtatt før 1998.

Ved salg av eiendom der det ikke er gitt ferdigattest for eksisterende bygg er det viktig å undersøke om det foreligger midlertidig brukstillatelse, slik at bruken av bygget/bruksenheten er tillatt. Videre bør det undersøkes hva som evt. gjenstod for å få ferdigattest, og om oppføringen av bygget eller øvrige tiltak er i tråd med gitt tillatelse. Dersom det er større avvik er det å anbefale å kontakte kommunen for veiledning om videre prosess. I et slikt tilfelle kan løsningen være å søke om å få godkjent avvikene og å få ferdigattest på disse arbeidene. Om alt arbeidet er utført etter godkjente tegninger, er det nok å sende inn anmodning om ferdigattest.

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

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

Haugesund kommune

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

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Leilighetsbygg med 6 boenheter

Tillatelsen omfatter
Leilighetsbygg med 6 boenheter

Saksbehandler byggetilsyn	Dato	Telefon.
Jon Arne Solberg	07.01.2016	52743258

Merknader

Midlertidig brukstillatelse tidligere gitt: 15.07.2015

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

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

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

Vilkår

Jon Arne Solberg
Saksbehandler ved byggetilsynet.

Sendes til: Søker
Kopi til: Tiltakshaver

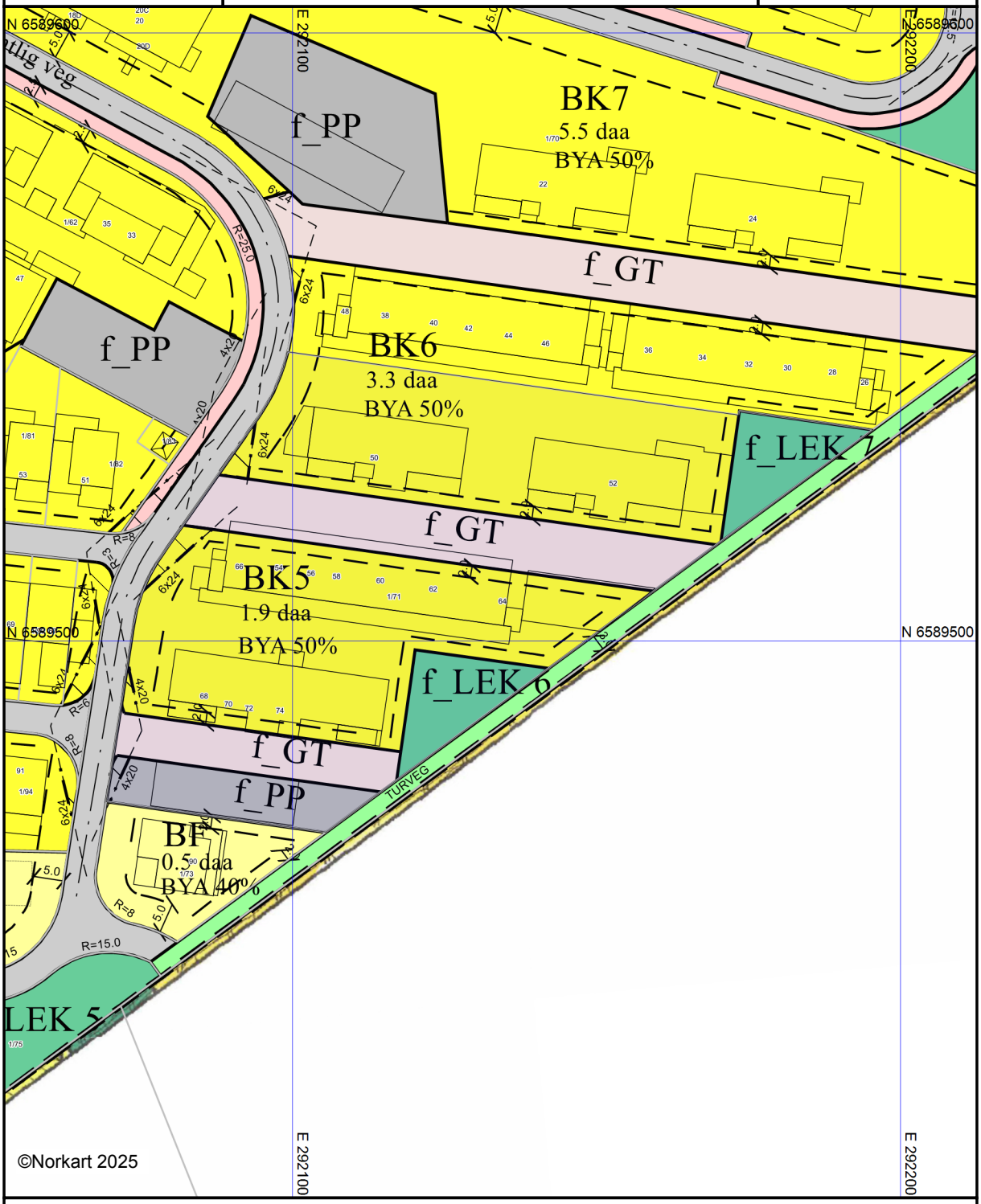
Haugesund kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 1/71/0/2
Adresse: Vassbrekkevegen 50
Utskriftsdato: 15.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008



Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Kommuneplanens arealdel for Haugesund 2014-2030

Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt i Bystyret 09.09.2015
Mindre endring vedtatt i Plan- og miljøutvalget 31.03.2016, 22.09.2016, 20.10.2016, 16.02.2017 og 06.04.2017



INNHOLDSFORTEGNELSE

GENERELLE BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9) 6

INNHOLD I PLANEN 6

§ 1 Virkninger av planen 6
§ 2 Oppbygging av bestemmelser og retningslinjer 6
§ 3 Forholdet til andre planer 6

PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, PLANAVGRENSNING OG UTBYGGINGSAVTALER

§ 4 Krav om områderegulering 7
§ 5 Krav om detaljregulering 7
§ 6 Krav om utomhusplan 8
§ 7 Planavgrensning 8
§ 8 Rekkefølgekrav 8
§ 9 Bestemmelse om innhold i utbyggingsavtaler (plan- og bygningsloven § 11.9 pkt. 2) 8

MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET 8

§ 10 Risiko og sårbarhet 8
§ 11 Vannhåndtering 9
§ 12 Jordskred og steinsprang 9
§ 13 Forurenset grunn 9
§ 14 Elektromagnetiske felt 10
§ 15 Støy 10
§ 16 Luftkvalitet 11
§ 17 Krav til bygge- og anleggsfasen 11
§ 18 Husholdningsavfall og næringsavfall 12
§ 19 Deponi 12
§ 20 Havnivåstigning 12

SAMFERDSEL 12

§ 21 Generelt 12
§ 22 Kollektivtransport 12
§ 23 Sykkel 12
§ 24 Gange 13
§ 25 Varelevering 13
§ 26 Hoved-, samle- og adkomstveier 13

BARN OG UNGE 14

§ 27 Barn og unge 14

FOLKEHELSE 14

§ 28 Folkehelse 14

ARKITEKTUR, BYFORM OG KULTURMILJØ 15

§ 29 Byform og bebyggelsesstruktur 15
§ 30 Byrom og felles uteoppholdsrom 15
§ 31 Bygninger og enkelttiltak 16
§ 32 Fasadeendringer 16
§ 33 Kunstnerisk utsmykning 16
§ 34 Kulturminner og kulturmiljø 16

LANDSKAP OG BLÅ/GRØNNSTRUKTUR 17
§ 35 Grønnstruktur 17
§ 36 Naturmangfold 17
§ 37 Vassdrag 18
§ 38 100-metersbeltet i strandsonen 18

UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER 19
§ 39 Generelt 20
§ 40 Privat uteoppholdsareal 20
§ 41 Arealkrav til felles uteoppholdsareal 20
§ 42 Kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal 21
§ 43 Felles uteoppholdsareal i soner med krav til høy tetthet 21
§ 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder 21
§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område 22

PARKERING 23
§ 46 Generelt 24
§ 47 Parkeringskrav 24
§ 48 Adkomst til parkeringsanlegg 25
§ 49 Fritak fra parkeringskrav 25
§ 50 Frikjøp 25
§ 51 Parkering for funksjonshemmede 25
§ 52 Ladestasjoner 26
§ 53 Generelt 26
§ 54 Skilt og reklame på bygninger og faste innretninger 26
§ 55 Foliering 26
§ 56 Samfunnsinformasjon 27
§ 57 Løsfotreklame 27
§ 58 Lysende og variabel reklame 27
§ 59 Diverse reklameinnretninger 27
§ 60 Byggeplasskilt 27
§ 61 Områdehensyn 27
§ 62 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse 27
§ 63 Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse 28
§ 64 Bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål 28
§ 65 Grønnstruktur 28
§ 66 Hensynssoner i kommunedelplan for sentrum 28
§ 67 Krav til søknaden 28
§ 68 Definisjoner 29

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL 2008 § 11-7) 30

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL 2008 § 11-7 NR.1) 30
§ 69 Generelt 30
§ 70 Lokalsenter 31
§ 71 Boligbebyggelse 31
§ 72 Sentrumsformål 33
§ 73 Næringsbebyggelse 33
§ 74 Tjenesteyting 34
§ 75 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 34

§ 76 Fritidsbebyggelse 34
§ 77 Andre typer bebyggelse (naust) 34

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (PBL2008 §11-7 NR.5) 35
§ 78 Generelt 35
§ 79 LNF - Spredt boligbebyggelse 35

BRUK ELLER VERN AV SJØ ELLER VASSDRAG (PBL2008 § 11-7 NR.6) 36
§ 80 Generelt 36
§ 81 Småbåthavn 36
§ 82 Naturområde vann 36

HENSYNSSONER (PBL 2008 § 11-8) 37
§ 83 Hensyn landbruk (Områder med viktige landbruksinteresser) 37
§ 84 Hensyn friluftsliv (Områder med viktige friluftsinteresser) 37
§ 85 Bevaring naturmiljø (Områder med viktige naturinteresser) 37
§ 86 Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner 37
§ 87 Bevaring vassdrag og naturmiljø Kvalavassdraget/ Ørpetveitvassdraget/ Sakkestadbekken 37
§ 88 Nedslagsfelt drikkevann 38
§ 89 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven 39
§ 90 Sikringssone langs bane 39

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

GENERELLE BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV (PBL § 11-9)

Forklaring til innhold: Bestemmelsene legges til grunn for behandling av planforslag og søknader om tiltak. Bestemmelsene er innrammet og angir viktige hensyn og vurderingstema for saksbehandlingen. Retningslinjene er vist i kursiv og utfyller bestemmelsene.

INNHOLD I PLANEN

§ 1 Virkninger av planen

Der kommuneplanen angir føring for arealbruk eller utnyttelse, vil de delene av reguleringsplanen som er i motstrid med kommuneplanen tilsidesettes. I mange tilfeller vil reguleringsendring være påkrevd for at det skal bli mulig å gjennomføre tiltak der det er motstrid.

§ 2 Oppbygging av bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelsene er juridisk bindende og retningslinjene skal legges til grunn ved all arealplanlegging. Dette gjelder da behandling av planforslag og søknader om byggetiltak i kommunen.

§ 3 Forholdet til andre planer

Kommunedelplan for Røvær gjelder fortsatt.

I kommunedelplan for Karmsundgata gjelder kart og bestemmelser knyttet til veg foran kommuneplanen.

Alle kommunedelplaner er en detaljering av kommuneplanens arealdel og skal gjelde sammen med denne.

Reguleringsplaner er en detaljering av kommuneplanens arealdel. Alle reguleringsplaner gjelder sammen med kommuneplanens arealdel 2014- 2030. Dersom det er avvik vil det være plankrav og kommuneplanen gjelder foran. Allerede vedtatte reguleringsplaners avklaringer knyttet til høyde, uteoppholdsareal, lek og regulerte tomtegrenser skal ikke overstyres av kommuneplanen.

Vedtatte reguleringsplaner etter 2010, hvor det er avvik fra bestemmelsen tilknyttet arealformålet, skal gjelde foran kommuneplanen under forutsetning av at det foreligger en godkjent rammesøknad innen utgangen av 2019. Dette gjelder for følgende planer: RL1570 Hasseløy Nord, RL1718 Haugeklubben, RL1717 Killingøy og Rekavik, RL1605 Kvitsøygata 9, RL1651 Industrigata/Diktervegen, RL1698 Kvaløygata 3, RL1621 Spannavegen 152 Gnr. 35 Bnr. 1672.

I områder regulert til bevaring på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi gjelder fortsatt gjeldende reguleringsplaner foran kommuneplanens arealdel.

PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV, PLANAVGRENSNING OG UTBYGGINGSAVTALER

§ 4 Krav om områderegulering

Det skal foreligge områderegulering før detaljregulering for følgende utbyggingsområder:

- Fagerheim
- Kvalamarka
- Gard
- Storasundskjærene
- Meieriet
- Sakkastad
- Bergsodden

Kommunen må tilrettelegge for at områdeavgrensningen er tilrettelagt for praktisk gjennomføring.

Innenfor arealet avsatt til sentrumsformål er det stilt krav om områderegulering for området på Flotmyr.

For disse områdene kan arbeid og tiltak som nevnt i plan og bygningslovens § 20–1, samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i godkjent områdereguleringsplan.

Mindre tilbygg og endringer av eksisterende bygningsmasse kan tillates i tilknytning til eksisterende bruk.

§ 5 Krav om detaljregulering

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Det er søknad om bygge- og eller deletillatelse som utløser kravet. For tiltak i samsvar med retningslinjene gjelder ikke plankravet.

For prosjekter i planområdet for sentrumsplanen gjelder egne bestemmelser for fravik av plankrav.

Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygninger, ombygginger og bruksendringer når samtlige av følgende kriterier er oppfylt:

- *Bruksarealet (BRA) overstiger ikke 800 m^2.*
- *Byggehøyde, volum og byggegrenser er i tråd med bestemmelsene for vedtatt arealbruk.*
- *Prosjektet er ikke en etappe eller del av et større utbyggingsprosjekt.*
- *Kommunen vurderer det som unødvendig for å oppnå en helhetlig område- eller strøksutvikling.*
- *Forholdet til automatisk fredede kulturminner og tilhørende buffersone er avklart.*

I eksisterende områder avsatt til boligformål vil tiltak med 3 eller færre nye boenheter normalt ikke utløse krav til reguleringsplan. Det forutsettes da at bestemmelsene i kommuneplanen er ivaretatt, og at forholdet til automatisk fredede kulturminner er ivaretatt.

§ 6 Krav om utomhusplan

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 skal det da utarbeides utomhusplan som skal godkjennes av kommunen som del av søknad om tillatelse til tiltak. Dette gjelder ikke for mindre byggearbeider som ikke har særlig innvirkning på tilgrensende uteområder og omgivelser.

§ 7 Planavgrensning

Reguleringsplaner for byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares. Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurdere hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte. Reguleringsplaner for hovedveier skal også omfatte øvrig veisystem som må endres, og i nødvendig grad tilliggende arealer.

§ 8 Rekkefølgekrav

Transformasjon og fortetting prioriteres. Ny utbygging skal understøtte god sentrumsutvikling og miljøvennlig transport.

Ny bebyggelse kan ikke skje før tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet samt teknisk infrastruktur er ivaretatt.

Ved utbygginger omfattet av pbl §12-1, skal nødvendig samfunnsservice, teknisk infrastruktur og grønnstruktur inngå som rekkefølgekrav i reguleringsplanen.

§ 9 Bestemmelse om innhold i utbyggingsavtaler (plan- og bygningsloven § 11.9 pkt. 2)

Kommunen kan kreve å inngå utbyggingsavtaler med forslagsstiller/tiltakshaver. Utbyggingsavtale skal brukes der det er nødvendig å sikre at utbyggingen skjer i samsvar med intensjoner i kommuneplanens arealdel, reguleringsplan og handlings- og økonomiplan.

MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

§ 10 Risiko og sårbarhet

ROS- analyser skal inngå i all planlegging, med omfang tilpasset den enkelte plan. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.

For søknader om tiltak innenfor planer som ikke har vært gjenstand for en risiko og sårbarhetsanalyse, eller der hvor kommunen vurderer ROS-analysen som ikke tilstrekkelig, skal det fremlegges dokumentasjon i henhold til § 28-1 der hvor kommunen finner det nødvendig.

§ 11 Vannhåndtering

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates normalt ikke. Allerede lukkede vannveier skal reetableres i den grad det er praktisk gjennomførbart, etter kommunens vurdering.

I arealplaner skal terreng- og overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes. Overvann skal tilbakeføres til grunnen og til vegetasjon nærmest mulig kilden i den grad det er mulig, etter kommunens vurdering.

Ved utbygging skal det gjennomføres tiltak slik at maksimal avrenning fra overvann ikke øker utover dagens avrenning.

Vann og overvann skal søkes utnyttet som positivt element i bymiljøet. Grønne overvannsløsninger i kombinasjon med tradisjonelle overvannsløsninger bør vurderes i alle utbygginger.

For alle planforslag med bebyggelse og anlegg skal det utarbeides en overordnet vann- og avløpsplan, i henhold til Haugesunds vann- og avløpsplan.

§ 12 Jordskred og steinsprang

Skredsikkerhet og egnethet for bebyggelse skal dokumenteres i forbindelse med reguleringsplan.

Der skredsikkerhet ikke er tilstrekkelig dokumentert i forbindelse med eldre reguleringsplan, og kommunen vurderer det som relevant, skal dette gjøres ved byggesøknad.

NVE retningslinje nr. 2-2011, eller etterfølgende revisjoner av denne, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredsikkerhet.

§ 13 Forurenset grunn

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensing fra grunnen ikke kan føre til helse- eller miljøskade.

I områder der det er mistanke om forurenset grunn, skal det utarbeides og godkjennes tiltaksplan jfr forurensningsforskriftens kap.2.

Ved etablering av lekeareal skal grunnen tilfredsstille tilstandsklasse 2 i klima- og forurensningsdirektoratets veileder TRA-2553/2009. Klima- og forurensningsdirektoratets veileder for undersøkelse av jordforurensning i nye barnehager og lekeplasser TA-2261/2007 bør benyttes for planlegging av undersøkelser og tiltak.

§ 14 Elektromagnetiske felt

Alle tiltak skal planlegges slik at negative helsevirkninger av elektromagnetiske felt unngås i størst mulig grad.

Ved etablering av boliger, barnehager, skoler og utelekeområder og andre rekreasjonsområder nær høyspentanlegg eller transformatorstasjoner, skal det foretas en utredning av virkningene dersom det elektromagnetiske feltet ved gjennomsnittlig årlig strømbelastning overstiger 0,4 µT. Det samme gjelder ved etablering av høyspentanlegg eller transformatorstasjoner. Utredningene skal foreslå avbøtende tiltak.

§ 15 Støy

Alle tiltak skal planlegges slik at støyforholdene innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

Planområdet for kommunedelplan for Haugesund sentrum og områder langs kollektivakser og fylkesvegnettet er avviksområder fra generelle retningslinje. Innenfor avviksområdet kan det tillates oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring av eksisterende bygning med støyfølsom bruk, dersom følgende kan dokumenteres:

- Alle boenheter skal ha en stille side, med støyverdier under grenseverdiene i tabell 3 i T-1442.
- Minst halvparten av rom, herunder minst 1 av soverommene i hver boenhet, skal ha vindu mot stille side.
- Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under 55 dBA (Lden).
- Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side må ha balansert mekanisk ventilasjon eller tilsvarende.

Innenfor avvikssonene kan barnehager, skoler og helseinstitusjoner som bygges i rød sone aksepteres, forutsatt at bygget har en stille side, det er tilgang på uteområder med støynivå under 55 dBA (Lden) og at pasientrom/undervisningsrom som ikke vender mot støyside.

Med planforslag eller søknad om ny bebyggelse eller om anlegg som kan produsere økt støy, skal det følge en støyfaglig utredning med beregning og kartfesting av støysoner, samt påvirkning på nærliggende støyømfintlig bruk, med forslag til avbøtende tiltak og en vurdering av effekten av disse. Det tillates ikke støyfølsom bebyggelse i rød støysone med brudd på forurensningsforskriften.

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

Med støyfølsom bruk menes skoler, barnehager, boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, og rekreasjonsarealer.

Støysonekart for veg skal legges til grunn ved vurdering av støypåvirkning og behov for utredninger. Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser. Lydnivå (Lden) i grønnstruktur skal holdes under 55 dBA og et lydnivå ned mot 50 dBA skal tilstrebes. I og i nærheten av rekreasjonsområder med lydnivå under 50 dBA, såkalte stillesoner, skal utbygging og endring av virksomhet planlegges slik at økning av støynivået i rekreasjonsområdet unngås.

Støydemping skal hovedsakelig utføres gjennom tiltak på fasade og ikke med støyskjermer. For boligbebyggelse i gater med stor støybelastning bør det vurderes å plassere sekundærrom mot gate, som en del av støyskjermingen. Der hvor eksisterende bebyggelse etterisoleres mot støy skal dette gjøres slik at bebyggelsens opprinnelig karakter opprettholdes. Vinduer i soverom på støyutsatt side og som samtidig er soleksponert, bør ha utvendig solavskjerming. Behov for kjøling må også vurderes.

§ 16 Luftkvalitet

Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten innendørs og utendørs blir tilfredsstillende.

I områder med brudd på forskrift om lokal luftkvalitet tillates det generelt ikke bebyggelse som er følsom for luftforurensing. Dersom området også er utsatt for støy skal den totale belastningen vurderes.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av lokal luftkvalitet i areal-planlegging T-1520, skal legges til grunn for planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1.

§ 17 Krav til bygge- og anleggsfasen

For utbygginger som av kommunen vurderes å kunne gi konsekvenser for bomiljøet, omgivelsene og naturkvalitetene i bygge- og anleggsfasen skal det fremlegges en plan for hvordan disse forholdene ivaretas. Planene skal særlig redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, innvirkning på trafikksikkerhet for gående og syklende, støyforhold, rystelser og vibrasjoner, renhold og støvdemping, samt ivaretakelse av grønnstruktur og vassdrag. Denne skal godkjennes før igangsettingstillatelse gis.

For å oppnå akseptable støy- og luftkvalitetsforhold i anleggsfasen, skal støygrenser som angitt for bygge og anleggsvirksomhet i Miljøverndepartementets Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012, og luftkvalitetsgrenser angitt i Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging, T-1520, tilfredsstilles.
I alle forslag til reguleringsplaner med bebyggelse skal det i planbeskrivelsen redegjøres for ENØK-tiltak og bruk av alternative energikilder.

§ 18 Husholdningsavfall og næringsavfall

I alle planforslag og søknader for byggetiltak hvor det stilles krav om teknisk plan, skal det legges ved plan for oppsamling og tømming av avfall. Denne skal godkjennes av kommunen. Løsning for renovasjon skal følge HIMs renovasjonsnorm. Løsningen må være etablert før brukstillatelse gis.

§ 19 Deponi

Ved behandling av søknad om etablering av deponi for rene masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/

stedskvalitet og biologisk mangfold.

Bestemmelser for Krav til bygge- og anleggsfasen skal gjelde for drift av deponi.

§ 20 Havnivåstigning

Reguleringsplaner og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 som ligger i tilknytning til sjøareal skal vurderes i forhold til havnivåstigning. Det skal planlegges og utformes slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Behov for risikoreduserende tiltak skal alltid vurderes.

Laveste gulv med sluk/rom med varig opphold settes til min. kote +2,7 for tiltak etter pbl § 20-1.

Vurderinger av havnivåstigning, stormflo og bølgepåvirkning skal utføres etter veileder "Håndtering av havnivåstigning i kommunal planlegging".

SAMFERDSEL

§ 21 Generelt

I alle planforslag skal tilgjengelighet for alle aktuelle trafikantgrupper være vurdert.

§ 22 Kollektivtransport

Kollektivtransportens fremkommelighet skal sikres på alle hovedruter i tråd med gjeldende temakart.

§ 23 Sykkel

Hovedruter for sykkel skal sikres og etableres i samsvar med hovedvegnett for sykkel.

Nye utbyggingsområder skal tilrettelegges med effektive og trygge sykkelforbindelser til hovedvegnettet.

Hovedvegnettet skal primært etableres som et eget tilbud for syklende, adskilt fra gangtrafikk.

§ 24 Gange

Prioriterte gangakser skal sikres og etableres i samsvar med gåstrategi og temakart for gangakser.

Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

I all hovedsak skal gangakser ha universell utforming. Dersom korte gangforbindelser ikke kan forenes med universell utforming, skal ulike kompromisser vurderes.

§ 25 Varelevering

Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for en trafikksikker varelevering på egen grunn. Innenfor kommunedelplan for sentrum skal det i all planlegging redegjøres for hvordan håndtering av varelevering løses på en trafikksikker måte, men leveringen må ikke nødvendigvis løses på egen grunn.

§ 26 Hoved-, samle- og adkomstveier

Etablering av nye avkjørsler til hovedveier skal primært ikke tillates. Rammeplan for avkjørsler og byggegrenser I Region Vest skal legges til grunn.

Ved planlegging av nye vei og ved omforming av eksisterende vei skal det særlig legges vekt på opparbeidelse av sikre traséer og kryssingspunkter for gående og syklende.

Adkomstveger skal som hovedregel reguleres som privat felles veg. Når vegen skal benyttes av buss, eller det er behov for å sikre et offentlig gang- og sykkeltilbud, skal atkomstveger reguleres offentlige.

Samle- og adkomstveier skal i størst mulig grad omformes til gater ved eksempelvis:

- *planting av trerekker på en eller begge sider av vegen*
- *neddimensjonering av veiareal til gateareal*
- *tosidig fortau*
- *oppstramming av geometri på strekninger og i kryss*
- *bymessig utforming av belegg, oppmerking, utstyr og gatemøblering*
- *sykkelfelt*
- *byggelinje langs gaten*
- *adkomst til bygninger langs gaten*

BARN OG UNGE

§ 27 Barn og unge

Barn og unges behov for leke- og oppholdsarealer skal ivaretas ved planlegging og tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 jfr. rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

Det skal tas særlig hensyn til trafikksikre snarveier, gang- og sykkelforbindelser og varierte aktivitetsområder. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til uterom, fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det gjøres en vurdering av leke- og oppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet.

FOLKEHELSE

§ 28 Folkehelse

Arealplanlegging skal bidra til å fremme god folkehelse. Konsekvenser for folkehelsen skal vurderes i plansaker. Konsekvens på miljøfaktorer og helse- og trivselsfaktorer skal synliggjøres for planområdet og influensområdet.

Virkemidler for å fremme folkehelsen er for eksempel universell utforming, god håndtering av miljøfaktorer som støy, luftkvalitet og solforhold; vektlegging av andre helsefremmende faktorer som tilgang til grøntarealer; tilrettelegging for fysisk aktivitet; kriminalitets- og ulykkesforebygging; tiltak for å utjevne sosiale helseforskjeller som ensomhet, ved tilrettelegging av gode felles møte- og oppholdsplasser.

ARKITEKTUR, BYFORM OG KULTURMILJØ

§ 29 Byform og bebyggelsesstruktur

All planlagt bebyggelse skal:

- utformes slik at den styrker sine omgivelser; ingen enkeltplaner er viktigere enn helheten
- gis en god arkitektonisk utforming
- utformes i samspill med områdets strøkskarakter
- styrke eksisterende bystruktur
- vektlegge historiske strukturer, grøntdrag, viktige siktlinjer
- underordnes viktige landskapstrekk og landemerker
- bidra til å understreke og forsterke gater og plassrom

For planlagt bebyggelse som er tre (eller flere) etasjer høyere enn den dominerende bebyggelsen i området, skal konsekvensene for byform (nærvirkning/ fjernvirkning) og lokalklimaet, samt konsekvenser for fremtidige muligheter for utnyttelse av tilliggende områder belyses særskilt.

Særlig viktige landskapstrekk er avgrensning mot Byheiene; vann og vassdrag; sjøen/ sundet; strandsonen; sammenhengende kulturlandskap; viktige bytrær.

Tilrettelegging med snarveier og kortest mulig avstand for gående og syklende skal innpasses i bebyggelsesstrukturen. Bebyggelse skal planlegges slik at den støtter opp om en endret reisemiddelfordeling.

Der økt tetthet gir brudd med eksisterende strøkskarakter, skal utbyggingsprosjekter tilføre nye kvaliteter til området i form av god arkitektonisk utforming og styrking av grøntstruktur, samt dekke tilført behov for uteoppholdsarealer og leke- og møteplasser innenfor eget område.

Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.

§ 30 Byrom og felles uteoppholdsrom

Byrom og felles leke- og møteplasser skal planlegges slik at de er:

- klart definerte, oversiktlige, attraktive og trygge
- preget av høy materialkvalitet
- tilrettelagt for alle brukergrupper i alle aldre
- preget av ny tilført grønnstruktur

§ 31 Bygninger og enkelttiltak

Ingen enkelttiltak er viktigere enn helheten, og planlagte bygninger og tiltak skal derfor:

- ha en arkitektonisk kvalitet, utformet i samspill med sine omgivelser
- ha høy materialkvalitet
- være tilpasset bygningens funksjon og betydning for allmennheten
- styrke tilliggende enkeltbygninger eller bygningsmiljøer med høy historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi

Ved byggetiltak på bygninger med verneverdi skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og takdekking bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelig bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskifting.

Det skal legges vekt på tilrettelegging for bruk av historisk verdifulle bygninger. Der hvor dette kommer i konflikt med andre bestemmelser kan kommunen etter en samlet vurdering prioritere dette hensynet.

§ 32 Fasadeendringer

Eksisterende bygningers arkitektur skal ivaretas ved ombygginger og fasadeendringer.

Innenfor området avsatt til sentrumsformål på kommuneplankartet og i hensynssoner for bevaring i alle planer er det særlig viktig at bygningens karakter ivaretas ved ombygginger og fasadeendringer, samt ved utskifting av enkeltelementer som vinduer og dører.

Parabolantenner og tekniske installasjoner (så som varmepumpe mm) skal i hovedsak monteres slik at de ikke er et fremtredende element på fasaden og i hovedsak ikke monteres på hovedfasader inn mot byrom og gater.

§ 33 Kunstnerisk utsmykning

Evt. utsmykning etc. i det offentlige rom og/eller på private arealer som fremstår som en del av bybilde, skal forelegges Rådet for kunstnerisk utsmykning til godkjenning. Retningslinjer for rådet skal legges til grunn.

§ 34 Kulturminner og kulturmiljø

Det skal tas hensyn til automatisk fredede, vedtaksfredede og marine kulturminner ved utbygging og fortetting.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlige og større private tiltak, må det tas kontakt med regional kulturminneforvaltning for å avklare

om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, jf. lov om kulturminner § 9. Understrekning av buffersone rundt hensynssone d) rune - R, for å sikre kulturminnet mot eventuell skade, skjemming, skal gjøres på reguleringsplannivå.

LANDSKAP OG BLÅ/GRØNNSTRUKTUR

§ 35 Grønnstruktur

I alle planer skal større eksisterende trær kartlegges. Større trær avmerkes i plankartet.

Eksisterende større trær/vegetasjon bør bevares med tilstrekkelig område for rotsystem ved utbygging og sikres i anleggsfasen.

Sammenhengende grøntdrag, grønne lunger, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Friområder skal ikke omgjøres uten at det gis erstatningsareal. I områder avsatt til overordnet grønnstruktur eller friområder kan tiltak for å fremme stedegent naturmangfold, friluftsliv, turveier og områder for lek og rekreasjon tillates dersom viktige naturverdier og økologiske funksjoner blir opprettholdt. Andre tiltak tillates ikke.

Arter som er svartelistet og definert som problemart skal unngås i grønnstrukturen.

Bredden på turdrag skal være bred nok til å sikre nødvendig buffer mot bebyggelsen og må vurderes i sammenheng med denne. Den skal imidlertid aldri være mindre enn 30 m. Områder tilrettelagt for lek, opphold og rekreasjon skal være universelt utformet. Det bør i størst mulig grad brukes stedegen vegetasjon i grønnstrukturen.

Deponering av hageavfall, andre masser ved f. eks. veibygging eller annen omdisponering av areal er ikke tillatt i offentlige friområder eller andre områder som ikke er avsatt til dette formålet.

Mot friområder bør det unngås bratte skjæringer og fyllinger.

§ 36 Naturmangfold

Alle planforslag som berører natur skal vurderes etter Naturmangfoldloven kapittel II.

Hensynet til naturmangfoldet skal vektlegges og avveies mot andre samfunnsinteresser. (Naturmangfoldloven 2009).

I områder registrert med verdi A, B og C for naturtyper og vilt og i leveområder for arter i norsk rødliste, samt i større sammenhengende naturområder og viltkorridorer, skal økologiske funksjoner søkes opprettholdt.

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bør ikke tillates innenfor områder registrert

med verdi A og B for naturtyper, i viltområder regnet som svært viktig og i registrerte leveområder for arter som står oppført i norsk rødliste.

§ 37 Vassdrag

Langs vassdrag skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser ivaretas.

Langs alle vassdrag med årssikker vannføring, herunder elver, bekker, vann og tjern, skal det opprettholdes og om mulig utvikles et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige økologiske funksjoner og naturmangfold, motvirker erosjon og tjener flomsikring og friluftsliv.

Det tillates normalt ikke å lukke bekker med årssikker vannføring.

Der det langs bekker og vassdrag ikke er definert hensynssone, jamfør hensynssone for bevaring av vassdrag og naturmiljø, gjelder følgende forbudsgrense mot vassdrag:

- 20 m avstand til hver side av bredden i LNF-områder og i grønnstruktur-områder
- 10 m avstand til hver side av bredden i byggeområder

Innenfor denne forbudsgrensen er bygge- og anleggstiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2 samt fradeling av tomt til slike formål, ikke tillatt. Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon er gjeldende.

Bekkeløp skal ikke kanaliseres. Ved endringer skal bekkeløp tilbakeføres til mest mulig naturlig tilstand. Ved alle reguleringsplaner som berører lukkede bekker skal gjenåpning av bekk vurderes. Dersom det ikke er mulig med gjenåpning skal dette dokumenteres.

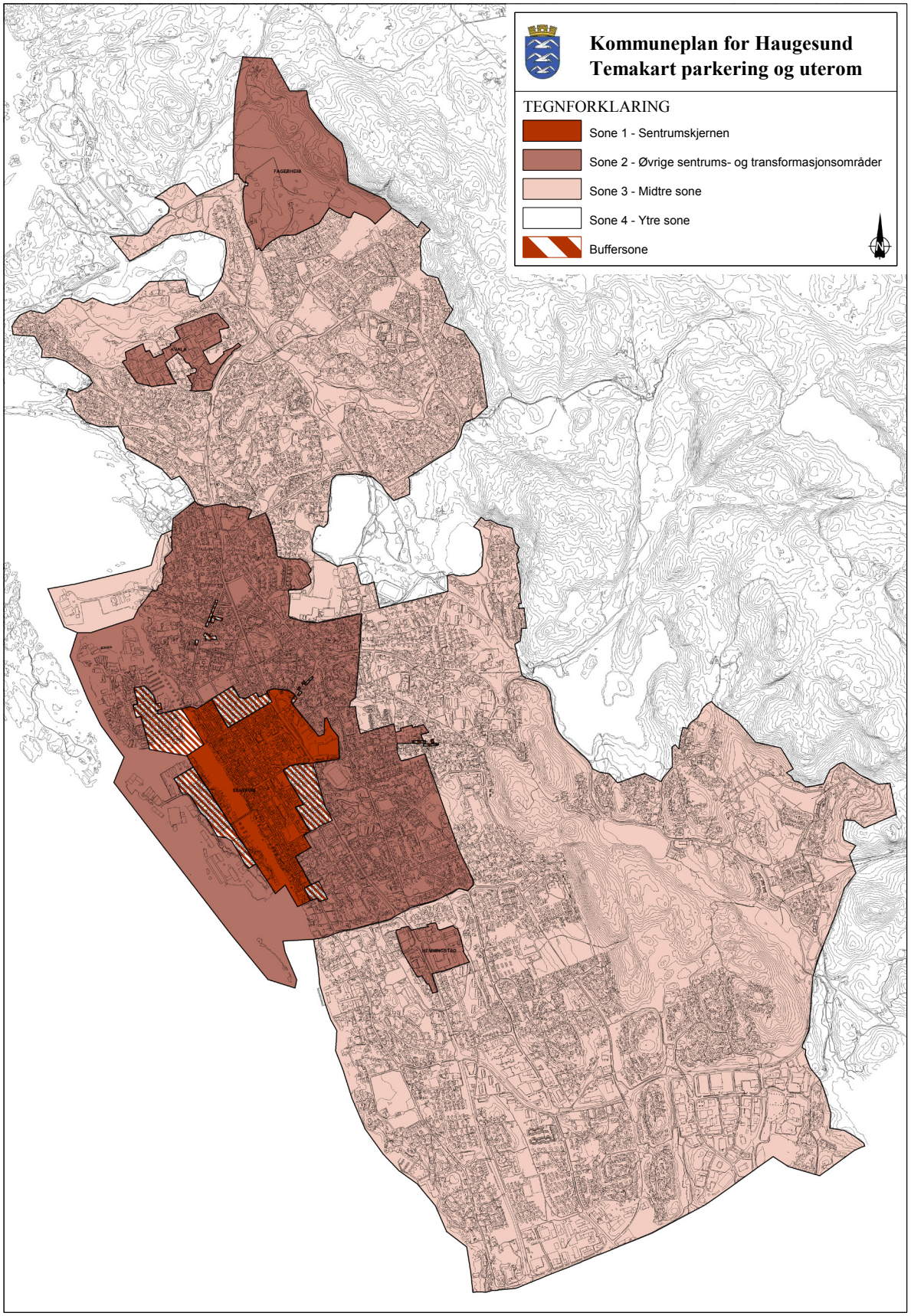
§ 38 100-metersbeltet i strandsonen

I 100-metersbeltet fra strandlinjen langs sjø, er det forbudt med byggetiltak. Byggetiltak for å fremme friluftslivet kan tillates så fremt viktige naturverdier og økologiske funksjoner i strandsonen blir opprettholdt.

Forbudet gjelder ikke for fasadetiltak på eksisterende bebyggelse. Forbudet gjelder ikke der annen byggegrense fremgår av gjeldende reguleringsplan eller hvor eksisterende bebyggelse i stort omfang (så som i Haugesund sentrum), danner en naturlig byggegrense mot sjøen.

Ved alle planer og utbygginger innenfor 100-metersbeltet skal det legges til rette for en attraktiv og offentlig forbindelse langs sjølinjen for å etablere en sammenhengende kyststi fra sør til nord i kommunen. Forbindelsen skal være bred nok til å sikre en buffer mellom private og offentlige arealer. Den bør ikke være smalere enn 15 m.

UTEOPPHOLDSAREAL OG LEKEPLASSER



§ 39 Generelt

Uterom skal utformes i samsvar med kommunens Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt.

For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til uteoppholdsareal og andre eksisterende forhold som ikke fysisk endrer eller strider mot hensiktsmessigheten kunne fravikes etter kommunens særskilte vurdering. Ved fravik kan det stilles skjerpede krav til kvalitet på uteområdet.

Innenfor markerte buffersoner skal hensyn til videreføring av eksisterende kvartalsstruktur og bebyggelse gi grunnlag for fravik fra krav til uteoppholdsareal.

§ 40 Privat uteoppholdsareal

For eneboliger, tomannsboliger, sekundærleiligheter og kjedehus/rekkehus er det krav til minste privat uteoppholdsareal i Tabell 1.1. Dette arealet skal være på terreng.

Minste krav til privat uteoppholdsareal per boenhet			
Boligtype	**Sone 1**	**Sone 2**	**Sone 3 og 4**
Enebolig	100 m^2	100 m^2	150 m^2
Tomannsbolig	75 m^2	75 m^2	100 m^2
Sekundærleilighet *	50 m^2	50 m^2	50 m^2
Kjedehus/rekkehus	25 m^2	25 m^2	25 m^2

Tabell 1.1 - Minste krav til privat uteoppholdsareal
* Sekundærleilighet skal være klart underordnet hoveddelen og begrenset til 65 m2.

For tremannsboliger er det krav til minste uteoppholdsareal i Tabell 1.2. Dette arealet skal være på terreng og kan enten løses som privat og/eller felles uteoppholdsareal for boenhetene.

Krav til uteoppholdsareal per boenhet (privat/felles)			
Boligtype	**Sone 1**	**Sone 2**	**Sone 3 og 4**
Tremannsbolig	50 m^2	50 m^2	70 m^2

Tabell 1.2 - Minste krav uteoppholdsareal (samlet privat/felles)

For øvrige boligtyper skal alle boenheter ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

§ 41 Arealkrav til felles uteoppholdsareal

Det stilles krav til felles uteoppholdsareal i Tabell 2.

Minste krav til felles uteoppholdsareal per boenhet		
Boligtype*	**Sone 1**	**Sone 2, 3 og 4**
Kjedehus/rekkehus Høy-/lavblokk Terrassert bebyggelse	16 m^2	30 m^2

Tabell 2 - Minste krav til felles uteoppholdsareal
**Det henvises til Veiledning: Grad av utnytting – Beregnings- og måleregler, Kommunal og Moderniserings-departementet, for detaljert definisjon av typologier*

Det kreves ikke avsatt arealer for felles uterom for eneboliger og tomannsboliger, utover krav til felles lekeplasser iht. Tabell 3. Areal som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.

§ 42 Kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støynivå, ref. støyforskrift T 1442, og være skjermet mot trafikk og forurensing.
Felles uteoppholdsareal skal være plassert på terreng. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15:00. Tilsvarende gjelder kl 18:00 ved midtsommer. Uterom til felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming iht. gjeldende byggteknisk forskrift.

Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper. Det bør legges til rette med levegger og overbygde sitteplasser.

§ 43 Felles uteoppholdsareal i soner med krav til høy tetthet

I infill-prosjekter med 4 eller færre boenheter, innenfor sone 1, kan krav til uteoppholdsareal løses i sin helhet på tak. I øvrige områder med krav til høy utnytting (minimum 6 boliger pr. dekar) kan opptil 50 % av samlet krav til uteoppholdsareal lokaliseres på lokk eller tak.

§ 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder

Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder	
Grunnlag	**Krav**
4-25 boenheter:	Minimum 150 m^2 stor nærlekeplass/ møteplass innenfor en avstand på 50 m.
25-150 boenheter:	I tillegg krav om minimum 1500 m^2 stor områdelekeplass innenfor en avstand på 150 m.
150-600 boenheter:	I tillegg krav om minimum 2500 m^2 stor aktivitets-/ballplass innenfor en avstand på 400 m.
600-1200 boenheter:	I tillegg krav om minimum 6000 m^2 stort rekreasjonsområde/aktivitetspark innenfor en avstand på 500m

Tabell 3 - Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder

Nærlekeplass/møteplass kan inngå i arealkrav om felles uteopphold.

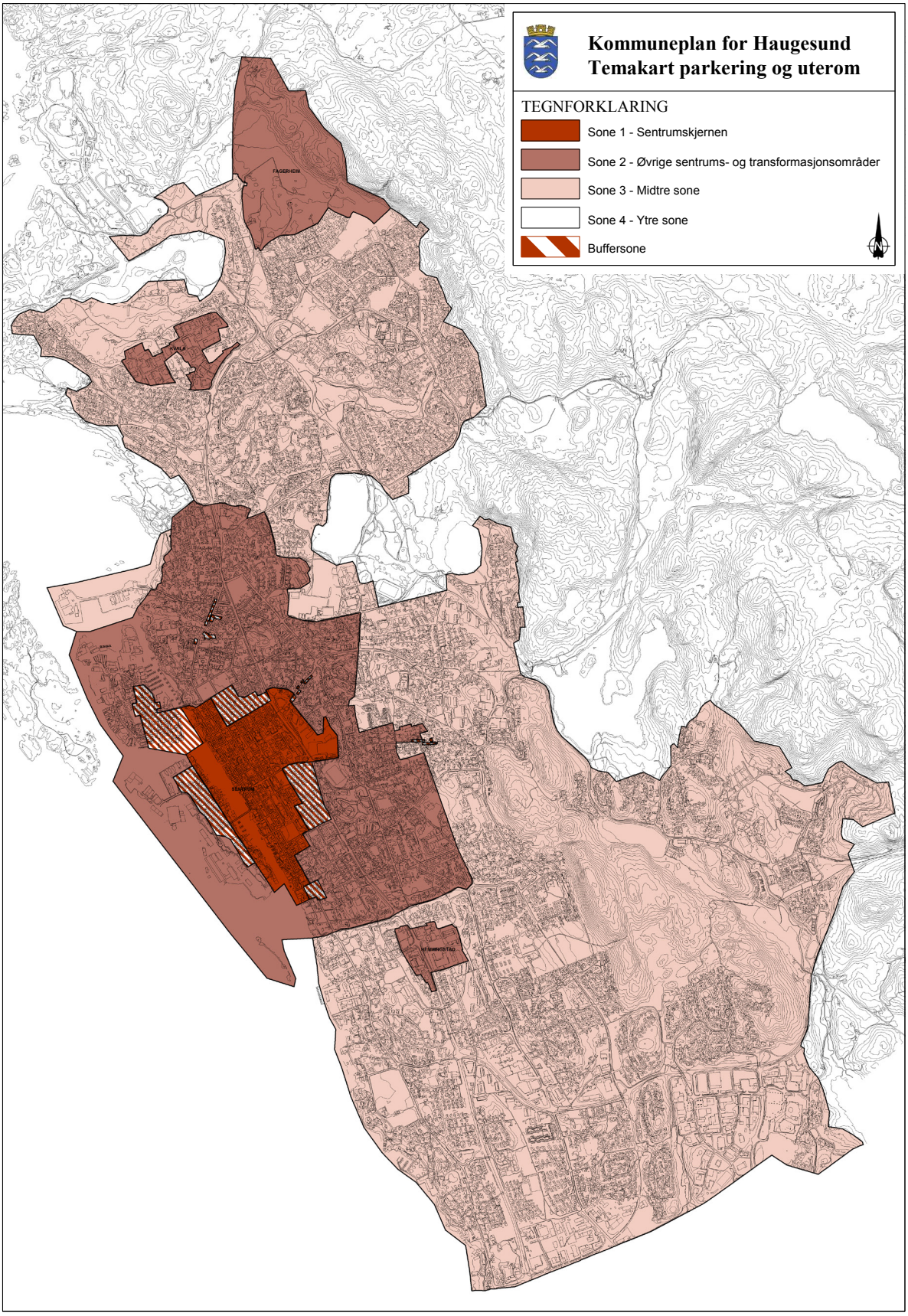
§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område

I sone 1 kan 50% av kravet til opparbeidelse av felles lekeplass og uteoppholdsareal dekkes av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom innenfor 150 m fra boligen.

For prosjekter i nær gangavstand (maks 500 m) til lokalsentra kan 50% av arealkrav til felles uteoppholdsareal dekkes av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom.

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale for å sikre at offentlige uterom har tilstrekkelig standard og kapasitet.

PARKERING


Kommuneplan for Haugesund
Temakart parkering og uterom
TEGNFORKLARING
Sone 1 - Sentrumskjernen
Sone 2 - Øvrige sentrums- og transformasjonsområder
Sone 3 - Midtre sone
Sone 4 - Ytre sone
Buffersone

§ 46 Generelt

Kommunens parkeringsstrategi skal legges til grunn for utforming/plassering og krav til antall parkeringsplasser for biler og sykler.

§ 47 Parkeringskrav

I arealplaner og i bygge- og delesaker skal det avsettes plass for biler og sykler til næringsbygg i samsvar med Tabell 4. I arealplaner og i bygge- og delesaker skal det for boligformål avsettes plass for biler og sykler i samsvar med tabellene Tabell 5.1, Tabell 5.2 og Tabell 5.3.

Parkeringskrav for formål som skole, barnehage, kirke, sykehjem og idrettsanlegg og andre formål iht. kapittel 8.4 i parkeringsstrategien, vurderes spesielt og fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle, med veiledende norm iht. Tabell 11 i parkeringsstrategien.

Parkeringsplasser som det er blitt stilt krav om i byggetiltaket kan ikke leies og/eller seksjoneres ut til andre enn eiendommens godkjente bruk.

Parkering skal planlegges samlet og primært være løst i fellesanlegg. Ved planlegging av fellesanlegg for sambruk mellom bolig og næring, kan det vurderes lavere parkeringsdekning enn normene for bolig og næring tilsier sammen.

Utendørs parkeringsareal skal gis en estetisk god utforming og randsonene skal opparbeides med trær og annen beplantning. Dersom det ikke er tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene til både uterom og parkering, skal uterom prioriteres foran parkering.

Parkeringsnorm for handel, dagligvarer, kontor m.m. (plasser pr. 100 m² BRA)				
	Sykkel	**Bil**		
	Sone 1-4	**Sone 1**	**Sone 2**	**Sone 3 -4**
Handel og service	min 2,0	0,9 (fast)	min 0,9 maks 1,3	maks 1,3
Dagligvarer under 800 m²	min 3,0	0.9 (fast)	0.9 (fast)	maks 3,0
Kontor og annen næring	min 3,0	min 1,0 maks 1,2	min 1,0 maks 1,2	maks 1,2
Handel arealkrevende varer	min 0,5	maks 0,5	maks 0,5	maks 0,5
Industri, verksted, lager	min 0,3	maks 0,5	maks 0,5	maks 0,5

Tabell 4 - Parkeringsnorm for handel, dagligvarer, kontor m.m. (plasser pr. 100 m² BRA)

Parkeringsnormer for boligformål	
	Sone 1 - 4
	Bil (fast krav)
Enebolig	2
Enebolig med sekundærleiligehet	3
Tomannsbolig	3
Tremannsbolig	4

Tabell 5.1 - Parkeringsnormer for boligformål

Parkeringsnormer for konsentrert boligformål - individuell parkering			
	Sone 1	**Sone 2**	**Sone 3 - 4**
	Bil	**Bil**	**Bil**
Boliger over 50 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m²	min 1 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m²
Boliger under 50 m²	1,0 (fast) pr boenhet	maks 1,0 pr boenhet	maks 1,0 pr boenhet

Tabell 5.2 - Parkeringsnormer for konsentrert boligformål

Parkeringsnormer for konsentrert boligformål - felles parkering			
	Sone 1	**Sone 2**	**Sone 3 - 4**
	Bil	**Bil**	**Bil**
Boliger over 50 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,2 pr 100 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,2 pr 100 m²	min 1,0 pr boenhet maks 1,5 pr 100 m²
Boliger under 50 m²	0,5 (fast) pr boenhet	maks 0,5 pr boenhet	maks 0,5 pr boenhet

Tabell 5.3 - Parkeringsnormer for konsentrert boligformål

For boliger over 50 m² er det krav om min 3,0 sykkelparkeringer per boenhet i sone 1-4.
For boliger under 50 m² er det krav om min 2,0 sykkelparkeringer per boenhet i sone 1-4.

§ 48 Adkomst til parkeringsanlegg

I sentrumskjernen tillates maksimalt en adkomst til privat eller offentlig parkeringsanlegg per eiendom. Det skal tilstrebes fellesløsninger med andre parkeringsanlegg og adkomster.

I sentrumskjernen bør det ikke tilrettelegges for mer enn en innkjøring til parkeringskjeller per kortside og to innkjøringer til parkeringskjeller per langside på kvartalene.

§ 49 Fritak fra parkeringskrav

For bebyggelse på tomter mindre enn 500 m² innenfor sentrumskjernen (iht. sonekart) er det fritak for krav til parkering. For bebyggelse på tomter mellom 500 m² og 700 m² er det fritak for halve kravet til parkering.

§ 50 Frikjøp

Kommunen kan i sentrumskjernen samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal, blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg.

§ 51 Parkering for funksjonshemmede

I arealplaner og bygge og delesaker med 4 boenheter eller mer skal minimum 5% av maxkravet avsettes for parkeringsplasser for mennesker med funksjonshemminger.

§ 52 Ladestasjoner

I arealplaner og bygge og delesaker med 4 boenheter eller mer, skal minimum 10 % av kapasiteten i nye parkeringsanlegg tilrettelegges med lademulighet for ladbare motorvogner.

SKILT- OG REKLAMEINNRETNINGER

§ 53 Generelt

Skilt- og reklameinnretninger som ikke er direkte knyttet til virksomheten som drives på eiendommen, er ikke tillatt.

Tillatelse kan bare gis inntil videre eller for et bestemt tidsrom.

I områder der reklametavler tillates, må det ikke oppføres innretninger med større sammenhengende areal enn 7,0 m^2. Ved flere tavler nær hverandre regnes den samlede visuelle eksponeringsflate som ett skilt.

§ 54 Skilt og reklame på bygninger og faste innretninger

På byggverk skal skilt- og reklameinnretninger være underordnet og harmonere med bygningens utforming, proporsjoner, materialer og farger, og det skal tas hensyn til nabobebyggelse.

Uthengsskilt på bygninger o.l. skal ikke ha større bredde enn 100 cm. Fri høyde over grunnen/fortauet og fri horisontal avstand til fortauskant skal være i henhold til gjeldende politivedtekter.

For hver virksomhet tillates ikke mer enn ett uthengsskilt og ett veggskilt. Antallet kan økes for større eiendommer og for virksomheter som disponerer flere fasader langs fortau eller gate.

Skilt eller reklame må ikke plasseres på møne eller takflate. Utvalg for teknisk drift kan gjøre unntak for åpne lysrørskilt med frittstående bokstaver o.l.

Markiser skal avpasses etter bygningens oppdeling og bør tilpasses bredden på vinduer og døråpninger. Markiser som vender mot offentlig sted, skal ha fri høyde over grunnen/ fortauet og fri horisontal avstand til fortauet i henhold til gjeldende politivedtekter.

Normalt tillates ikke reklame på markiser. Etter en helhetsvurdering kan markiser påføres virksomhetens logo/firmanavn eller reklame.

§ 55 Foliering

Det tillates kun foliering på 1/3 av vindus-/ dørflaten. Plakater og lignende like innenfor vindusflaten vurderes på samme måte

§ 56 Samfunnsinformasjon

Samfunnsinformasjon kan tillates i alle områder, og kan være belyst.

§ 57 Løsfotreklame

Løsfotreklame i offentlig gangareal er ikke tillatt. Det kan gjøres unntak for helt bestemte områder og bygninger, hvor stedlige forhold kan tillegges stor vekt, og hvor det etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse for omgivelsene.

§ 58 Lysende og variabel reklame

Lysende og variabel reklame tillates bare i forretningsstrøk, næringsområder, bydelssentere og sentrale byområder.

Lysreklame, belyste skilt, og reklameinnretninger, samt variabel reklame som plasseres på utsatte steder, skal utformes som åpne bokstaver eller symboler slik at de ikke bryter bygningssilhuetten om dagen.

- Reklamebelysning skal ikke virke sjenerende for beboere. Belysningen bør fortrinnsvis ha en varm glød.
- Belysning av skilt og reklame skal fortrinnsvis skje ved indirekte belysning.
- Lyssetting skal ikke virke blendende eller sjenerende for trafikanter.

§ 59 Diverse reklameinnretninger

Diverse reklameinnretninger som transparenter, seil, flaggstenger, flagg, vimpler, bannere, ballonger m.v. omfattes av vedtektene. For særlige eller kortvarige tilfeller kan det etter søknad gis unntak fra vedtekten.

Skilt og reklame på kjøretøy som er langtidsparkert eller ikke i bruk, samt fartøy som er fortøyd, omfattes av vedtektene.

Arenareklame som orienteres inn mot selve arenaen, omfattes ikke av vedtekten.

§ 60 Byggeplasskilt

Byggeplasskilt skal utføres som en felles enhet for alle deltakende firmaer.

§ 61 Områdehensyn

Kommunen kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet plan for skilt og reklame for et avgrenset område eller en bygning. Kommunen kan definere bestemte områder eller soner hvor vedtektenes forskjellige bestemmelser gjøres gjeldende.

§ 62 Bebyggelse og anlegg - Boligbebyggelse

I boligområder tillates ikke reklameinnretninger. Mindre reklameinnretninger på forretninger, kiosker o.l. kan likevel tillates.

§ 63 Bebyggelse og anlegg - Næringsbebyggelse

De generelle kravene gjelder. Dersom slike områder kommer inn under område for bevaring, gjelder retningslinjer for bevaringsområder i tillegg.

I industri- og næringsområder hvor det er flere virksomheter, skal informasjons- og henvisningsskilt så langt det er mulig, være samlet i en felles presentasjon. Skilt skal ikke være dominerende og skal ikke benyttes for vare- eller tjenestetilbud.

Skilt-/reklameinnretninger skal tilfredsstille kravene til mekaniske påkjenninger, og de skal vedlikeholdes. Tavler som ikke er i bruk, skal fjernes.

§ 64 Bebyggelse og anlegg - Sentrumsformål

De generelle kravene gjelder. Dersom slike områder kommer inn under område for bevaring, gjelder retningslinjer for bevaringsområder i tillegg.

§ 65 Grønnstruktur

I naturlandskap, landbruksområder, kulturlandskap, parker og friområder må det ikke oppføres reklameinnretninger.

§ 66 Hensynssoner i kommunedelplan for sentrum

Innenfor særpregede eller historisk interessante miljøer kan det bare aksepteres skilt- og reklameinnretninger som i grafisk utforming, materialbruk, utførelse og farger er underordnet og tilpasset miljøets karakter. Dette gjelder uansett innretningens størrelse.

Reklametavler (boards) med skiftende reklame for varer, produkter og tjenester tillates ikke oppsatt innenfor disse områdene.

§ 67 Krav til søknaden

Søknaden skal ha en fagmessig visuell presentasjon som klart viser skiltets eller reklameinnretningens størrelse og utforming både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Med unntak av lysreklame kreves ikke søknad for ett enkelt skilt eller en enkelt reklameinnretning med eksponeringsflate under 0,7 m^2 som settes opp flatt på byggverk eller innretning og som ikke bryter med andre bestemmelser. Innenfor hensynssoner i sentrum er denne størrelsen skilt meldepliktige. Større plakater kan godkjennes innenfor en tidsbegrenset periode på inntil 1 uke.

§ 68 Definisjoner

Reklame omfatter tekst, bilder, symboler, figurer etc. som reklamerer for varer, tjenester og arrangementer.

Reklameinnretning er standardtavle/-søyle vesentlig beregnet for oppklistring av reklameplakater med tidsbegrenset varighet. Tilsvarer bl.a. « boards » som bransjen selv ofte bruker. Reklameinnretning er også master, ballonger, vimpler, flagg, lys, seil, transparenter m.v.

Tilfeldig reklame er reklameinnretninger og plakater som klistres eller henges på vegger, stolper, gjerder m.v.

Variabel reklame er reklameinnretning hvor budskapet endres mer enn en gang i døgnet, uansett om vekslingen skjer mekanisk, elektronisk, optisk eller på annen måte.

Lysreklame er samlebetegnelse for alle typer skilt- og reklameinnretninger som har lys eller som er belyst.

Løsfotreklame er flyttbare innretninger for plakater, vimpler, flagg, vippeskilt, vareeksponering m.v. Slike innretninger vil kunne være til fare/sjenanse for blinde og svaksynte, og strider i mot prinsippet om universell tilrettelegging.

Foliering er tildekning av glassflater med folie/belegg som forhindrer innsyn i lokaler. Skilt i vedtektenes forstand omfatter informasjons-/virksomhetsskilt som ikke inneholder reklamebudskap.

Visuell eksponeringsflate er flaten innenfor en tenkt omramming av ytterpunktene til reklameinnretningen alene eller i kombinasjon med andre reklameinnretninger som visuelt virker sammen. Bakgrunnsplater m.v. og andre markerte festeinnretninger er en del av eksponeringsflaten.

Samfunnsinformasjon er generell informasjon av allmennyttig karakter.

Gesims er front på takutstikk eller utbygde bånd på fasader.

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL (PBL 2008 § 11-7)

Her er det gitt bestemmelser og retningslinjer for hvilke funksjoner som tillates innenfor de ulike arealformålene vist på plankartet, samt for hvilke hensyn som skal tas ved planlegging og byggetiltak. Plankartet skiller mellom eksisterende og fremtidige arealformål. Opparbeidede områder er i hovedsak vist som eksisterende arealformål, mens fremtidig er områder som ennå ikke er bebygd. Dette gjelder også ubebygde områder som ble tatt inn ved forrige arealdel.

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL 2008 § 11-7 NR.1)

§ 69 Generelt

Ved regulering av arealer vist som boligbebyggelse eller sentrumsformål skal det alltid vurderes behov for offentlig tjenesteyting og idrett.

For lokalsentrene skal følgende arealbruk vurderes:

- barnehage
- helse- og velferdssenter
- barne-/ ungdomsskole

Skole- og barnehagekapasitet skal vurderes ved all planlegging og utbygging.
Dersom det ikke er tilstrekkelig med kapasitet kan det stilles krav til avsetting av areal til barnehage.

Helse- og velferdssentre skal primært lokaliseres innenfor eller i tilknytning til lokalsentre.

Nærbutikk og nærservice kan etableres sentralt i befolkningskonsentrasjoner utenfor det som er definert som lokalsenter, med en arealbegrensning på inntil 1000m^2 bruksareal handel og inntil 500m^2 bruksareal tjenesteyting.

Fordelingen mellom bolig, næring og handel avklares i forbindelse med områdeplaner/ reguleringsplaner, men lokalsentrene skal ha en høy andel boliger. Det skal ikke etableres virksomhet eller et omfang av virksomhet som er i konkurranse med Haugesund sentrum.

Etablering av ny bebyggelse skal ved lokalisering og utforming bidra til god og helhetlig utvikling, samt bidra til å bygge opp under områdets tilgjengelighet, attraktivitet og struktur. Nye etableringer må ikke belaste tilgrensende boligområder med vesentlig trafikk, støy eller andre miljøbelastninger.

Tilgjengelighet for fotgjengere skal prioriteres. Uterom skal være universelt utformet og opparbeides med høy standard på utforming og materialer. Bebyggelse for handel og publikumsrettet service skal utformes med utadrettet fasade og funksjoner i hovedetasjer.

§ 70 Lokalsenter

Følgende arealer avsatt til bebyggelse og anlegg defineres også som lokalsenter:

- Gard
- Meieriet
- Fagerheim
- Bleikemyr
- Skåredalen

Innenfor disse kan det etableres tilbud som skal betjene det lokale bomiljøet, slik som nærbutikk og nærservice som frisør, kafé og bakeri. Arealet er begrenset til 3000 m^2 bruksareal handel, 1000 m^2 kontor og inntil 1000 m^2 bruksareal tjenesteyting.

Det skal ikke etableres tilbud som vurderes å konkurrere med Haugesund sentrum. For områder som har en høyere konsentrasjon tjenesteyting og kontor kan det i forbindelse med utarbeidelse av områdeplan vurderes en høyere andel av disse funksjonene enn begrensningene tilsier.

Senterfunksjoner/offentlige torg skal plasseres samlet. Områdene skal ha konsentrert bebyggelse og god tilknytning til kollektivtransport. Bebyggelsen i senterområdene skal utformes som gode rammer for gater og plasser. Det skal legges stor vekt på trafikksikkerhet i og omkring senteret.

Særlige hensyn for enkelte områdeplaner:
Områdeplan for Gard skal legge til rette for tilstrekkelige med arealer for Gard skole.
Områdeplan for Fagerheim skal legge til rette for tilstrekkelig med arealer til skole(r) og barnehage(r).

§ 71 Boligbebyggelse

§ 71.1 Tetthet og bokvalitet

Innenfor sentrumskjernen (sone 1 - iht. Temakart for parkering og uterom) og områder avsatt til bebyggelse- og anlegg med krav om områdeplan, skal nye utbygginger ha en tetthet på minimum 6 boliger/daa, forutsatt at krav til bokvalitet og uterom kan oppfylles. Områder under hensynssoner i sentrumsplanen kan ha lavere tetthet.

Innenfor midtre sone (sone 3 - iht. Temakart for parkering og uterom) skal nye utbygginger ha en tetthet på minimum 3 boliger/daa, forutsatt at krav til bokvalitet og uterom kan oppfylles.

Krav til tetthet gjelder både ved utbygging på ledig areal og ved fortetting/ transformasjon innenfor byggesonen.

Eneboligtomter under 500 m^2 tillates ikke. Tomter for tomannsboliger under 600 m^2 tillates ikke.

Tetthet i boligbyggingen skal balanseres mot hensyn til bokvalitet; Høy tetthet må følges opp med høy kvalitet i utforming og arkitektur. Krav til tetthet skal vurderes opp mot tomtens utforming, eksisterende bebyggelsesstruktur, og hvordan økt utnyttelse vil kunne påvirke stedets karakter og bokvaliteten for øvrig. Ved utbygging i større områder, kan enkeltområder ha lavere utnytting, så lenge samlet utbygging tilfredsstiller tetthetsnormen.

Det skal stilles krav til estetikk i all planlegging av nye bygninger og ved endring av eksisterende bygningsmasse, med fokus på styrking av identitet, tilføring av områdekvalitet, tilpasning til omgivelsene, og kvalitet og bestandighet i materialbruk. Ved ny utbygging, byomforming eller fortetting skal særlig følgende forhold legge føringer for utformingen:

- *Levekårssituasjonen i området*
- *Verneverdig historisk bebyggelse og bebyggelsesstrukturer*
- *Barns interesser, lekeområder, barnetråkk*
- *Eksisterende blå- og grønnstruktur*
- *Universell utforming av boliger og uteoppholdsareal*

Boligstruktur

Det skal planlegges for et differensiert boligtilbud for å sikre en robust og stabil befolkningsstruktur; Det skal sikres variasjon i boligtype og boligstørrelse slik at områder får en variert sammensetning av aldersgrupper og sosiale grupper.

Sosiale og geografiske levekårsforskjeller som fremkommer av levekårsundersøkelsen, skal være grunnlag for planleggingen slik at den enkelte reguleringsplan kan bidra til en styrking av attraktivitet og levekår i de aktuelle områdene, for eksempel ved valg av boligtypologi og utforming av uteområder.

Det bør planlegges for noen større og familievennlige boliger på bakkeplan i alle større utbygginger.

§ 71.2 Garasjer og mindre, frittstående bygninger (som boder mm.)
I områder regulert for boligbebyggelse gjelder følgende for garasjer og andre mindre, frittstående bygninger i tilknytning til boligen:

- Bygningen skal være klart underordnet boligen, og ikke ha større møne- / gesimshøyde enn det som er nødvendig ut fra en vurdering av estetikk og funksjon.
- Takflaten tillates ikke oppbygd med ark.
- Mønehøyde skal ikke overstige 4,5 m. Gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m.
- Bygningen skal ikke brukes til varig opphold, og har ikke krav på å få godkjent nyttbare loftsrom.
- Behov for bodplass vil ikke tillegges vekt ved vurdering av høyde, da dette behovet må kunne løses på 1. etasjeplan.
- BYA og BRA skal ikke overstige 50 m^2

Garasjer og andre mindre frittstående bygninger kan tillates utenfor byggegrensen under forutsetning av at ovenstående krav tilfredsstilles, dersom det etter kommunens vurdering ikke er annet til hinder for dette.

I områder med konsentrert boligbebyggelse bør det legges til rette for felles parkering ved adkomst til området for å unngå konflikt med uteoppholdsarealer og gangsoner.

Det tillates ikke bygd enkeltstående garasjer uten at det foreligger en samlet plan. Denne retningslinjen gjelder ikke for eneboliger og tomannsboliger.

§ 72 Sentrumsformål

Viktige publikumsrettede fellesfunksjoner for regionen skal lokaliseres i Haugesund sentrum. Innenfor arealet avsatt til sentrumsformål skal det ikke legges begrensninger på omfanget av etablering eller utvidelse av handelsvirksomhet utover det som fremkommer av kommunedelplan for sentrum.

For etablering av større sammenhengende handelsarealer over flere etasjer skal det gjennomføres en handelsanalyse som viser at etableringen ikke vil gi negative konsekvenser for aktiviteten i sentrum for øvrig.

For området på Flotmyr skal omfanget av forretning begrenses til det som gjelder for lokalsentra under bebyggelse og anlegg. For kontor og tjenesteyting gjelder samme rammer som for sentrumsformål for øvrig.

§ 73 Næringsbebyggelse

Områdene er avsatt til industri og lager. Områdene kan også romme salg av varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer. Ikke-plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 1000 m^2 BRA (bruksareal). Etablering av arbeidsplassintensive og publikumsrettet virksomhet skal ikke tillates i disse områdene.

§ 74 Tjenesteyting

Arealene vist som offentlig tjenesteyting skal benyttes til offentlige anlegg, herunder barnehager, barne- og ungdomsskoler eller helse- og velferdssentre.

Ved lokalisering og utforming av arealer for offentlig tjenesteyting som skole og barnehage skal veiledere til forskrift om miljørettet helsevern legges til grunn.

Før omregulering av områder vist som tjenesteyting skal behovet for å benytte arealene til annen offentlig tjenesteyting vurderes.

§ 75 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Dette er en samlekategori for flere typer arealbruk. Innenfor områdene skal vedtatt reguleringsplan gjelde. Bruksendringer kan tillates innenfor samme type formål. Ved omregulering skal generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg gjelde.

§ 76 Fritidsbebyggelse

På fradelte hyttetomter tillates fritidsbolig på inntil 80 m^2 BYA, med mønehøyde for hovedbygningen på inntil 6 m, gesimshøyde inntil 3,5 m.

Til hver hytte tillates et frittliggende uthus med maksimum 30 m^2 grunnflate, med mønehøyde for uthus på inntil 5 m, gesimshøyde inntil 3 m.

Bygningene skal plasseres og utformes i tråd med lokal byggeskikk, og innpasses i terrenget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas. Høydedrag skal holdes frie og uheldige silhuettvirkninger skal unngås.

§ 77 Andre typer bebyggelse (naust)

Det tillates oppført naust med maksimum 30 m^2 BYA, maksimum 5 m mønehøyde, maksimum 3 m gesims høyde. Bygningen skal ha saltak med takvinkel mellom 30-45 grader.

Bygningen skal være tilpasset tradisjonell byggeskikk og materialbruk i området. Naust kan plasseres i nabogrense.

LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (PBL2008 §11-7 NR.5)

§ 78 Generelt

Landbruksområder og mulighet for etablering av landbruksrelatert virksomhet skal ivaretas i alle LNF-områder.

§ 79 LNF

Det tillates utvidelse av eksisterende bolig opp til tilsammen 200 m^2 BYA, men maks 250 m2 BRA. Garasje/uthus tillates utvidet opptil 50 m^2 BYA.

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbruksområde skal som hovedregel plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk.

I LNF-områder med kulturminneinteresser skal alle byggetiltak, lokaliseres og utformes slik at gårdsbebyggelse og landskapets karakter opprettholdes. Karakteristiske trekk i landskapet, som topografi, steingarder, trerekker, veifar, bruer, landskapsrom, vegetasjon og liknende ivaretas.

Arealer avsatt til LNF-spredt boligbebyggelse
Spredt bolig- og ervervsbebyggelse og tiltak som medfører nye boenheter, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt, med mindre bebyggelsen er tilknyttet stedbunden næring eller er en del av kvotene i sone 1,2,3 (se planbeskrivelse).

Følgende krav gjelder for fradeling og ny bebyggelse innenfor LNF – Spredt boligbebyggelse; sone 1, sone 2 og sone 3:

- Innenfor LNF – områdene med bestemmelser om spredt utbygging og på eksisterende tomter innenfor disse områdene kan det tillates frittliggende eneboliger med maksimal gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde maksimalt 9 m. Nye tomter skal ikke overstige 1,0 daa. Maksimal utnyttelse 30 % BYA.
- Bygningene skal plasseres og utformes i tråd med lokal byggeskikk, og innpasses i terrenget. Eksisterende vegetasjon og terreng skal ivaretas. Høydedrag skal holdes frie og uheldige silhuettvirkninger skal unngås.
- Boligtomten skal så langt det er mulig plasseres slik at naturlige vannkilder for beitedyr opprettholdes.
- Før fradeling eller utbygging kan skje må forholdet til arkeologiske kulturminner være avklart.
- Ubebygde fradelte boligtomter medregnes i kvoten og ny fradeling kan ikke godkjennes utover kvoten.
- Det kreves gjennomført registrering av naturmangfold/biologisk mangfold før fradeling eller byggetillatelse gis.

BRUK ELLER VERN AV SJØ ELLER VASSDRAG (PBL2008 § 11-7 NR.6)

§ 80 Generelt

Ved forvaltning av områdene må det legges hovedvekt på områdenes angitte verdi. Arbeider og tiltak for tilrettelegging av friluftsinteresser kan tillates, forutsatt at disse ikke er i strid med det angitte formålet.

§ 81 Småbåthavn

Innenfor området kan det etableres båtspiralanlegg/flytebrygger for fritidsbåter. For fortøyningsplasser for småbåter i Straumen, Støle og Hagland kreves det utarbeidet bebyggelsesplan som detaljert avklarer bruksforholdene mellom fortøyningsplasser og naustområder innenfor.

§ 82 Naturområde vann

Ved forvaltning av områdene må det legges hovedvekt på områdenes angitte naturverdi. Det anbefales ikke skjellsanduttak i naturområdene.

HENSYNSSONER (PBL 2008 § 11-8)

§ 83 Hensyn landbruk (Områder med viktige landbruksinteresser)

Det må legges hovedvekt på områdenes viktige landbruksinteresser slik at drift- og miljømessige ulemper unngås og at ressursgrunnlaget og kulturlandskvaliteter ivaretas.

§ 84 Hensyn friluftsliv (Områder med viktige friluftsinteresser)

I områdene skal arbeider og tiltak jfr. Pbl (20-1, 20-2, 20-3) ikke tillates. Tilrettelegging for friluftsliv kan tillates. Før eventuell tillatelse kan gis må det dokumenteres at arbeidet/ tiltaket ikke vil være i konflikt med områdets verdier.

§ 85 Bevaring naturmiljø (Områder med viktige naturinteresser)

Tiltak for å fremme naturmangfold og naturverdier tillates. Andre tiltak jfr. §§ 20-1, 20- 2, 20-3 tillates ikke.

§ 86 Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner

Rune-R:
Innenfor hensynssone for båndlegging etter Lov om kulturminner er det ikke tillatt å sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge eller utilbørlig skjemme kulturminnet eller gjøre noen form for fysiske inngrep i området, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

Haraldstøtten/Haraldshaugen:
Området er fredet i henhold til lov om kulturminner av 1978, jf. kulturminneloven § 4. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

§ 87 Bevaring vassdrag og naturmiljø Kvalavassdraget/ Ørpetveitvassdraget/ Sakkestadbekken

Innenfor hensynssonen skal naturverdier, landskap, kulturminner og friluftsinteresser ivaretas. Bygge- og anleggstiltak, samt fradeling av tomt til slike formål, er ikke tillatt.

Vannressurslovens § 11 om bevaring av kantvegetasjon er gjeldende.

Kommunen kan tillate mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten. Turveier tillates normalt ikke innenfor en avstand på 10 m fra vassdraget. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonen skal konsekvenser for naturopplevelse, natur- og landskapsverdi og langs elveløpet dokumenteres.

§ 88 Nedslagsfelt drikkevann

Drikkevannet i Haugesund skal ha høy kvalitet. Ved utøvelse av kommunal myndighet og eierskap skal drikkevannsinteressen være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen.

Ved vann i hensynssonen forbys ny bebyggelse i en avstand på 100 m fra vannkanten, med unntak av bygninger og tekniske anlegg som er nødvendig for vannforsyningen. Nåværende bebyggelse innenfor 100-metersbeltet kan bli stående, men det er forbudt med tiltak/endringer som fører til mer bruk/opphold.

For alle tiltak i hensynssonen skal kommunen vurdere om tiltaket fører til økt ferdsel/ aktivitet eller fare for forurensning av vannkildene.

Følgende aktiviteter tillates ikke:

- Tilrettelegging for organiserte friluftsaktiviteter som bygging av veger, opparbeiding av badeplasser m.m.
- Arrangering av stevner av enhver art på eller ved vannkildene.
- Ridning på vannverkets drifts- og anleggsveier
- Parkering av campingvogn eller bobil, telting og leirslaging, uten ved særskilt tillatelse fra Haugesund kommune
- Bading(både mennesker og dyr), bruk av båt, padling og andre friluftsaktiviteter i eller ved drikkevannskilden, med visse unntak for grunneiere som har spesielle rettigheter regulert gjennom klausuleringsbestemmelser og vannverksskjønn
- Motorisert ferdsel på islagte vann

For andre enn grunneiere er fiske i Stakkastadvatnet bare tillatt med håndredskap fra land og med særskilt tillatelse fra Haugesund Vannverk. Fiske i Krokavatnet er regulert med fiskekort.

I nedbørsfeltet er det forbudt å ta med levende organismer/planter som ved å etablere levedyktige bestander kan innvirke negativt på vannkvaliteten.
I nedbørsfeltet er det forbud mot all installasjon og bruk av oljetanker. Gamle oljetanker skal fjernes.

Haugesund kommune skal varsles om alt anleggsarbeid i hensynssonen. Det skal dokumenteres at det under arbeid blir tatt nødvendige forholdsregler for å sikre at arbeidet ikke medfører fare for forurensning av drikkevannet.

Alle spillvanns/gråvanns- og toalettløsninger er søknadspliktige og skal godkjennes etter lokal avløpsforskrift og gjeldende i klausuleringsbestemmelser. Alle bygninger med innlagt vann skal ha godkjent utslippstillatelse for gråvann.

For all bebyggelse i nedbørsfeltet er kun avløpsfrie toaletter tillatt. Kloakkavløp er ikke tillatt. Alle toaletter skal ha tette beholdere plassert på tett underlag. Innhold i beholdere skal føres ut av nedbørsfeltet og håndteres i samsvar med klausuleringsbestemmelsene. Annet spillvann (gråvann) kan ledes bort i grunnen via infiltrasjonsgrøft eller sandfiltergrøft. Infiltrasjonsgrøft/sandfiltergrøft skal være minst 80 m fra Stakkastadvatnet og andre vann i nedbørsfelt til drikkevann og minst 40 m fra bekketilløpene til disse. Det vises til utfyllende bestemmelser om avløp og toaletter i klausuleringsbestemmelsene for Stakkastadvatnet og avløpsforskriften. Det bør ikke tillates innlegging av vann i fritidsboliger som ligger innenfor sonen på 80 m fra Stakkastadvatnet og andre vann i nedbørsfelt til drikkevann og 40 m fra bekketilløpene til disse, der det er forbud mot filtergrøft.

Bruk av plantevernmidler i vegvedlikeholdet tillates ikke i hensynssonen. Bruk av salt i vintervedlikeholdet av veger bør unngås. Dersom vedlikeholdsansvarlig mener det er nødvendig å bruke noe salt for trafikksikkerheten skal rutiner for dette godkjennes av Haugesund kommune i forkant av hver vintersesong.

For gårdsdrift vises det til gjeldende klausuleringsbestemmelser som har detaljerte bestemmelser vedrørende drift av landbrukseiendommer.
Saker i nedbørsfelt til drikkevann skal behandles etter gjeldende klausulerings-bestemmelser og Forskrift om vannforsyning og drikkevann (Drikkevannsforskriften) FOR-2001-12-04-1372. Saker sendes Teknisk driftsenhet.

§ 89 Båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven

Innenfor områder båndlagt i påvente av mulig fremtidig omlegging av E134 og regulering av hovednett på sykkel skal det ikke tillates tiltak som kan komme i konflikt med omlegging av E134, jfr. Pbl § 11 – 8d.

I planforslag og søknader som ligger innenfor bygge- og deleforbud på ny E134, skal tiltakene vurderes i forhold til bestemmelsesområdet.

§ 90 Sikringssone langs bane

Mindre bygge- og anleggstiltak på bakke nivå kan finne sted såfremt det ikke hindrer gjennomføring av jernbanetrasè under bakken.

HAUGESUND KOMMUNE
Besøksadresse: Kirkegata 85, 5528 Haugesund
Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00 Faks: 52 74 32 52
Internett: www.haugesund.kommune.no
E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Reguleringsplan. RL 1670.
"Vassbrekke Øst"
Planbestemmelser

Planbestemmelser datert: 06.07.11, 05.08.2011, 29.02.2012, 25.05.2012, 13.06.2012,
Dato for godkjent plan:13.06.2012
Mindre endring vedtatt 28.04.16, ny § 23, saksnr 16/1468.

§1. Disse planbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med plangrense.

§2. Området reguleres til følgende formål:

I. Bebyggelse og anlegg (Konsentrert småhusbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, vann og avløpsanlegg og lekeplass)
II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Kjøreveg, fortau, gang- og sykkelveg, gatetun, annen veggrunn og parkering)
III. Hensynssoner
IV. Grønnstruktur (Friområde, naturområde)
V. Bruk og vern av sjø og vassdrag (Friluftsområde i sjø og vassdrag,)

Fellesbestemmelser:

§3. Det kan være fornminne i området. Dersom det i forbindelse med gravearbeid kommer frem funn eller konstruksjoner, må arbeidet straks stanses og fylkeskonservator få melding for nærmere gransking på stedet, jf. §8, 2 ledd i kulturminneloven.

§4. Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.

§5. Natursteinsmurer er tillatt for å ta opp høydeforskjeller innenfor boligområder, lekeområder og mot veger. Murene skal være vist på situasjonsplan.

I. Bebyggelse og anlegg

a. Konsentrert småhusbebyggelse

§6. Innenfor området tillates det oppført flermannsboliger. Type boliger beskrevet i planbeskrivelsen og vist på illustrasjonsplan er ikke bindende, men gir en veiledning på hvordan området er tenkt med tanke på variasjon i størrelser, og utforming av bebyggelsen.

Det skal legges vekt på variasjon i bygningsmassen og utearealer innenfor planområdet når det gjelder volum og form/fargesetting.

Det skal være tydelig avgrensning/overganger mellom offentlig tilgjengelige områder og mer privatiserte utearealer.

Store terrenginngrep skal i størst mulig grad unngås.

§7. Tillatt bebygd areal % -BYA = 45%, 50% og 60% og regnes av tomtens nettoareal. Parkeringsareal, garasjer/carport og utvendige boder innenfor formålsgrensen skal regnes med ved beregning av BYA. Areal for felles parkeringsplasser og parkering i gatetun skal ikke være med i beregningene.

§8. Maks byggehøyde på 9,5 meter, målt fra gjennomsnittsnivå på planert terreng.

§9. Det skal foretas beregninger av trafikkstøy fra Fv 833 og beskrivelse av avbøtende tiltak i samsvar med gjeldende regelverk (Retningslinje T-1442). Innendørs støygrense må være i tråd med forskrift. Ekvivalent støynivå døgn (beregnet innendørs med lukkede vinduer) 30 dBa og maks støynivå/natt kl 22-06, 45 dBa. Utendørs oppholdsareal skal ha maks ekvivalent støynivå på 55 dBa. Detaljplaner for støyskjerming skal godkjennes av kommunen. Krav til støyskjerming må være dokumentert ivaretatt før det gis byggetillatelse.

Nødvendige støyskjermingstiltak på bakkenivå skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for ny bebyggelse. Trafikkmengde på Ørpetveitsvegen på det tidspunktet det er aktuelt å gi ferdigattest skal danne grunnlag for støyberegningene.

§10. Boligene skal plasseres innenfor byggegrensen. Unntak er mindre utspring, med inntil 1 meters dybde. Dette gjelder for takutspring, gesimser, balkonger, mindre karnapper m.m.

Innenfor bestemmelsene i PBL og bygningsforskriftene tillates garasje/carport og boder oppført i nabogrense og utenfor byggegrenser mot offentlig kjøreveg/fortau. Plass for garasje/carport og parkeringsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen. Avstand til offentlig kjøreveg/fortau skal være minimum 5 meter når det er utkjørsel til offentlig veg fra garasje/carport som står vinkelrett på vegen og 1 meter når garasje/carport sin langside er plassert parallelt med offentlig kjørveg/fortau eller bakvegg står vinkelrett på vegen.
Det skal gjerdes inn i grensen mellom byggeområde BK9 og friområde langs vannet.

§11. Det skal anlegges minimum 1,25 biloppstillingsplasser pr. boligenhet (inkl gjesteparkering).

Sykkelparkering: 2 plasser pr. leilighet.

§12. Det skal etableres en eller flere felles avfallsplasser for hvert delfelt. Plassering og størrelse skal være i henhold til kommunale retningslinjer. Plass for felles avfallsplass skal være inntegnet på situasjonskart ved byggemelding av boligen.

§13. Det skal utarbeides skyggediagram for klokken 12.00, 15.00 og 18.00 på vår og høstjevndøgn for alle lekeplassene ved søknad om rammetillatelse. Byggehøyders innvirkning på solforhold på lekeplassene skal vurderes ved søknad om rammetillatelse.

b. Frittliggende småhusbebyggelse

§14. Innenfor området tillates det på den enkelte tomt oppført boliger med en hovedleilighet med tilleggsleilighet. Garasjer kan føres opp i en etasje med grunnflate på 50 kvm. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige 40% inkl. garasje.

§15. Bebyggelsen skal gis en helhetlig og god estetisk utforming.

§16. Boliger kan oppføres i 2 etasjer. Største høyde fra terreng til topp møne (evt gesims ved flatt tak) skal ikke være større enn 6,5m.

§17. Det skal på egen eiendom eller i felles parkeringsanlegg, anlegges 2 biloppstillingsplasser pr. hovedleilighet og 1 biloppstillingsplass pr. tilleggsleilighet. Ved byggemelding skal garasje vises på situasjonsplan selv om den ikke skal oppføres samtidig med bolighuset. Snuplass for bil på egen grunn skal likedan vises på situasjonsplan.

c. Lekeplass

§18. Området til offentlig lekeplass skal opparbeides i forbindelse med etablering av pumpestasjon.

Området skal opparbeides med sikkerhets- og utstyrsnivå i hht gjeldende krav. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealet skal ha gode lokalklimatiske forhold og minst 50 % av arealet skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl.15.00.

Innenfor området skal det også opparbeides et område for ball-lek.

§19. Felles lekeplasser inkl. gangveger fra offentlig kjøreveg, gatetun og/eller felles parkeringsplass, skal opparbeides samtidig med øvrige nærliggende tekniske anlegg, og før det gis brukstillatelse for tilgrensende boliger. Lekeplassene skal vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer og eiendommer med bruksrettigheter.

Områdene skal opparbeides til lekeplasser med sikkerhets- og utstyrsnivå i hht gjeldende krav. Det skal tilstrebes god variasjon i lekemuligheter på de forskjellige lekeplassene. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Arealet skal ha gode lokalklimatiske forhold og minst 50 % av arealet skal ha sol ved vår- og høstjevndøgn kl.15.00.

d. Vann og avløpsanlegg

§20. Innenfor området kan det føres opp pumpestasjon for avløp med oppstillingsplass for servicebil.

II. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

a) Kjøreveg, fortau og gang- og sykkelveg

§21. Veganleggene som skal overtas av Haugesund kommune skal opparbeides etter detaljplaner med skiltplan godkjent av Haugesund kommune. Det kan anlegges fartsreduserende tiltak.

Ved opparbeidelse av veger skal det legges vekt på god terrengtilpasning.

§22. Fortau og gang- og sykkelveg skal anlegges med nedsenket fortauskant der myke trafikkanter skal krysse kjørevegen

§23. *I område f_KV1 er det åpnet for gateparkering.*

b) Gatetun

§24. Området skal benyttes som gatetun for boligene som ligger inntil dette. Gatetunet kan benyttes til parkeringsareal. Opparbeiding av området skal skille seg fra offentlige områder (for eksempel med bruk av belegningsstein og beplantning). Gode siktforhold skal tilstrebes. Det skal også tas hensyn til at gatetunet også skal benyttes som uteoppholdsareal med tanke på trafikksikkerhet. Gatetun skal være åpne for allmenn ferdsel.

Områdene skal benyttes og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller andre som har bruksrettigheter

c) Parkering

§25. Innenfor områdene kan det oppføres garasje og boder, samt område for avfallsdunker. Områdene skal benyttes og vedlikeholdes av tilgrensende eiendommer eller andre som har bruksrettigheter

Garasjer/boder/samleplass for avfall skal tilpasses bebyggelsen på nærliggende eiendommer med hensyn til utforming og materialvalg. Garasje/carport tillates oppført med mønehøyde inntil 4,5 meter over ferdig planert terreng. Garasje/carport kan innenfor bestemmelsene i PBL og bygningsforskriftene, tillates oppført i nabogrense. Avstand til offentlig kjøreveg/fortau til garasje/carport som står vinkelrett på vegen skal være minimum 5 meter når det er utkjørsel til offentlig veg og 1 meter når garasje/carport sin langside er plassert parallelt med vegen eller bakvegg står vinkelrett på vegen.

d) Dekke

§26. Alle kjøreveger, fortau, gangveger, gatetun og parkeringsplasser opparbeides med fast dekke.

III. Hensynssoner

a) Frisiktsoner veg

§27. I frisiktsone skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veger.

IV. Grønnstruktur

a) **Offentlig friområde**

§28. Områdene skal ligge urørt etter at byggearbeidene på feltene er ferdige. Fylling til boligfelt og veger kan bli opparbeidet i friområdet, men området vil bli belagt med jord, og gå tilbake til friområde etterpå. Også en justering av turvegen kan gjennomføres i friområdet.

Natursteinsmurer kan settes opp innenfor området FRI1 Disse skal vises på situasjonsplan.

I friområde o-FRI 2 kan det opparbeides område med sitteplasser, bålplass og lignende.

For området o-FRI 2 skal det legges spesiell vekt på å sikre kantvegetasjonen. Det skal som hovedregel ikke foretas inngrep i denne, men noe av vegetasjonen kan fjernes for å sikre tilgang og utsyn til vannet.

Det skal i området o-FRI 2 ikke foretas masseutskiftning og oppfylling.

Bestemmelsen er ikke til hinder for skjøtsel i tråd med formålet herunder planmessig bekjempelse av fremmede arter. Alle tiltak skal godkjennes av kommunen.

b) **Offentlig Naturområde**

§29. Våtmarksområdet i naturområdet (kode 3020) mot Vassbrekkevatnets frie vannflate skal ligge urørt. Vegetasjonen skal bevares i sin helhet. Det skal legges spesiell vekt på bevaring av kantvegetasjonen.

Bestemmelsen er ikke til hinder for skjøtsel i tråd med formålet herunder planmessig bekjempelse av fremmede arter. Alle tiltak skal godkjennes av kommunen.

c) **Offentlig turveg**

§30. Offentlig turveg opparbeides med duk og 2m gruset bredde. Linjeføringen som er vist i reguleringsplanen er veiledende.
Turvegen ved museumsgården/Ørpetveitvegen skal detaljeres i samarbeid med Karmsund Folkemuseum.

V. Bruk og vern av sjø og vassdrag

a) Friluftsområde i sjø og vassdrag

§31. Områdene kan benyttes til friluftsliv, fiske og bading. Innenfor o-FOS2 kan det anlegges flytebrygge etter tillatelse fra Parkavdelingen i Haugesund kommune.

VI. Universell utforming

§32. Prinsippene for universell utforming skal følges i planløsning, byggemåter og utforming av arealer for hele planområdet. Prinsippene skal følges i alle deler av planen, ute som inne. Alle mennesker skal kunne bruke omgivelsene uten tilpasning eller spesiell utforming. Områder som ikke følger disse prinsippene skal angis konkret i søknad om tiltak. jmf vedtak 27.01.09.

Det legges opp til universell utforming i den grad det er mulig.

VII. Transformatorkiosk

§33. Transformatorkiosk plasseres innenfor planområdet i samarbeid med Haugaland Kraft AS , utbygger og Haugesund kommune. Det tillates ikke plassering nær eller på lekeplass. Det skal være atkomst for stor lastebil og etableres frisikt.

VIII. Overvannshåndtering

§34. Overvannshåndteringen skal utredes nærmere i forbindelse med godkjenning av tekniske planer for Vassbrekke øst.
Arbeidet gjennomføres i samarbeid mellom Haugesund Kommune og Karmøy Kommune.

Ved detaljprosjektering av overvannsnett og –løsninger for utbyggingsområdet må det vektlegges at tilrenningsbalansen i Aksnesvassdraget skal opprettholdes og at flomproblemene ikke blir forverret.

Rekkefølgekrav – stenging av Ørpetveitsvegen.

Ørpeveitsvegen skal stenges nord for Longhammervegen, og tas i bruk som gangveg før utbygging. Kfr. Reguleringsbestemmelser, 7.0 Fellesbestemmelser, reguleringsplan for Vassbrekke, RL 1379, vedtatt 18.06.03.

Området skal klargjøres for nedgravde søppelkontainere. Kfr. Bystyrets vedtak 13.06.2012.

Haugesund 16.02.12

Cowi AS

Kommuneplanens arealdel for Haugesund 2014–2030

Veileder for uterom

10.08.2015



Innhold

Bestemmelser og retningslinjer fra kommuneplanens arealdel

På side 2 – 5 finnes bestemmelser og retningslinjer (utdrag fra kommuneplanens arealdel) for krav til uterom.

Veileder til uterom

På side 6 - 13 finnes veileder til uterom samt dokumentasjonskrav for uterom til reguleringsplaner (s. 13).

Forord

Gode uterom er viktig for helse og for uformelle møter på tvers av aldersgrupper. Attraktive fellesarealer kan danne naturlige møteplasser og levende steder som innbyr til opphold, lek og fysisk aktivitet. Denne veilederen er ment å gi utdypende informasjon om retningslinjer og bestemmelser som finnes i kommuneplanens arealdel.

Hva er uterom?

Med uterom menes både uterom som er felles for beboerne og uterom for den enkelte boenhet. Uterom er sammenhengende utearealer, som oppfyller en rekke krav, der skal sikre gode forhold for uteaktivitet, lek og opphold. På felles uterom etableres det leke-/aktivitetsplass når prosjektets størrelse genererer krav om det.

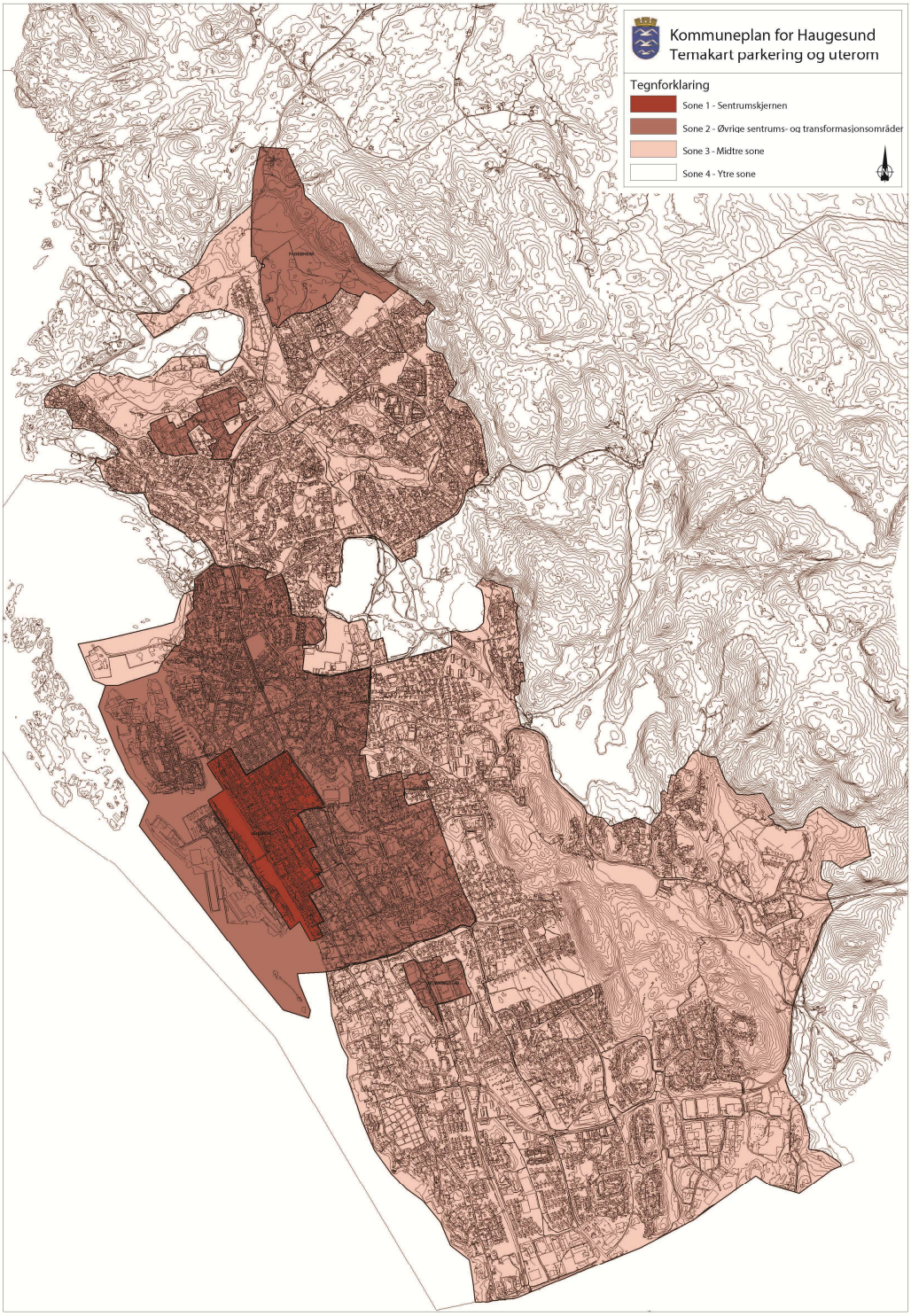
I TEK 10 betegnes minimumskrav til uterom som:

Minste uteoppholdsareal (MUA) (§5-6)

Når utrykket "minimumskrav til uterom" blir brukt ulike steder i veilederen er dette bare et annet uttrykk for MUA "minste uteoppholdsareal".

UTRDRAG FRA KOMMUNEPLANENS AREALDEL s. 19

Uteoppholdsareal og lekeplasser



Figur 1 - Sonekart

§ 39 Generelt

Uterom skal utformes i samsvar med kommunens Veileder for uterom. I alle plan- og byggesaker skal det dokumenteres hvordan bestemmelsene om uterom er ivaretatt.

For eksisterende bygninger hvor det kan oppstå konflikt med bevaringshensyn og bystrukturen generelt skal kravene til uteoppholdsareal og andre eksisterende forhold som ikke fysisk endrer eller strider mot hensiktsmessigheten kunne fravikes etter kommunens særskilte vurdering. Ved fravik kan det stilles skjerpede krav til kvalitet på uteområdet.

§ 40 Privat uteoppholdsareal

For eneboliger og tomannsboliger er det krav til minste privat uteoppholdsareal i tabell 1. Dette arealet skal være på terreng. For øvrige boligtyper skal alle boenheter ha egnet privat uteplass som er skjermet for innsyn og har gode solforhold.

Minste krav til privat uteoppholdsareal				
Grunnlag per	**Boligtype**	**Sone 1**	**Sone 2**	**Sone 3 og 4**
Boenhet	Enebolig	100 m²	100 m²	150 m²
Boenhet	Tomannsbolig	75 m²	75 m²	75 m²
Boenhet	Sekundærbolig	50 m²	50 m²	50 m²
Boenhet	Kjedehus/rekkehus	25 m²	25 m²	25 m²

Tabell 1 - Minste krav til privat uteoppholdsareal

§ 41 Arealkrav til felles uteoppholdsareal

Det stilles krav til felles uteoppholdsareal i tabell 2.

Minste krav til fellesuteoppholdsareal			
Grunnlag per	**Boligtype***	**Sone 1**	**Sone 2,3 og 4**
Boenhet	Kjedehus Rekkehus Høy-/lavblokk Terrassert bebyggelse	16 m²	30 m²

Tabell 2 - Minste krav til felles uteoppholdsareal

**Det henvises til Veiledning: Grad av utnytting – Beregnings- og måleregler, Kommunal og Moderniserings-departementet, for detaljert definisjon av typologier*

Det kreves ikke avsatt arealer for felles uterom for eneboliger og tomannsboliger, utover krav til felles lekeplasser iht. Tabell 3. Areal som er brattere enn 1:3 skal ikke medregnes.

§ 42 Kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal

Uterom skal være mest mulig sammenhengende, ha gode solforhold, tilfredsstillende støyforhold, ref. støyforskrift T 1442, og være skjermet mot trafikk og forurensing. Felles

uteoppholdsareal skal være plassert på terreng. Minimum 50 % av felles uteoppholdsareal skal ha sol ved vårjevndøgn kl.15:00. Tilsvarende gjelder kl 18:00 ved midtsommer. Uterom til felles bruk skal utformes etter prinsippene om universell utforming iht. gjeldende byggteknisk forskrift.

Uterommet skal være godt egnet som sosial møteplass for alle aldersgrupper. Det bør legges til rette med levegger og overbygde sitteplasser.

§ 43 Felles uteoppholdsareal i soner med krav til høy tetthet

I infill-prosjekter med 4 eller færre boenheter, innenfor sone 1, kan krav til felles uteoppholdsareal løses i sin helhet på tak. I øvrige områder med krav til høy utnytting (minimum 6 boliger pr. dekar) kan opptil 50 % av samlet krav til felles uteoppholdsareal lokaliseres på lokk eller tak.

§ 44 Lekeplasser og rekreasjonsområder

Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder	
Grunnlag	**Krav**
4-25 boenheter:	Minimum 150 m^2 stor nærlekeplass/møteplass innenfor en avstand på 50 m.
25-150 boenheter:	I tillegg krav om minimum 1500 m^2 stor områdelekeplass innenfor en avstand på 150 m.
150-600 boenheter:	I tillegg krav om minimum 2500 m^2 stor aktivitets-/ballplass innenfor en avstand på 400 m.
600-1200 boenheter:	I tillegg krav om minimum 6000 m^2 stort rekrasjonsområde/aktivitetspark innenfor en avstand på 500 m.

Tabell 3 - Krav til lekeplasser og rekreasjonsområder.

§ 45 Felles uteoppholdsareal utenfor tiltakets område

I sone 1 kan 50% av kravet til opparbeidelse av felles lekeplass og uteoppholdsareal dekkes av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom innenfor 150 m fra boligen.

For prosjekter i nær gangavstand (maks 500 m) til lokalsentra kan 50% av arealkrav til felles uteoppholdsareal dekkes av eksisterende eller planlagt parkanlegg, lekeplass eller annet egnet uterom.

Kommunen kan inngå utbyggingsavtale for å sikre at offentlige uterom har tilstrekkelig standard og kapasitet.

Se side 12 for generelle retningslinjer til lekeplassinnhold, utstyr, utforming og tilgjengelighet.

Se side 13 for dokumentasjonskrav til uterom i plan- eller utbyggingsforslag.

VEILEDER TIL UTEROM

Minimumskrav og beregningsgrunnlag

Minimumskrav til samlet uterom bestemmes ut i fra lokalisering, type bolig og antall boenheter eller per 100m^2 BRA til boligformål.

Se tabeller side 3 og 4 og sonekart side 2.

Definisjon av BEREGNINGSGRUNNLAG (BRA boligformål) for minste uteoppholdsareal (MUA):
BRA til boligformål = BRA fratrukket areal til parkeringsplasser og overdekket areal som er avsatt til uteoppholdsareal (som for eksempel balkonger). Annet bruksareal under terreng enn parkering skal regnes inn. Det vises til Miljøverndepartementets veileder "Grad av Utnytting". Beregningsmåten skal bare brukes til å beregne grunnlaget for parkerings- og minimum krav til uterom. Den skal *ikke* brukes til å beregne utnyttingsgrad, det vil være i strid med lovverket.

Tiltak som fører til opprettelse av nye boenheter, herunder bruksendring eller oppdeling av bolig til flere boenheter, utløser i seg selv ikke kravet til uteoppholdsareal så lenge det totale bruksarealet ikke øker. En utbygging kan imidlertid føre til at uterommet blir for lite, eller får uakseptabel kvalitet.

Areal som *IKKE* defineres som uterom

For å tilfredsstille barnas behov for et oppvekstmiljø ved fortetting må nærmiljøkvalitetene planlegges like grundig som boligene. Nærmiljøets kvalitet er spesielt viktig for fysiske aktiviteter og sosialt samvær. Dette betyr at fortetting og den bymessige boligbebyggelsen må utformes slik at området blir en god plass å bo, og gir et tilfredsstillende oppvekstmiljø.

Det er ikke alt ubebygget areal som kan regnes som uterom. Med uterom menes arealer som kommunen har vurdert som egnet til uteoppholdsareal i det fri for, og som oppfyller bestemte krav til arealstørrelse og kvalitet.

På neste side fremgår en punktliste over arealer som ikke defineres som uteareal.

Areal som IKKE er regnet som uterom:

• Typiske kant- og restarealer rundt bebyggelse.
• Små, usammenhengende areal med en uhensiktsmessig form, som ikke kan brukes til typiske uteoppholdsfunksjoner som sittegruppe, lekeutstyr, spill, trampoline og lignende
• Kjørbare gangveger, kjøreveger, parkeringsplasser for biler og sykler og areal for avfallsanlegg
• Areal inntil kjøreveger eller parkeringsplasser hvor det ikke er tilstrekkelig skjerming mot støy, luftforurensing og visuelle forstyrrelser
• Alt terreng brattere enn 1:3, unntatt der det skal tilrettelegges og opparbeides akebakke med nødvendige tilleggsareal.
• Areal som ikke oppfyller sol og støykrav
• Fellesareal som er dårlig tilgjengelig (eksempel takterrasse med begrenset antall oppganger).
• Innglassede balkonger og terrasser og balkonger som er grunnere enn 1,3 meter
• Arealer i for lang avstand fra boligen, mer enn 50 meter, og/eller uten trafikksikker atkomst fra boligen.

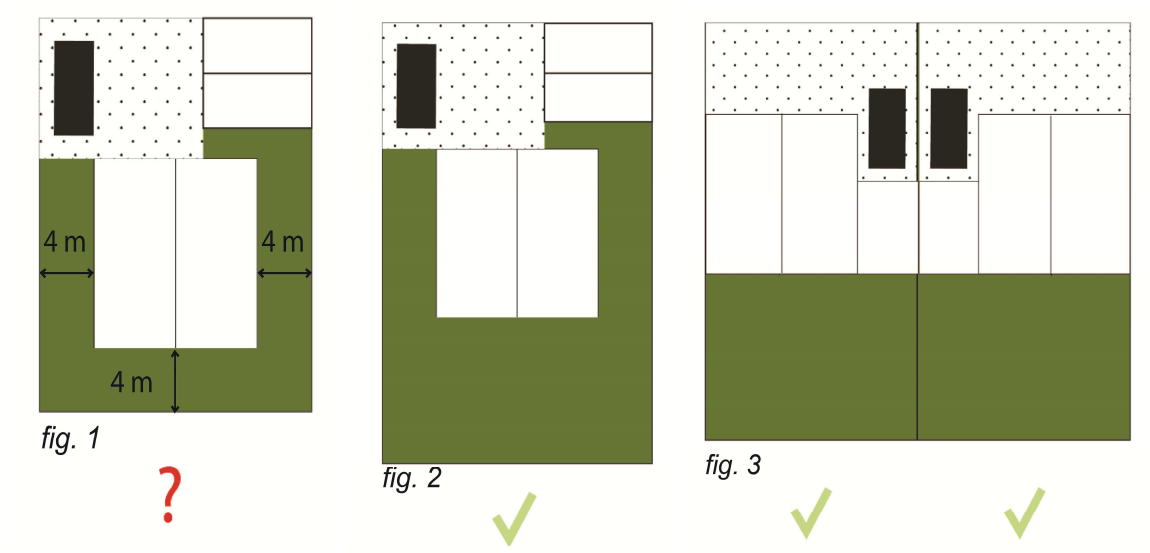


Fig. 1 Eksempel på kant-/restareal på 4 m og mindre enn 4m vurderes *ikke* som gode uteoppholdsarealer.

Fig. 2 Sammenhengende større uteoppholdsareal.

Fig. 3 Sammenhengende større uteoppholdsareal.

Kvalitet og komfort

Når det gjelder felles uteoppholdsareal skal det være en bra møteplass for alle. Det bør ha en utforming som gir mulighet både for opphold, sosialt samvær, rekreasjon og lek/spill på tvers av aldersgrupper slik at voksne, eldre og barn med ulike ferdigheter gis mulighet for å delta i aktivitetene. Arealet skal være sammenhengende og ha stort nok areal til å romme de planlagte funksjonene. Uteoppholdsarealer med aktivitetsarealer bør også ha tilstrekkelige sidearealer og buffersoner.

Generelt for felles uterom er at de fungerer som uformelle møtesteder for beboerne i et område. Fellesområdene bør utformes slik at de kan brukes alle årstider.

Godt lokalklima

Solrikt og godt skjermet

Uteoppholdsarealet bør plasseres slik at hoveddelen av arealet blir mest mulig solbelyst. Hensynet til solinnfall i forhold til naturlig topografi og omgivelser har derfor betydning for plasseringen av bebyggelsen på tomta.

Det er særlig viktig at felles uterom har maksimalt med sol særlig på ettermiddag og kveldstid, det tidsrommet hvor beboerne er mest ute. I enkelte tilfelle vil hensynet til byform, for eksempel kvartalsstruktur og plassering av bebyggelse i byggelinje kunne veie tyngre enn hensynet til sol på uterommene.

Areal som skal brukes til stille opphold og rekreasjon, som balkonger og terrasser, bør helst lokaliseres slik at deler av det er uten sjenerende innsyn fra naboer eller gangstrøk, utsikt bør vektlegges.

Vind, le og vegetasjon

Området bør være godt skjermet mot vind og forurensing slik at en skaper et lunt og attraktivt uteareal. Ved beplantning skal en unngå svartelistede planter og allergivennlige alternativer velges så langt det er mulig.

Mellom privat uterom og felles uterom bør det være en halvprivat buffersone med vegetasjon og lignende.

Overvann

Håndtering og drenering av overvann bør i størst mulig grad håndteres på uterom og på egen grunn. I større utbyggingsprosjekter kan dette med fordel integreres som en kvalitet i felles uterom. Arealene til felles uterom bør legges til rette slik at en får et attraktivt grønt areal som kan håndtere lokalt overvann, og brukes som kvalitet og eventuelt utgangspunkt for lek.

Støy

For å skape et godt miljø på uteoppholdsarealet bør det tilstrebes lavest mulig støynivå. Byggeforskriftens krav om støynivå under 55 d på uteoppholdsareal legges til grunn for alle uterom. For den rent private delen av uterommet kan støyforholdene imidlertid vurderes opp mot andre hensyn, for eksempel solforhold.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten bør tilfredsstille kravene i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Røyking på lekeplasser bør unngås og askebeger bør settes utenfor området

Renovasjonsanlegg

Det er hensiktsmessig å unngå å legge renovasjonsanlegg i direkte nærhet til lekeplasser. Dette for å unngå å skape sjenerende lukt, tiltrekke rotter og for å tilstrebe et så godt miljø som mulig.

Forurenset grunn

I områder der det er mistanke om forurenset grunn må nødvendige tiltak settes inn. Henviser til krav gitt i kommuneplan.

Høyspentanlegg

En bør følge en varsomhetsstrategi når det gjelder lokalisering av boliger og lekeplasser inntil kraftledninger/trafokiosker og andre høyspentanlegg. Henviser til krav gitt i kommuneplan.

Uteoppholdsareal foran bilparkering

Gårdsrommene i kvadraturen har tradisjonelt begrenset omfang, samtidig som det skal dekke flere funksjoner med hensyn til adkomst, renovasjon og opphold. Der stedlige forhold gjør det umulig å oppfylle normene for både parkering og uteopphold, når det gjelder bruksendring til bolig eller når antallet av boligenheter øker i eksisterende bebyggelse, skal uteoppholdsareal prioriteres foran bilparkering.

Se bestemmelser og retningslinjer s. 4-5.

Kvalitet, tilgjengelighet og estetikk

Lokalisering

På egen grunn

Felles uterom skal i utgangspunktet avsettes på egen grunn. I enkelte områder kan det være vanskelig å få dekket arealkravet til uterom på egen tomt. Kommunen kan derfor i enkelte tilfelle godkjenne at deler av felles uterom legges til eksisterende eller planlagte kommunale friområder. Før det tas stilling til dette, skal det foreligge en konkret vurdering av den samlede samfunnsmessige nytten på kort og lang sikt. Forhold som skal vektlegges er tilgjengelighet til offentlige friområder i bydelen sett i forhold til befolkningstetthet, andre gruppers bruk av friområdene, arealets egnethet, trafikksikker adkomst, samt økte driftsutgifter for kommunen. Adkomsten bør kunne legges slik at det faller naturlig å passere området til og fra boligen.

Alle slike forslag skal forelegges kommunens driftsansvarlige og avdeling for byutvikling, som skal uttale seg til forslaget.

Økt bruk av eksisterende friområder medfører større belastning og slitasje. Arealene må derfor gjøres tilstrekkelig robuste til å tåle en mer intensiv bruk med for eksempel bedre kvalitet på overflatedekke, vegetasjon, utstyr mm. Det bør stilles konkrete krav i planbestemmelse eller som vilkår ved dispensasjon i en byggesak, om opparbeiding/forsterkning av arealet og etablering av trafikksikker adkomst.

Best mulig tilgjengelig

Uteoppholdsareal bør lokaliseres på terreng for å gi best mulig nærhet til omgivelsene og et allsidig terreng som er brukbart til ulike aktiviteter.

På tak?

Felles uterom kan lokaliseres oppå tak, for eksempel oppå parkeringskjeller eller næringsbygg, dersom det er god tilgjengelighet både fysisk og visuelt til omgivelsene, gangveier og gater. Felles uterom *kan* i tillegg vurderes plassert på tak i områder med krav til høy utnytting, hvis det kan oppnås god tilgang, og gode sol-, støy og miljøforhold. Uterommene bør utformes mest mulig tilgjengelig for alle brukere slik at det blir like naturlig for alle å benytte arealet. En bakdel for de litt eldre barna kan være at de ikke får naturlig kontakt med andre barn i nærmiljøet uten å gjøre avtale. Takterrasser som ligger inntil boligfasader oppleves tryggere enn takterrasser oppe på åpne tak. Det må dimensjoneres med jordoverdekning (50-100 cm) slik at området kan beplantes med gress, busker og eventuelt trær.

Nær bolig

Bolignære arealer gir bedre tilgjengelighet og større brukbarhet enn arealer som ligger i avstand fra boligen. Bolignærhet er svært viktig for små barn, eldre og personer med ulike typer funksjonshemming. Bolignære areal gir bedre oversikt og dermed større trygghet for brukerne av uteoppholdsarealet. Blokker og bygårder bør helst ha solrike sittegrupper og benker nær inngangsdørene. Felles uterom med sittegruppe bør derfor ligge så nært inngangsdør eller gangvei til bolig som mulig.

I nærhet til grøntområder

Felles uteoppholdsareal bør fortrinnsvis lokaliseres inntil annet grøntareal, slik at det skapes større sammenhengende grøntområder hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Sammenheng i den grønne strukturen er en vesentlig kvalitet for uteaktivitet. Dette kan også være gunstig for det biologiske mangfoldet.

Universell utforming

I utformingen av felles uterom skal i hovedsak følge standard for universell utforming. Det bør dermed alltid tilstrebes å oppnå god tilgjengelighet for alle potensielle brukere. Områdene bør opparbeides slik at alle aldersgrupper og brukere enkelt kan komme til og bruke arealene aktivt, mest mulig uavhengig av alder og fysikk. De ulike sonene i uterommet bør gis en klar avgrensing slik at det er enkelt å orientere seg.

I byggeteknisk forskrift stilles det spesifikke krav om universell tilgjengelighet for enkelte typer uteoppholdsareal ved boliger.

Estetikk

Terreng og stedstilpassing

Felles uterom skal steds-/terreng tilpasses og sikres høy og holdbar kvalitet. Det skal være fokus på stedstilpasning av materialer, utforming og beplantning.

Beplantning

Beplantningen må være veloverveiet i forhold til innhold, plassering og beplantningstyper, som på kort og lang sikt øker områdets kvalitet og komfort.

Sikkerhet og barns behov

Ved krav om gjerder og/eller underlag bør muligheten for å bruke naturlige materialer, vegetasjon, tre, sand etc. undersøkes.

Arealer som er godt egnet for barn er vanligvis godt egnet for alle. Det kan derfor ofte tas utgangspunkt i barns behov når kvaliteten på uterom skal vurderes.

Kvalitet, størrelse og variasjon

Når det oppstår krav til lekeplasser bør de uansett type og størrelse tilrettelegges som en god og attraktiv møteplass for alle. Nedenfor følger retningslinjer for innhold, utstyr utforming og tilgjengelighet.

Nærlekeplass/møteplass

Arealene bør utformes og utstyres slik at de fremmer både fysisk aktivitet og lek for de minste barna. Lekeplassen bør ha en lun oppholdsplass og det bør etableres vegetasjon for at området blir en attraktiv grønn lomme i boligbebyggelsen. I spesielle tilfeller kan det vurderes å slå sammen slike lekeplasser for å øke kvaliteten i stedet for å opprette flere med minimalt utstyr. Småbarns lekeplasser har størst krav til trafikksikkerhet mellom bolig og lekeplass. Små barn skal ikke være nødt til å krysse veg med mye biltrafikk for å komme til lekeplassen.

Områdelekeplass

Lekearealene bør utstyres slik at de fremmer fysisk aktivitet, lek og samhandling for større barn. Lekeplassen bør utstyres slik at den innbyr til varierte muligheter for lek, spill og utfordringer. Lekeplassen bør ha en lun oppholdsplass og det bør etableres vegetasjon slik at området blir en attraktiv grønn lomme som innbyr til samhandling mellom barn og voksne. Kratt og skogholt bør beholdes og etableres fordi de ofte er et spennende flerbruksområdet for større barn.

Aktivitet/ballplass

Det skal avsettes plass til ballfelt. En større ballplass på ca. 40x60 meter bør være tilgjengelig for alle i nærområdet og bør primært lokaliseres på offentlig friareal og planlegges som del av den kommunale grønne strukturen, helst innen 400 meter fra boligen på trafikksikker veg. Den kan likevel inngå som del av felles uterom i større feltutbygginger. I tilknytning til banen bør det så vidt mulig innpasses områdelekeplass.

Rekreasjonsområde/ aktivitetspark

Områdene skal være variert for bredest mulig aktivitet og de skal være tilgjengelig for større bydelsboligområder. Det må legges vekt på mulighet for å bevare naturskapte forhold.

Innovative kvalitetsløsninger

Det skal være plass til nye innovative løsninger. Det vil si at gode eksempler på tilrettelegging av uteoppholdsareal med høy kvalitet på mindre areal enn det fastsatt i kravet, kan vurderes og godkjennes innen rimelig avviksmargin. Slike fravik fastlegges i reguleringsplan eller som dispensasjon til byggesak. Uteoppholdsareal på lokk bør ha gode forbindelser til gate eller andre tilgrensende byrom.

Dokumentasjon

I et plan- eller utbyggingsforslag skal det gå klart og tydelig fram hvordan både arealkravene og kvalitetskravene til uterommet er oppfylt.

Illustrasjons- og/eller utomhusplan

I en plansak skal det derfor ligge ved en illustrasjonsplan. I en byggesak skal det ligge ved en utomhusplan. Disse planene skal på en entydig måte vise hvordan arealkravet og kvalitetskravene er oppfylt. Planene skal være målsatt og høyde satt og vise terrenghøyder, terrengbehandling, veger og parkeringsplasser. Planen skal også vise bebyggelse med angitte innganger, vegetasjon, vise avgrensing av areal for lek for små og større barn og for sittegrupper samt prinsipper for materialbruk (myke og harde flater).

I en kommunedelplan eller områdeplan kan det være hensiktsmessig kun å reformulere areal- og kvalitetskravene i form av planbestemmelser og stille krav om illustrasjonsplan i detaljregulering.

BRA grunnlag (beregnet grunnlag for uteromskrav)

Grunnlag (se s. 6) for å beregne kravet til uteoppholdsareal skal være angitt i m^2 BRA i planbeskrivelsen til en reguleringsplan. Det skal alltid beregnes iht. *Byggeteknisk forskrift*.

Sol/skyggediagram

I plan- og byggesaker med boliger skal det ligge ved sol/skyggediagram som viser forholdene etter utbygging for minst disse to tidspunkt.

kl. 15.00 ved vårjevndøgn

kl. 18.00 ved sommersolverv

Det bør dessuten vises snitt i retning SV-NØ som viser solhøyden på innslag tidspunktet. I diagrammet skal det tas hensyn til skygge fra bebyggelse og fra skog.

Kvalitet og lesbarhet

Materialet skal ha en god teknisk kvalitet og god lesbarhet.

Planforslag som ikke viser hvordan *uteromskravene* oppfylles kan bli avvist.

Medvirkning av barn og unge

Kommunen kan kreve at barn og unge inviteres til å uttale seg om utformingen av felles uterom og lekeplasser, og også medvirke til utformingen. I slike saker skal det først gjøres en avtale mellom forslagstiller og kommune om et opplegg for medvirkningen. Kommunen kan gi veiledning og bør delta i forberedelse og gjennomføring. Prosessen legges vanligvis opp i samråd med kommunens ungdomsråd, barnehage-, og skolefaglige rådgivere og barnerepresentanten. Det er viktig at dette arbeidet kommer i gang tidlig slik at det kan få en reell påvirkning på utformingen. Dokumentasjon av medvirkningsprosessen skal følge saken.

HAUGESUND KOMMUNE
Besøksadresse: Kirkegata 85, 5528 Haugesund
Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00 Faks: 52 74 32 52
Internett: www.haugesund.kommune.no
Epost: postmottak@haugesund.kommune.no

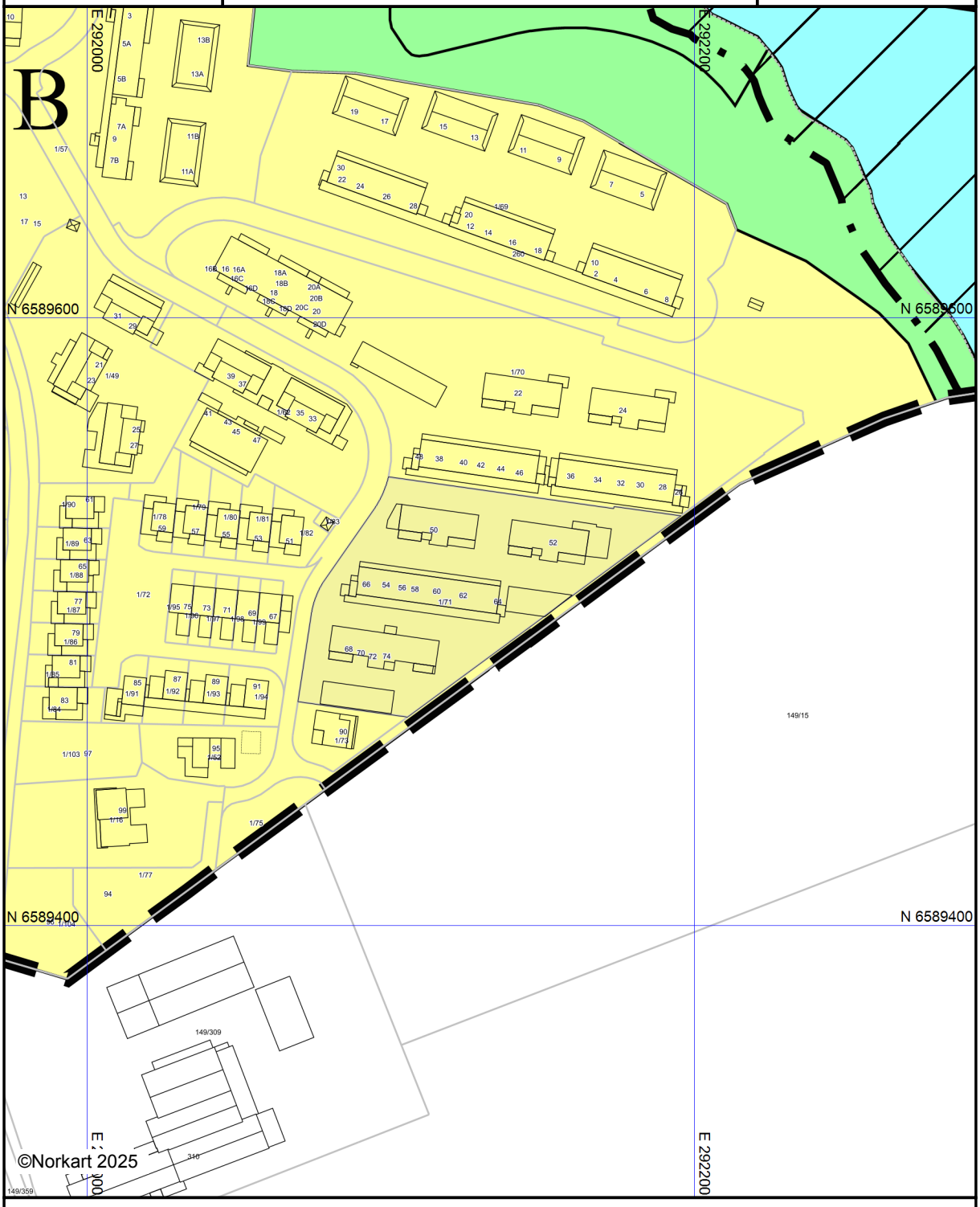
Haugesund kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 1/71/0/2
Adresse: Vassbrekkevegen 50
Utskriftsdato: 15.12.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
- Boligbebyggelse - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Naturområde - nåværende
- Friområde - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

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

Utskriftsdato: 15.12.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Vassbrekkevegen 50, 5534 HAUGESUND								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1106plan-kp3
Navn	Kommuneplanens arealdel 2014-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.09.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/4196/Kommuneplan%202014-2030%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer_datert%20060417.pdf - https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/10368/Veileder%20for%20uterom%20vedtatt%2009-09-2015.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 438 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202203
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2033

Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	RL1670
Navn	Detaljregulering for Vassbrekke øst - ved Vassbrekkevatnet
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.06.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1106/dokumenter/3826/RL1670.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **RPHensynsonenavn** H140 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 1 050 m^2 **Formål** Gatetun **Feltnavn** f_GT
	Delareal 317 m^2 **Formål** Parkering **Feltnavn** f_PP
	Delareal 1 897 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** BK5
	Delareal 241 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_LEK6
	Delareal 241 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_LEK7
	Delareal 1 693 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** a_BK6
	Delareal 69 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_ **RPSikring** Frisikt

Haugesund kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 1/71/0/2
Adresse: Vassbrekkevegen 50
Utskriftsdato: 15.12.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 15.12.2025

Haugesund kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Vassbrekkevegen 50, 5534 HAUGESUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	5 702,36 kr
Eiendomsskatt	6 414,10 kr
Vann	4 736,40 kr
Sum	**16 852,86 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Abon. Vann - Priv	15%	1 STK	1054.32	1/1	0 %	1 054,32 kr
Forskudd Vann 2025	15%	109 m^3	26.13	1/1	0 %	2 847,95 kr
Abon. Avløp - Priv	15%	1 STK	1362.52	1/1	0 %	1 362,52 kr
Forskudd Avløp 2025	15%	109 m^3	32.89	1/1	0 %	3 585,01 kr
Målerleie 1	15%	1 STK	185.84	1/1	0 %	185,84 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1789100 STK	4.00	1/1	0 %	7 156,00 kr
					Sum	**16 191,64 kr**

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

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Haugesund kommune
Postadresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund
Telefon: 52 74 30 00
E-post: postmottak@haugesund.kommune.no

Dato: 17.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Restanser og legalpant

Gnr:	**1**	Bnr:	**71**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Vassbrekkevegen 50, 5534 HAUGESUND**						

Ubetalte, forfalte eiendomsavgifter:	Ja ☐	Nei ☒

Kr	Forfall

Merknad:

Utskriftsdato: 15.12.2025

Haugesund kommune

Adresse: Postboks 2160, 5504 Haugesund

Telefon: 52 74 30 00

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	1106	**Gårdsnr.**	1	**Bruksnr.**	71	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2

Det er ikke registrert bruksenheter med fyringsanlegg på eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Kvittering for levert ordre: 1118014

Oppdragsnummer: 19250312
Matrikkel: 1106/1/71/0/2
Adresse: Vassbrekkevegen 50, 5534 HAUGESUND
Ordre bestilt: 2025-12-15 13:55:44
Ordre ferdig: 2025-12-17 07:50:25

Bestilte produkt(er)	**Pris** (inkl. mva)
Meglerpakke	2491,-
Total	2491,-

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601687186
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
944073787	HAUGESUND KOMMUNE	Postboks 2160, 5504 HAUGESUND

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
911576880	A UTVIK AS		Postboks 75, 4299 AVALDSNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1106	1	71

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1106	1	71	0	1	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	2	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	3	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	4	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	5	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	6	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	7	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	8	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	9	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	10	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	11	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	12	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	13	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	14	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	15	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	16	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	17	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	18	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	19	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr. 121140 Tinglyst: 10.02.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
02 FEB. 2015

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/121140/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 14:58
Side 1 av 32

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1106	1	71	0	20	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	21	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	22	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	23	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	24	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	25	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	26	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	27	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	28	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	29	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	30	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	31	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	32	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei
1106	1	71	0	33	1 / 33	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

02 FEB. 2015

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/121140/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-15 14:58

02 FEB. 2015

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
A. Utvik A/S	HAUGESUND KOMMUNE SENTRALARKIVET 07 OKT 2014 ARKIVK 1/71 SAKS 14/7555 SAK HK12017 EBY
Adresse: P.b 75	
Postnr.: 4299 Poststed: Avaldsnes	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 911576880 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1106	Haugesund Kommune	1	71		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
911576880	A. Utvik A/S	1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	b	13	B	1	b	25	B	1	b	37				49			
2	B	1	b	14	B	1	b	26	B	1	b	38				50			
3	B	1	b	15	B	1	b	27	B	1	b	39				51			
4	B	1	b	16	B	1	b	28	B	1	b	40				52			
5	B	1	b	17	B	1	b	29	B	1	b	41				53			
6	B	1	b	18	B	1	b	30	B	1	b	42				54			
7	B	1	b	19	B	1	b	31	B	1	b	43				55			
8	B	1	b	20	B	1	b	32	B	1	b	44				56			
9	B	1	b	21	B	1	b	33	B	1	b	45				57			
10	B	1	b	22	B	1	b	34				46				58			
11	B	1	b	23	B	1	b	35				47				59			
12	B	1	b	24	B	1	b	36				48				60			

Sum tellere: 33 = nevner: 33

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift

02 FEB. 2015

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Avaldsnes, 22/8-14	A. Utvik as PB 75, 4299 AVALDSNES Org.nr. 911 576 880 ARNE UTVIK d.y.	

02 FEB. 2015

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune

Dato	Stempel og underskrift

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift

0 2 FEB. 2015

SITUASJONSKART

HAUGESUND KOMMUNE

Gnr/Bnr:	1/71	Målestokk:	1:1000
Adresse:	Vassbrekkevegen 50 m.fl	Dato:	17.12.2014
Saksbehandler:	Kristian H. Resset		
Vår referanse:	Seksjonering 2014/7555		



02 FEB. 2015

70

PRIVAT FELLES UTEAREAL

PRIVAT FELLES LEK

PRIVAT FELLES LEK

GATETUN FELLES PRIVAT

PRIVAT FELLES GANGVEG

PRIVAT FELLES LEK

PRIVAT FELLES LEK

FELLES ATKOMST

PRIVAT FELLES GATETUN

FELLES PARKERING LEKHR

S 1 H-1-1 (50) — Heis felles — Felles trapperom
S 2 H-1-2 (50)
S 7 H-1-1 (52) — Heis felles — Felles trapperom
S 8 H-1-2 (52)
S 13 H-1-1 (54)
S 14 H-1-1 (56)
S 15 H-1-1 (58)
S 16 H-1-1 (60)
S 17 H-1-1 (62)
S 18 H-1-1 (64)
S 25 H-1-1 (72)
S 26 H-1-2 (72)
S 27 H-1-3 (72) — Trapp — Heis

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

1m 10m

REV.	TEKST	DATO	Sign.
A	RAMMESØKNAD	200114	lob

Arkitektkontore BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNA
Boks 29, N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810
E-post. post@abhb.no

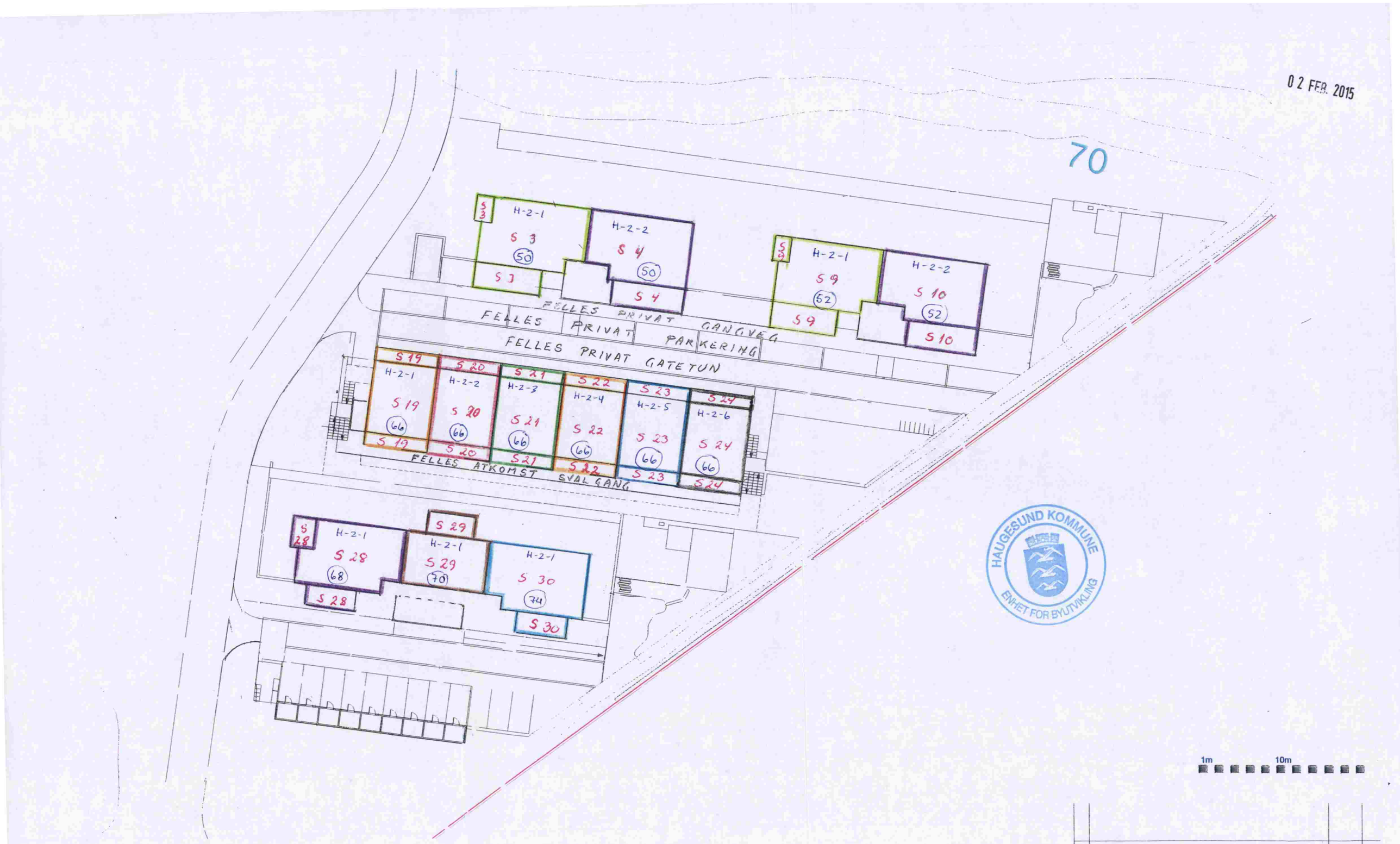
BOLIGER, Vassbrekke
Haugesund
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB			15061 2		

1. ETASJE
SITUASJON BT6, seksjonering

Mål: 1:200/A1

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Rev.:
10214	s-08	A



1m 10m

REV.	TEKST	DATO	Sign.
A	RAMMESØKNAD	200114	job

BOLIGER,Vassbrekke
Haugesund
A UTVIK AS

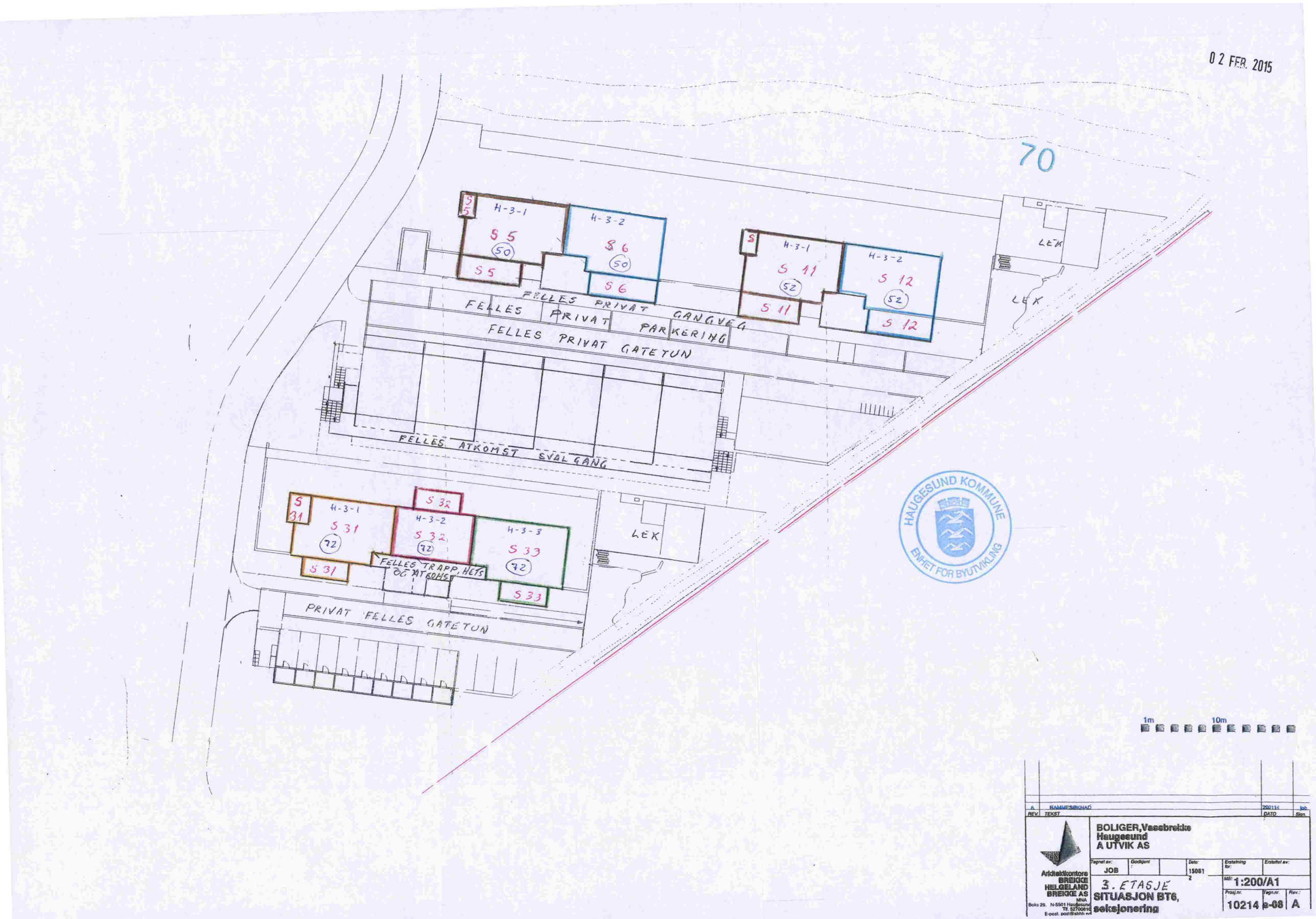
Tegnet av:	Godkjent		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB			15061 2		

Mål: 1:200/A1

2. ETASJE
SITUASJON BT6, seksjonering

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Rev.:
10214	s-08	A

Arkitektkontore
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNA
Boks 29. N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810
E-post. post@abhb.no



REV.	TEKST	DATO	Sign.
A	RAMMESØKNAD	200114	job

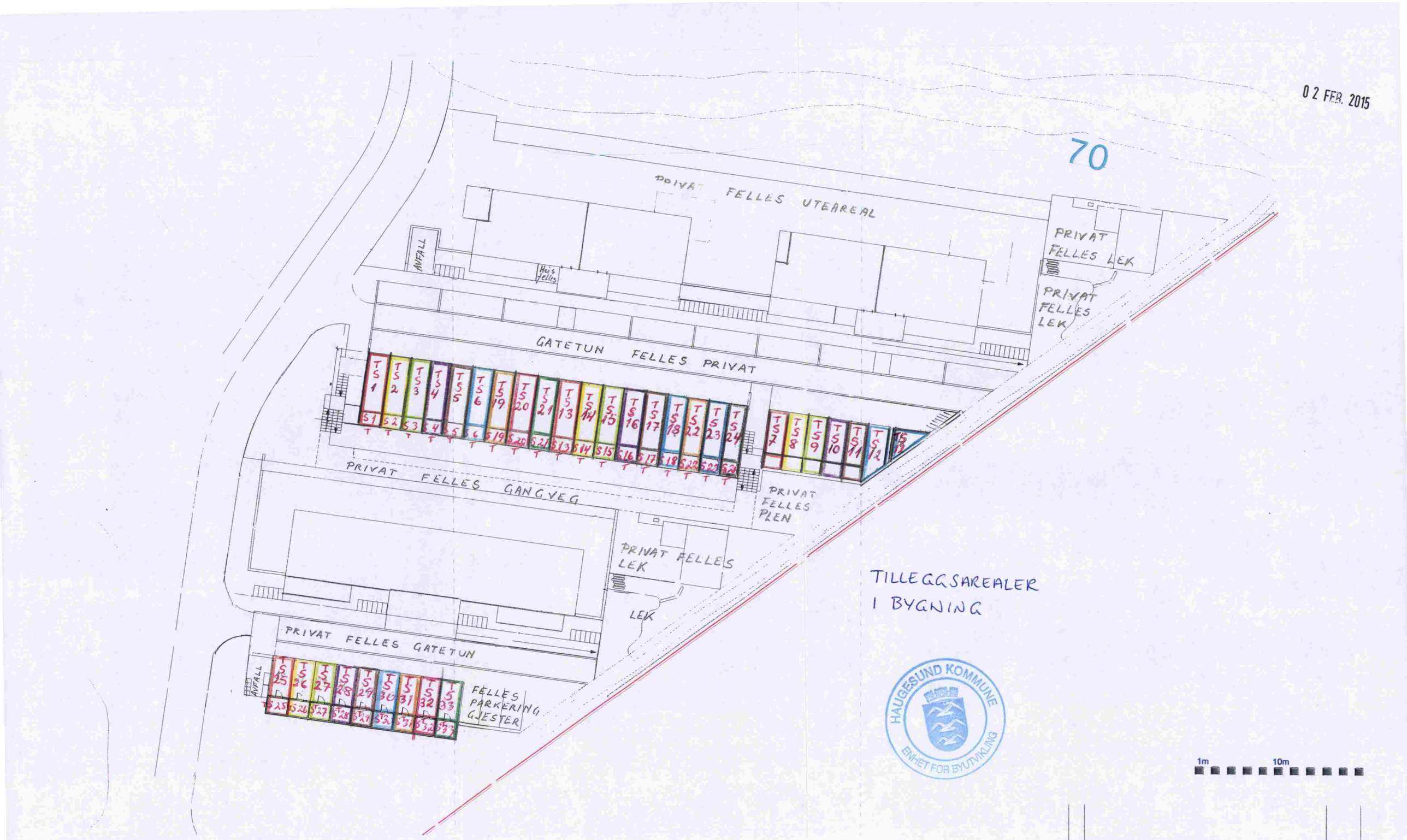
Arkitektkontore
BREKKE HELGELAND BREKKE AS
MNA
Boks 29. N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810
E-post. post@abhh.no

BOLIGER, Vassbrekke
Haugesund
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent	Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB		15061 2		

3. ETASJE
SITUASJON BT6, seksjonering

M/: 1:200/A1
Prosj.nr.: 10214
Tegn.nr.: a-08
Rev.: A



TILLEGGSAREALER
I BYGNING

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

1m 10m

REV	TEKST	DATO	Sign.
A	RAMMESØKNAD	200114	job

Arkitektkontore BREKKE HELGELAND BREKKE AS MNA
Boks 29, N-5501 Haugesund
Tlf. 52700810
E-post: post@abhb.no

BOLIGER, Vassbrekke
Haugesund
A UTVIK AS

Tegnet av:	Godkjent		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB			15061		

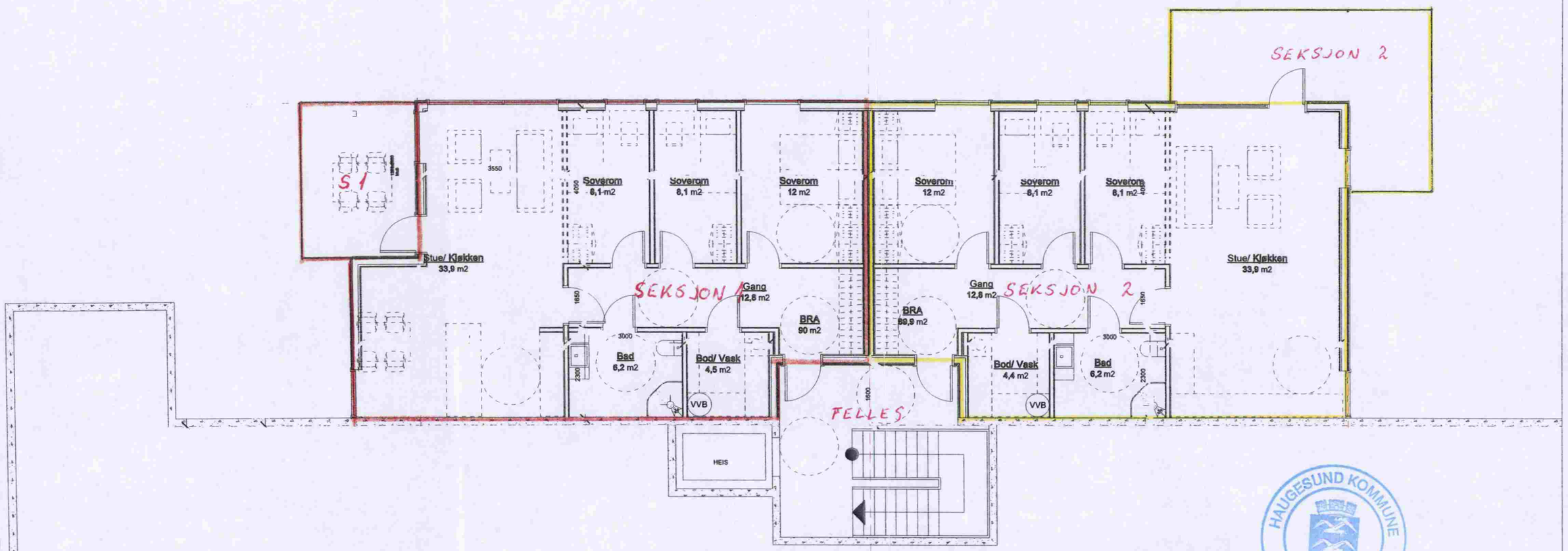
UNDERETASJE CARPORT/BODER

Målestokk: ~~1:200~~/A1

SITUASJON BT6, seksjonering

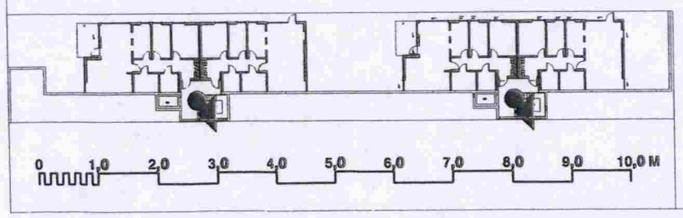
Prosj.nr.	Tegn.nr.	Rev.:
10214	s-08	A

0 2 FEB. 2015



LEIL. 1-101
89,7m2 BRA

LEIL. 1-102
89,9m2 BRA



REV.	TEKST	DATO:	Sign.
B	JUSTERT AREAL HUSBANK	250214	JOB
A	RAMMESØKNAD	200513	JOB

BYGG 1

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

BYA TOTALT: 286,3

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

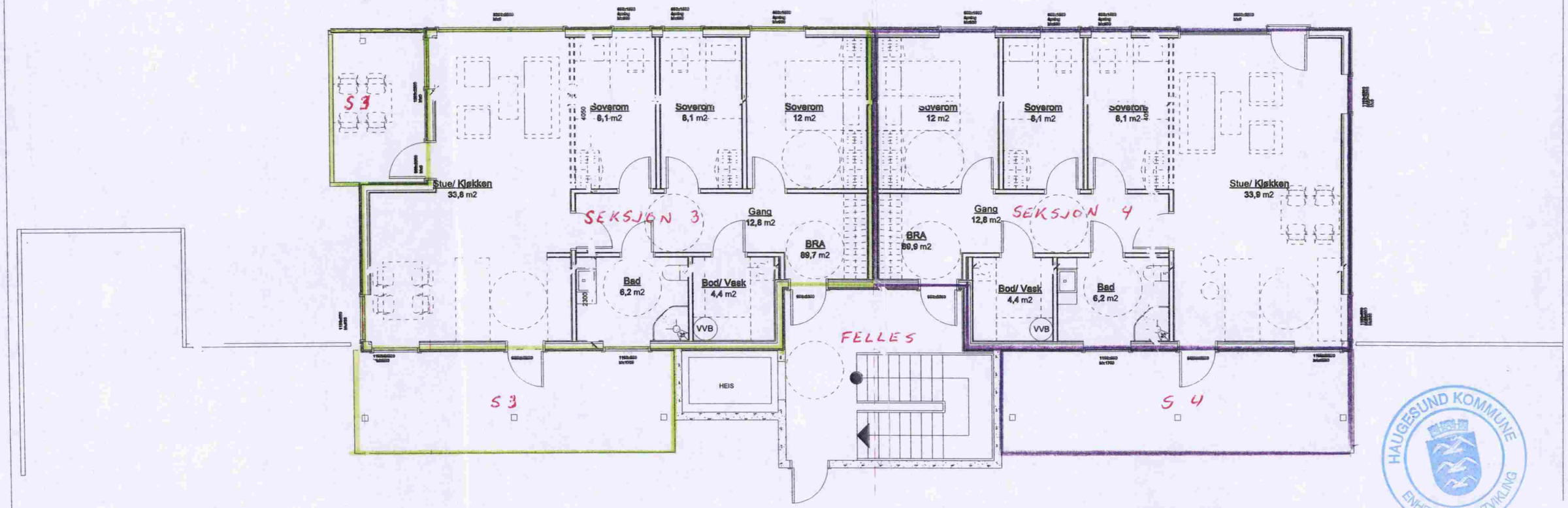
BYGG 1
1. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

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

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

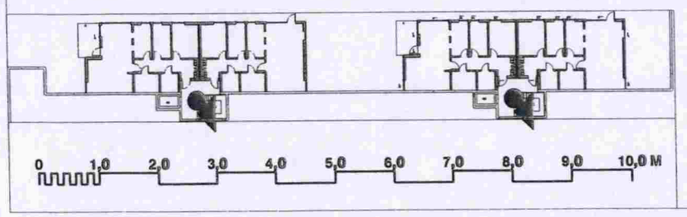
02 FEB. 2015



LEIL. 1-201
89,7m2 BRA

LEIL. 1-202
89,9m2 BRA

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING



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

BYGG 1

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

BYA TOTALT: 286,3

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

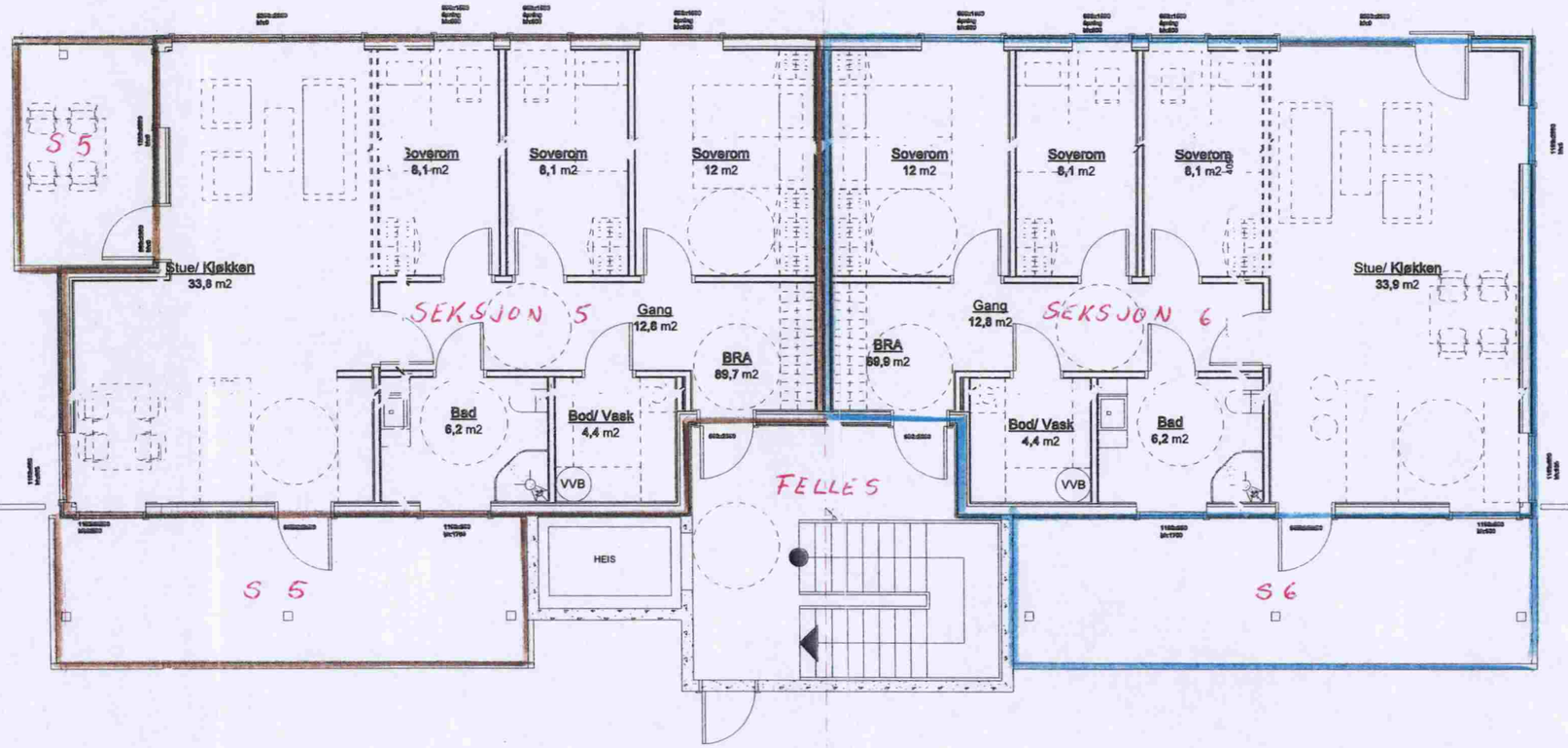
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB/JAL			22.07.13		

BYGG 1
2. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

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

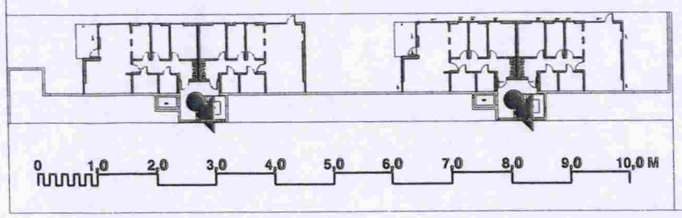
0 2 FEB. 2015



HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

LEIL. 1-301
89,7m2 BRA

LEIL. 1-302
89,9m2 BRA



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

BYGG 1

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

BYA TOTALT: 286,3

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

BYGG 1
3. ETASJEPLAN

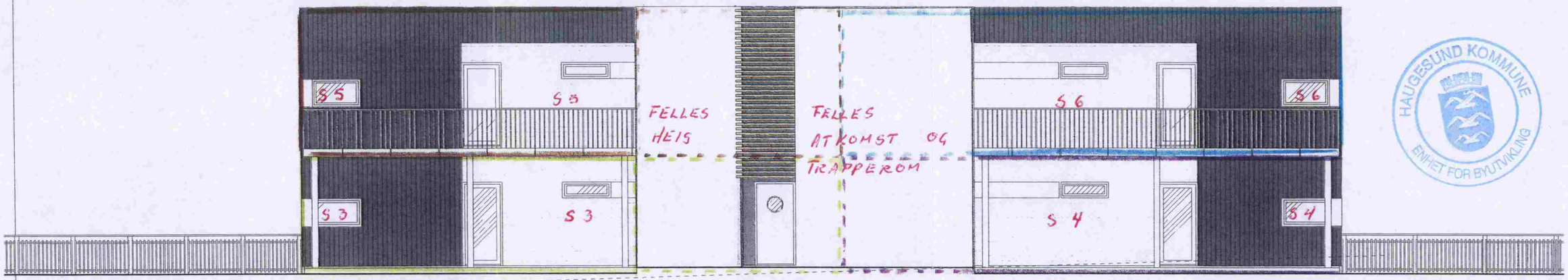
Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

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

02 FEB. 2015

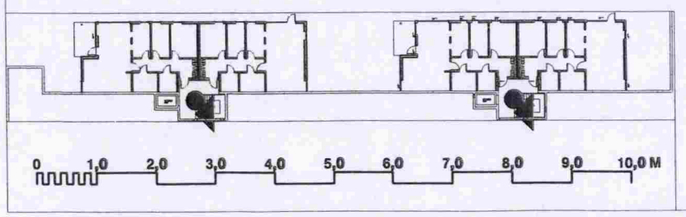


FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING



REV.	TEKST	DATO:	Sign.
A	RAMMESØKNAD	200813	JOB

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

BYGG 1
FASADER 1

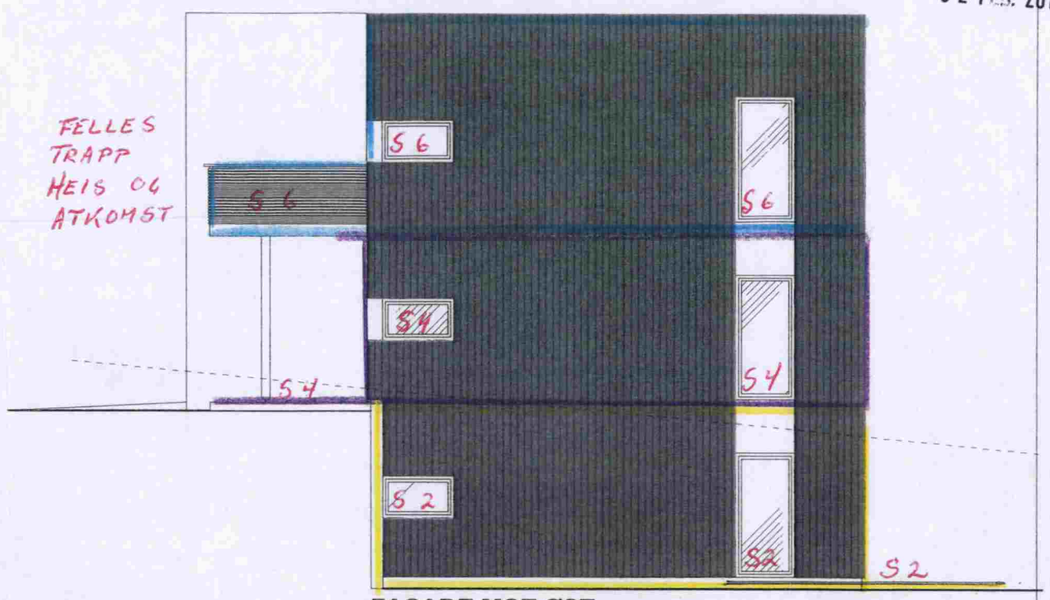
Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

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

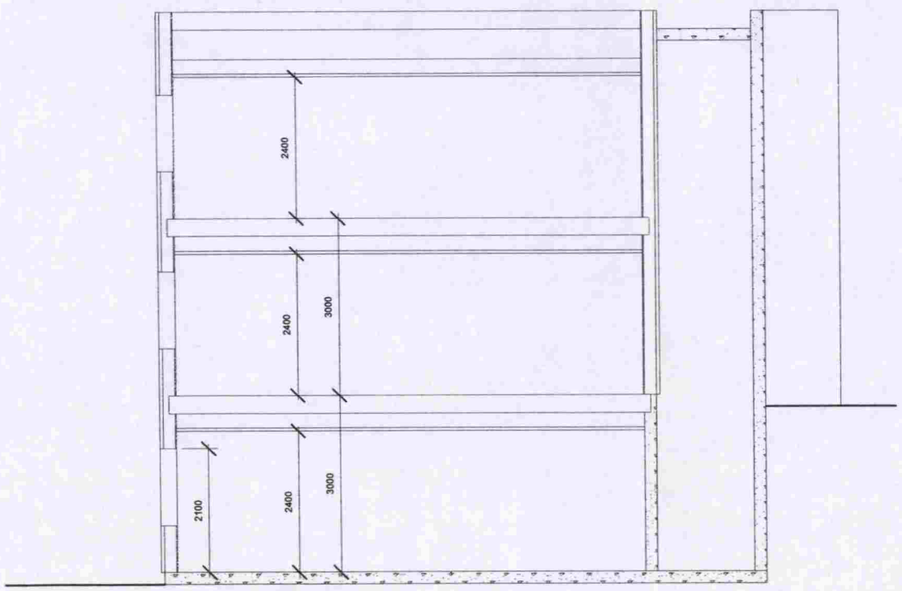
02 FEB. 2015



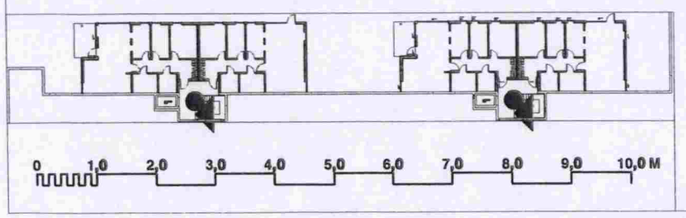
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



TYPISK SNITT



HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
A	RAMMESØKNAD	200813	JOB

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

BYGG 1
FASADER 2 OG SNITT

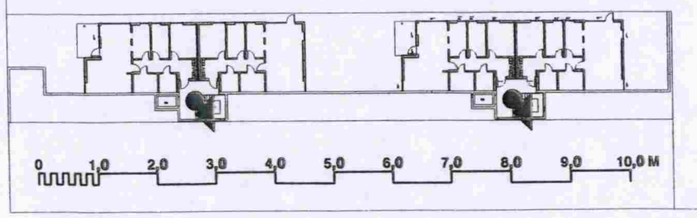
Mål:		
1:100/A3 - 1:50/A1		
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	61 -352	A

02 FEB. 2015



LEIL. 2-101
89,7m2 BRA

LEIL. 2-102
89,9m2 BRA



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

BYGG 2

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

BYA TOTALT: 286,3

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

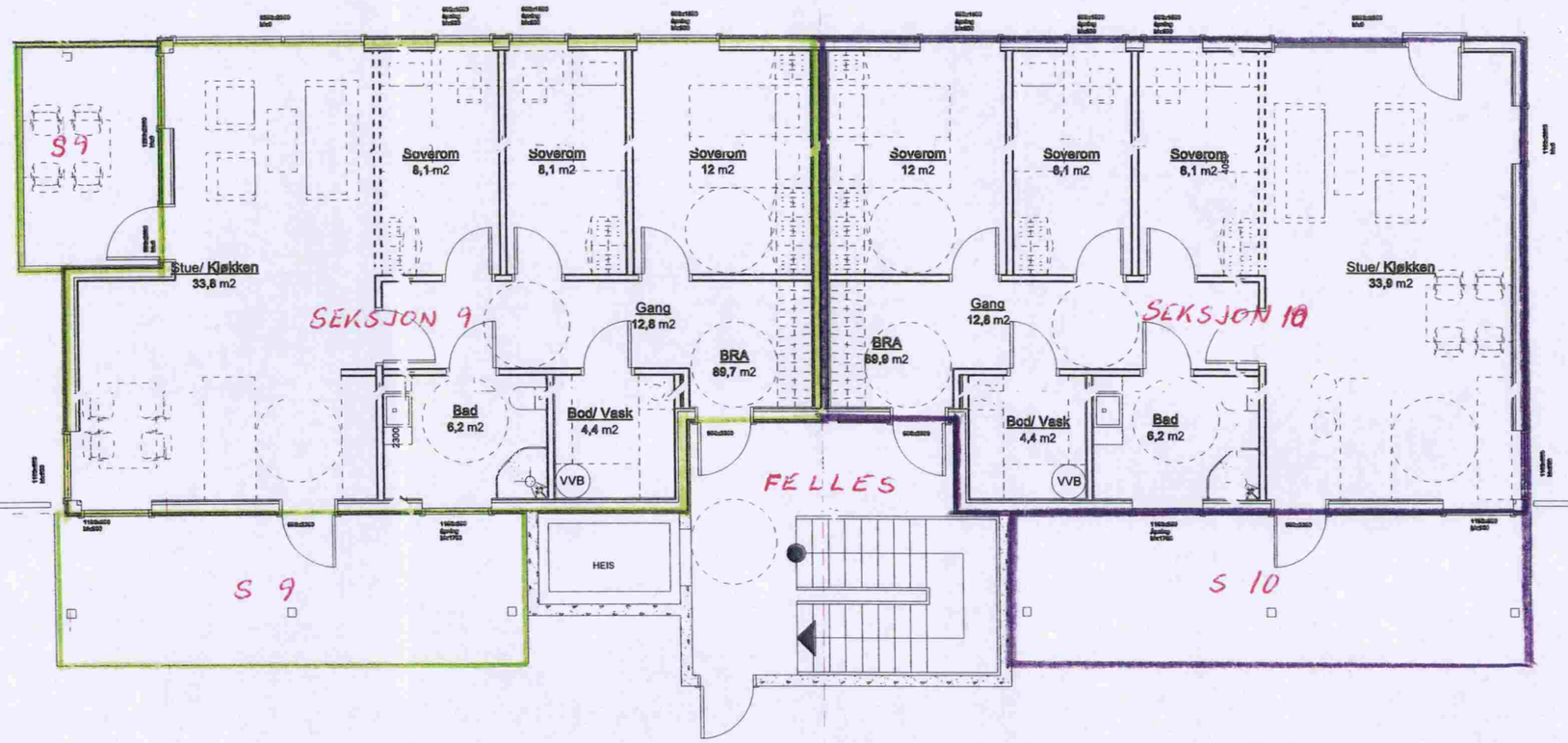
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB/JAL			22.07.13		

BYGG 2
1. ETASJEPLAN

Mål:	Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
1:100/A3 - 1:50/A1	10214	62 -101	B

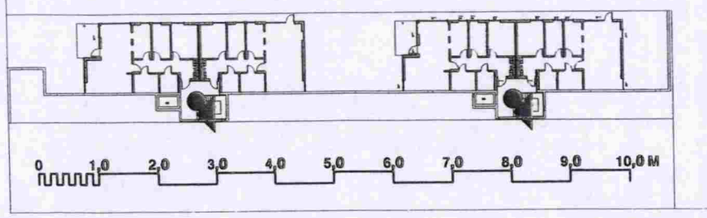
HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

02 FEB 2015



LEIL. 2-201
89,7m2 BRA

LEIL. 2-202
89,9m2 BRA



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

BYGG 2

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

BYA TOTALT: 286,3

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

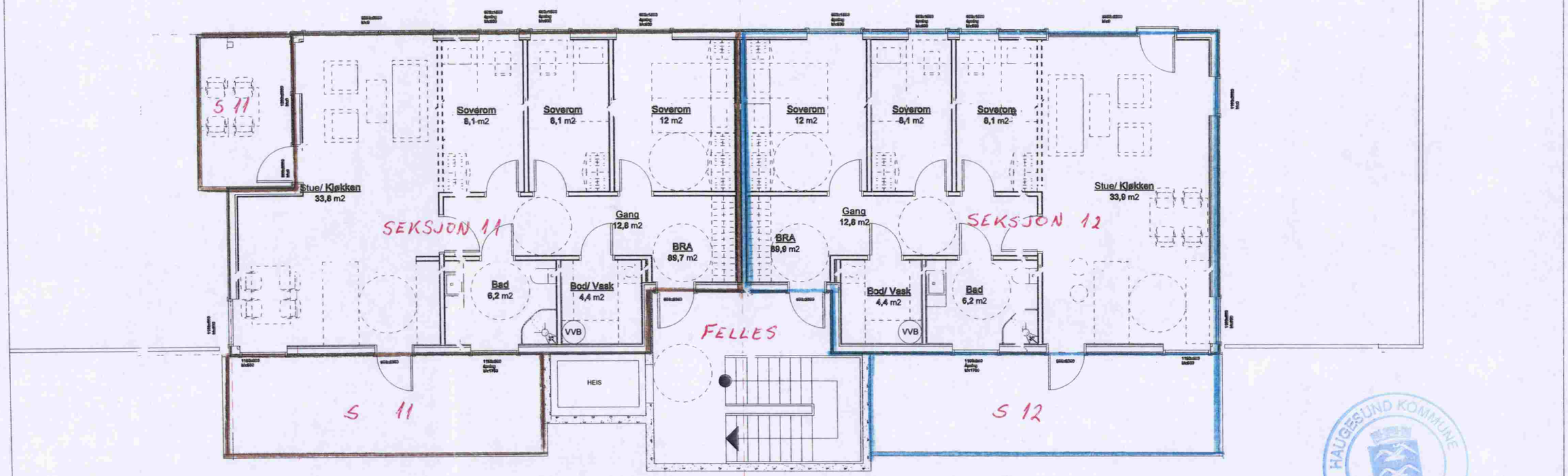
BYGG 2
2. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	62 -102	B

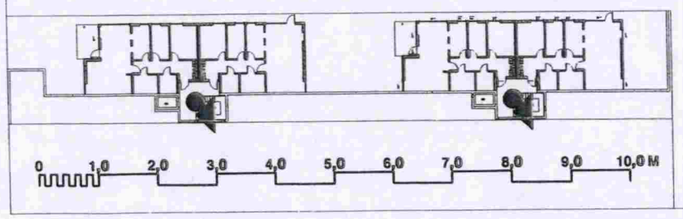
HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

02 FEB. 2015



LEIL. 2-301
89,7m2 BRA

LEIL. 2-302
89,9m2 BRA



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

BYGG 2

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

BYA TOTALT: 286,3

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

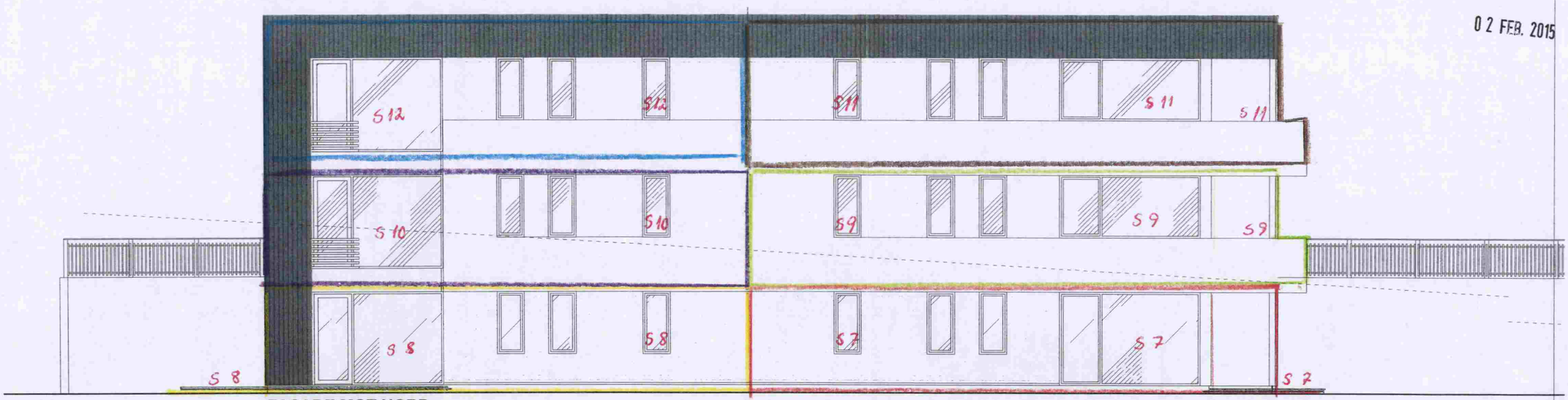
BYGG 2
3. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

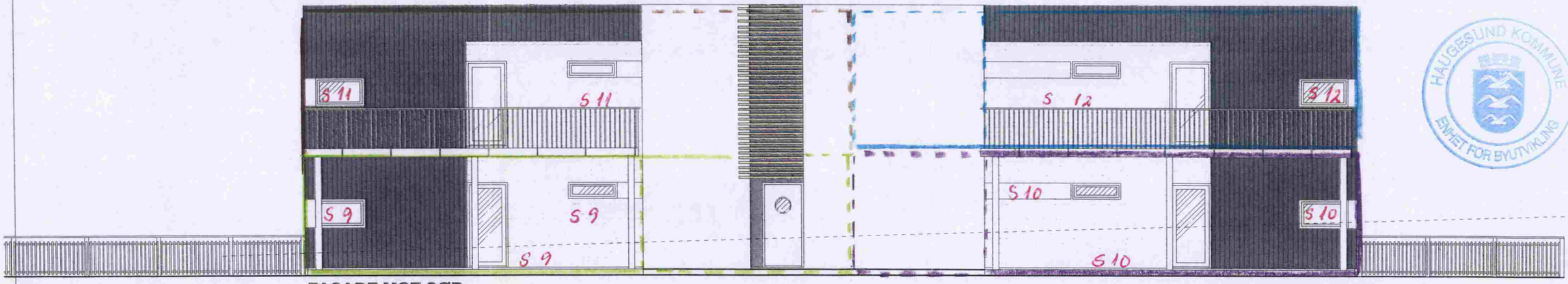
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	62 -103	B

HAUGESUND KOMMUNE ENHET FOR BYUTVIKLING

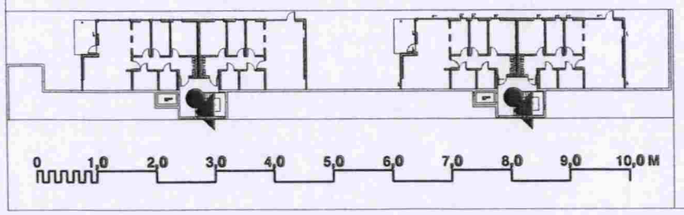
02 FEB. 2015



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR



HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
A	RAMMESØKNAD	200813	JOB

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

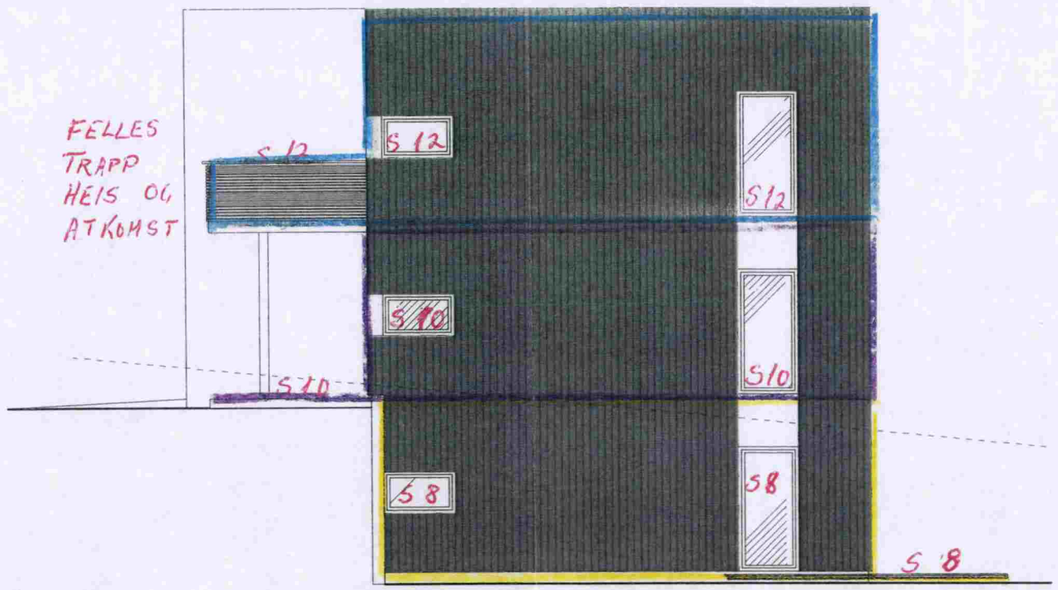
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB/JAL			22.07.13		

BYGG 2
FASADER 1

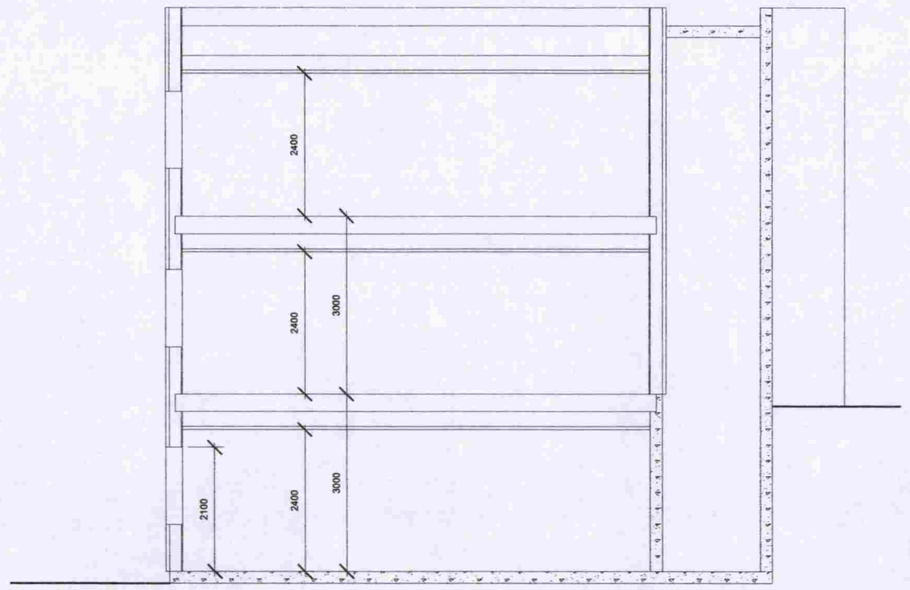
Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	62 -351	A

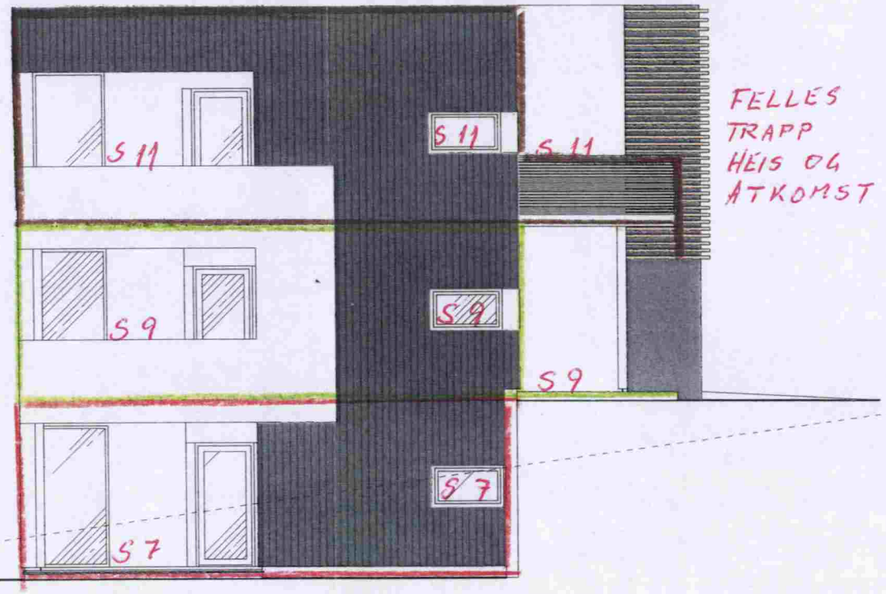
0 2 FEB. 2015



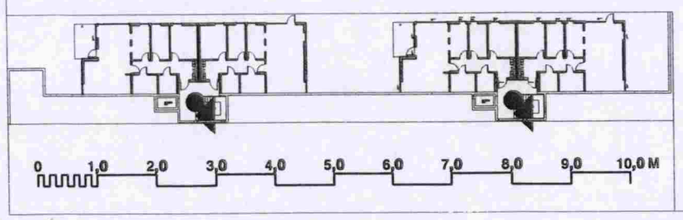
FASADE MOT ØST



SNITT



FASADE MOT VEST



HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
A	RAMMESØKNAD	200813	JOB

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

BYGG 2
FASADER 2 OG SNITT

Mål:		
1:100/A3 - 1:50/A1		
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	62 -352	A

02 FEB. 2015

S 13 S 14 S 15

SEKSJON 13 SEKSJON 14 SEKSJON 15

11,4 m2 · 28,6 m2 · 29,2 m2 · 5,3 m2 · 3,2 m2 · VB · BRA 63,6 m2 · BRA 64,1 m2 · 4,6 m2 · 7,1 m2 · 3900 · HEIS

S 13 S 13 S 14 S 14 S 15 S 15

FELLES ATKOMST

FELLES GR. FELLES GRØNT FELLES GRØNT FELLES GRØNT

LEIL. 3-201 63,6 BRA · LEIL. 3-202 64,1 BRA · LEIL. 3-203 64,1 BRA · LEIL. 3-204 64,1 BRA

FELLES ATKOMST / GANGVEG FELLES ATKOMST / GANGVEG

HAUGESUND KOMMUNE ENHET FOR BYUTVIKLING

BYGG 3

BRA PR. LEIL.
BRA: 63,6

BYA TOTALT: 818,5

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

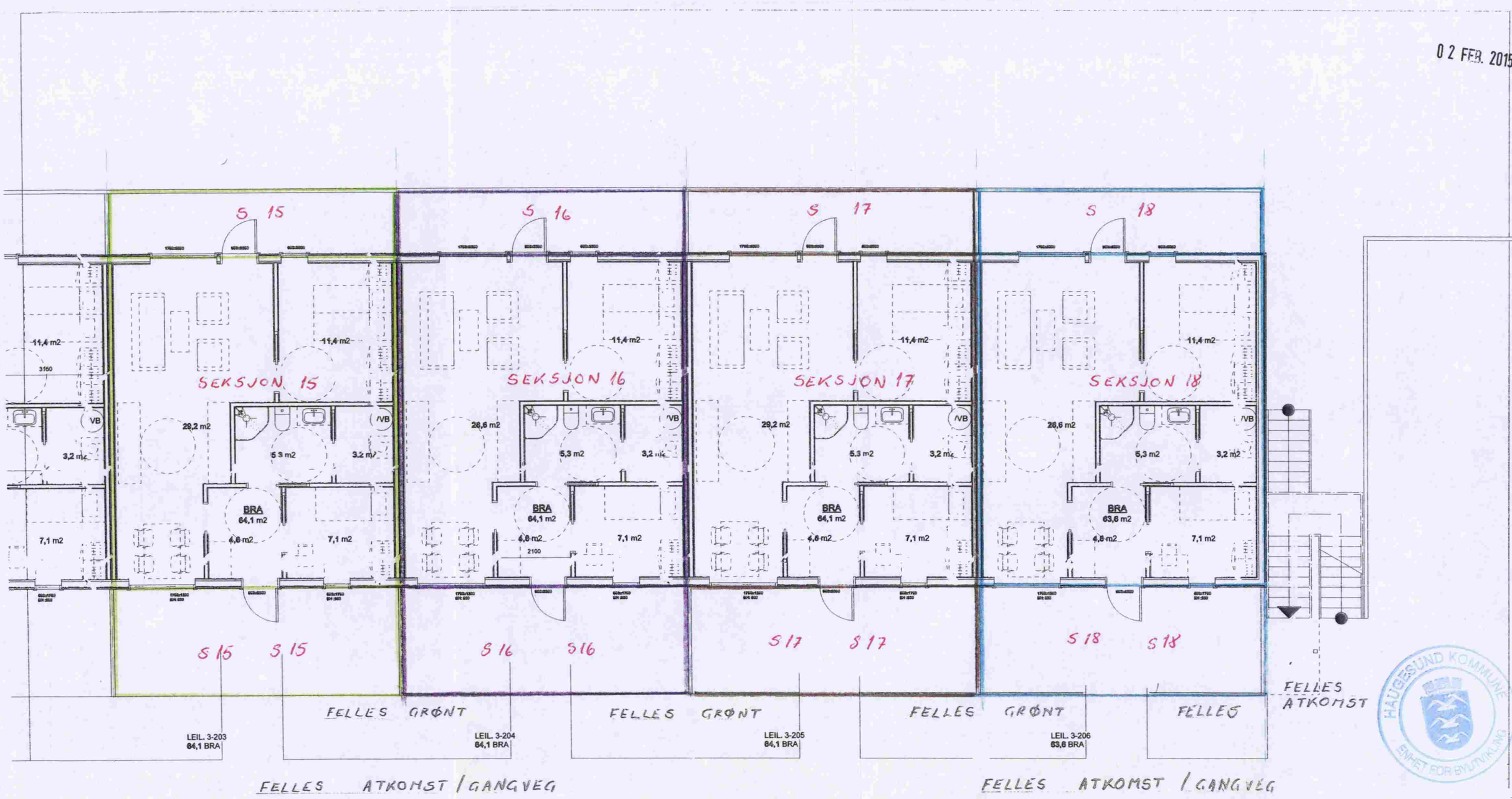
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB/JAL			22.07.13		

BYGG 3
1. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	63 -201A	B

0 2 FEB. 2015



HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

BYGG 3

BRA PR. LEIL.
BRA: 63,6

BYA TOTALT: 818,5

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

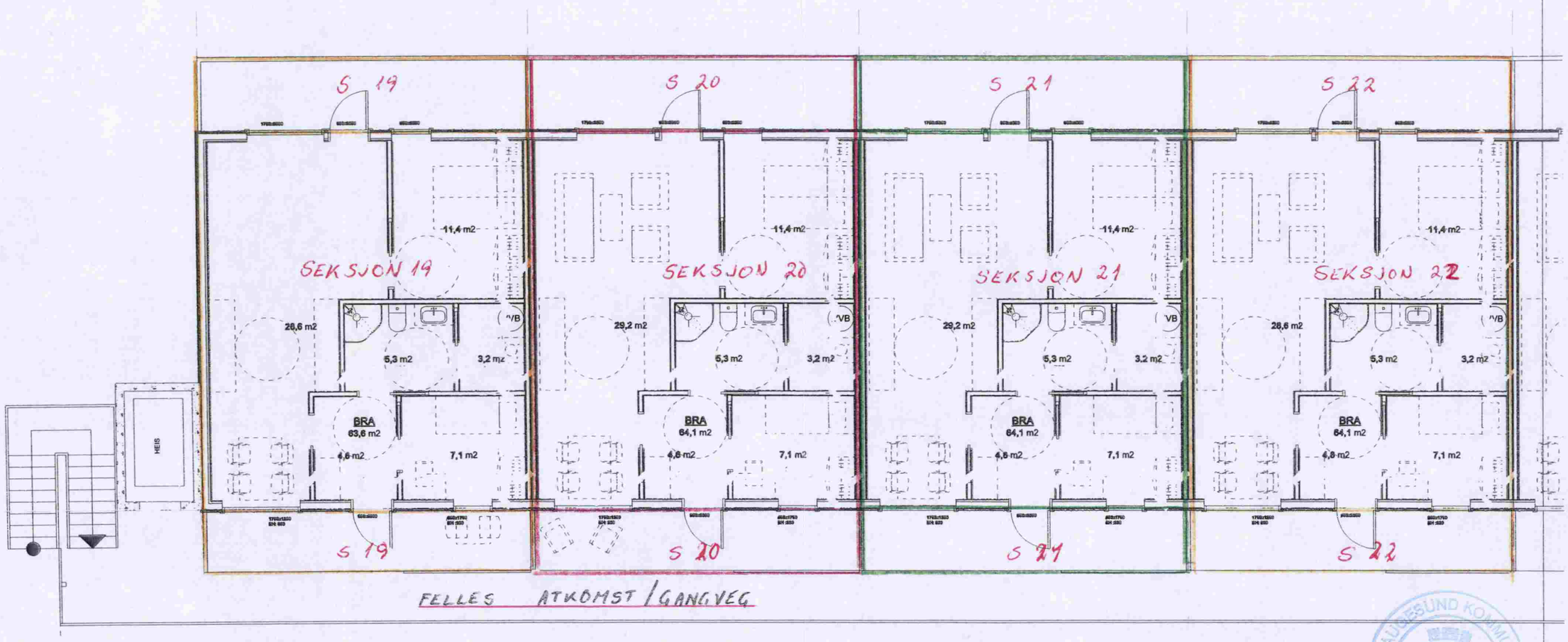
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB/JAL			22.07.13		

BYGG 3
1. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	63 -201B	B

02 FEB. 2015



LEIL. 3-301
63,6 BRA

LEIL. 3-302
64,1 BRA

LEIL. 3-303
64,1 BRA

LEIL. 3-304
64,1 BRA

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

BYGG 3

BRA PR. LEIL.
BRA: 63,6

BYA TOTALT: 818,5

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

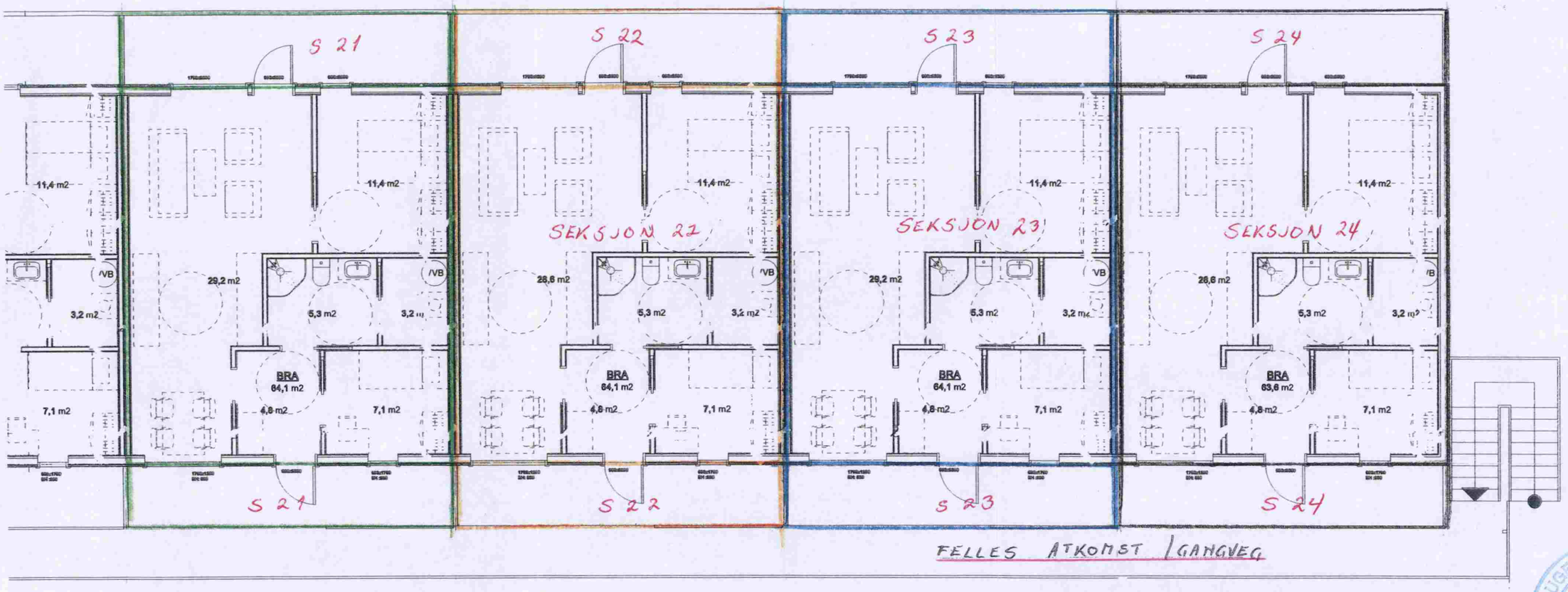
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB/JAL			22.07.13		

BYGG 3
2. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	63 -202A	B

0 2 FEB. 2015



LEIL. 3-303
64,1 BRA

LEIL. 3-304
64,1 BRA

LEIL. 3-305
64,1BRA

LEIL. 3-206
63,6 BRA

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

BYGG 3

BRA PR. LEIL.
BRA: 63,6

BYA TOTALT: 818,5

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

BYGG 3
2. ETASJEPLAN

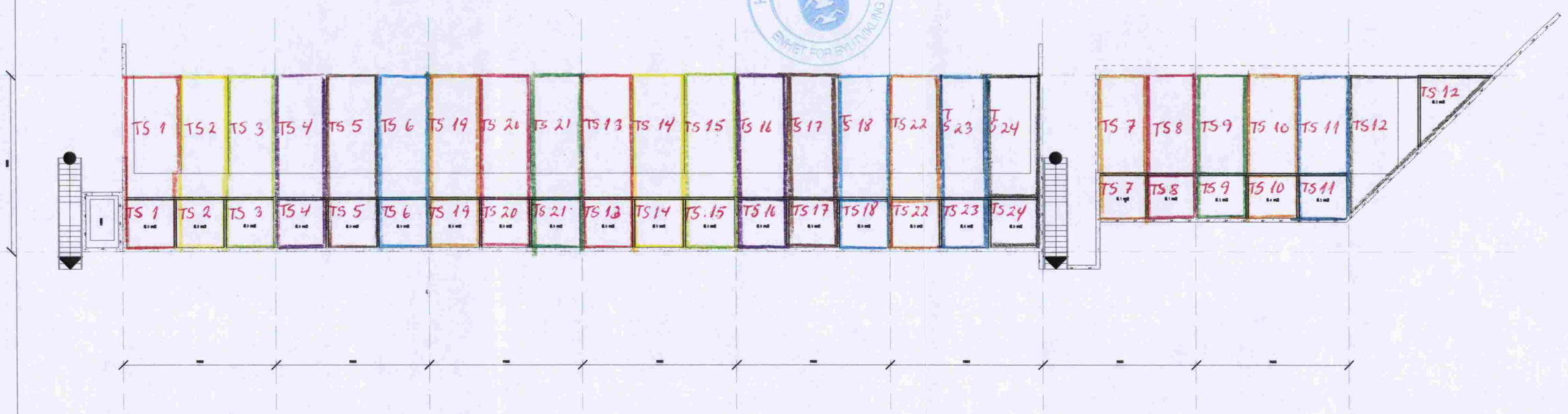
Mål: 1:100/A3

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	63 -202B	B

02 FEB. 2015

TILLEGGSAREALER
I BYGNING

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING



REV.	TEKST	DATO:	Sign.
A	RAMMESØKNAD	20.08.13	JOB

BYGG 3

BRA PR. LEIL.
BRA: 63,6

BYA TOTALT: 818,5

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

BYGG 3
U. ETASJEPLAN

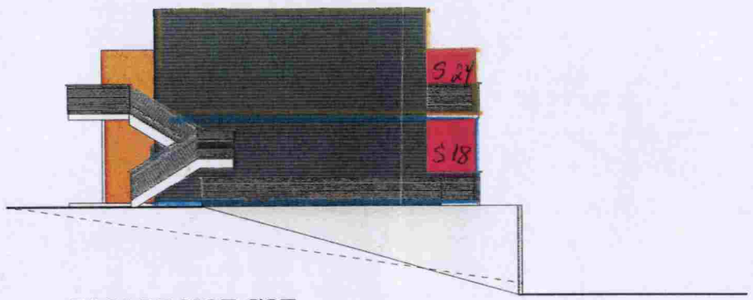
Mål: 1:200/A3 - 1:100/A1

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	63 -100	A

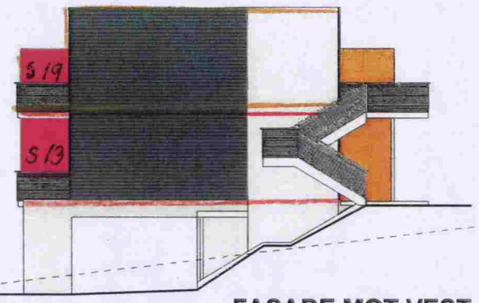
02 FEB. 2015



FASADE MOT NORD



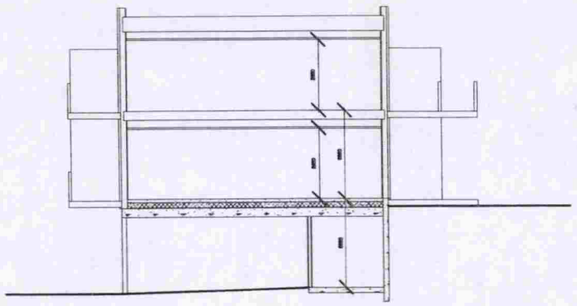
FASADE MOT ØST



FASADE MOT VEST



FASADE MOT SØR



TYPISK SNITT

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
A	RAMMESØKNAD	20.08.13	JOB

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

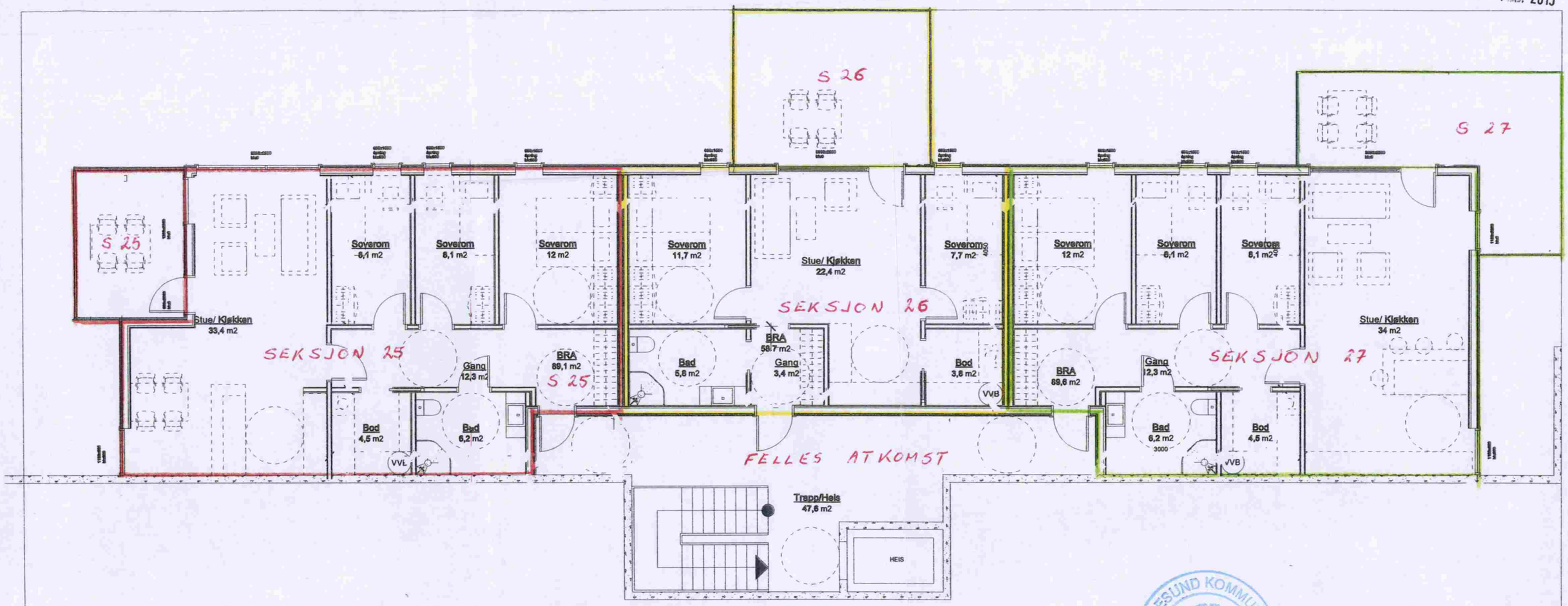
Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

BYGG 3
FASADER OG SNITT

Mål:		
1:200/A3 - 1:100/A1		
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	63 -351	A

02 FEB. 2015



LEIL: 4-101
89,1m2 BRA

LEIL: 4-102
58,7m2 BRA

LEIL: 4-103
89,6m2 BRA

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
C	AREALER JUSTERT IHHT. HUSBANK	25.02.14	JOB
B	BALKONG	10.10.13	JOB
A	RAMMESØKNAD	20.08.13	JOB

BYGG 4

BRA PR. LEIL.
BRA: 89,1
BRA: 58,7
BRA: 89,6

BYA TOTALT: 357,0

0 1,0 2,0 3,0 4,0 5,0 6,0 7,0 8,0 9,0 10,0 M

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

BYGG 4
1. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	64 -101	C

02 FEB. 2015

S 29

S. 28

Soverom 8,1 m2 | Soverom 8,1 m2 | Soverom 12 m2 | Soverom 11,7 m2 | Stue/ Kjøkken 22,4 m2 | Soverom 7,7 m2 | Soverom 12 m2 | Soverom 8,1 m2 | Soverom 8,1 m2

Stue/ Kjøkken 33,4 m2

SEKSJON 28

Gang 12,3 m2 | BRA 89,1 m2 | Bad 5,8 m2 | BRA 58,7 m2 | Gang 3,4 m2 | Bod 3,6 m2 | BRA 89,4 m2 | Gang 12,3 m2

SEKSJON 29

SEKSJON 30

Stue/ Kjøkken 33,9 m2

Bod 4,5 m2 | Bad 6,2 m2 | Bad 6,2 m2 | Bod 4,4 m2

VVB | VVB | VVB

FELLES ATKOMST

S 28

S 30

HEIS

FELLES ATKOMST

LEIL: 4-201
89,1m2 BRA

LEIL: 4-202
58,7m2 BRA

LEIL: 4-203
89,4m2 BRA

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

0 1,0 2,0 3,0 4,0 5,0 6,0 7,0 8,0 9,0 10,0 M

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
C	AREALER JUSTERT IHHT. HUSBANK	25.02.14	JOB
B	BALKONG	10.10.13	JOB
A	RAMMESØKNAD	20.08.13	JOB

BYGG 4

BRA PR. LEIL.
BRA: 89,1
BRA: 58,7
BRA: 89,4

BYA TOTALT: 357,0

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

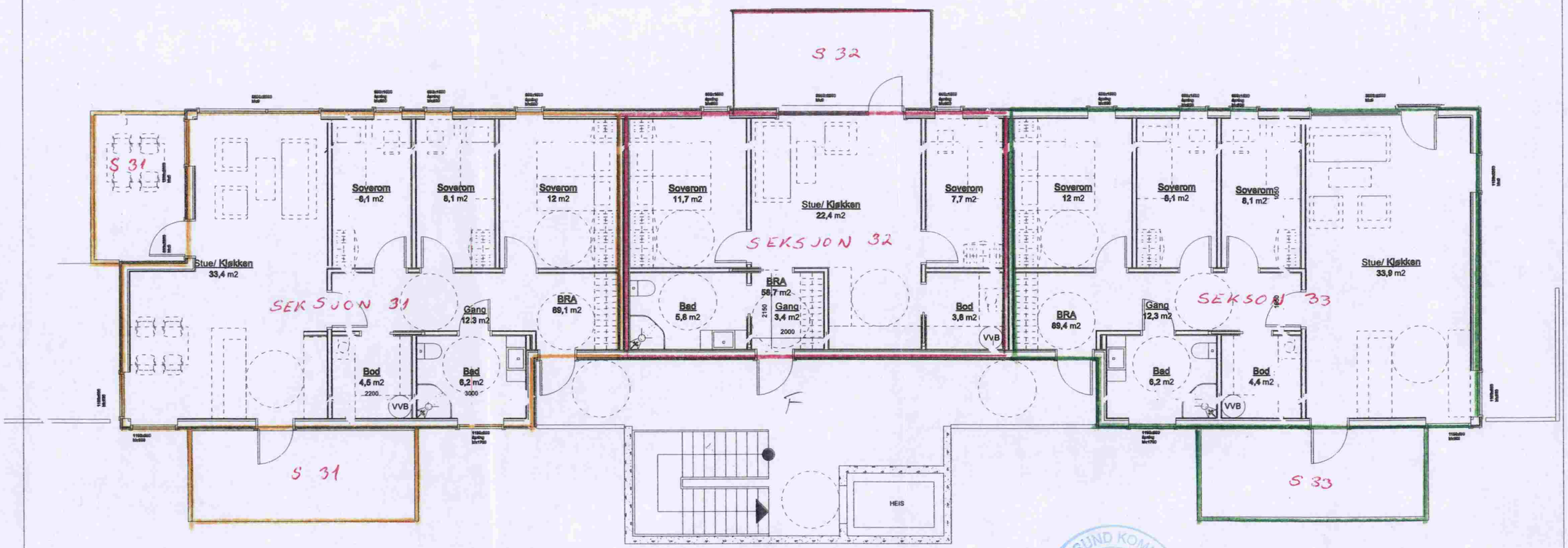
Tegnet av:	Godkjent:		Dato:	Erstatning for:	Erstattet av:
JOB/JAL			22.07.13		

BYGG 4
2. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	64 -102	C

0 2 FEB. 2015



LEIL: 4-301
89,1m2 BRA

LEIL: 4-302
58,7m2 BRA

LEIL: 4-303
89,4m2 BRA

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
C	AREALER JUSTERT IHHT. HUSBANK	25.02.14	JOB
B	BALKONG	10.10.13	JOB
A	RAMMESØKNAD	20.08.13	JOB

BYGG 4

BRA PR. LEIL.
BRA: 89,1
BRA: 58,7
BRA: 89,6

BYA TOTALT: 357,0

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

BYGG 4
3. ETASJEPLAN

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

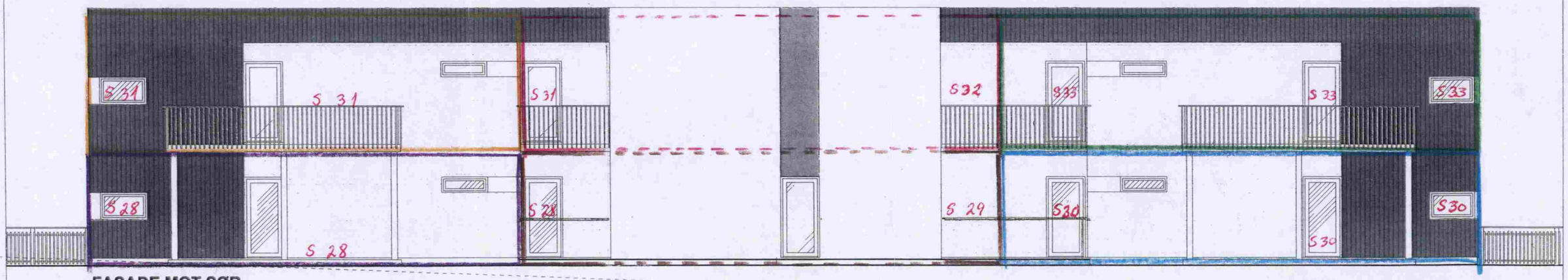
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	64 -103	C

0 1,0 2,0 3,0 4,0 5,0 6,0 7,0 8,0 9,0 10,0 M

02 FEB. 2015



FASADE MOT NORD



FASADE MOT SØR

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

0 1,0 2,0 3,0 4,0 5,0 6,0 7,0 8,0 9,0 10,0 M

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
B	BALKONG	10.10.13	JOB
A	RAMMESØKNAD	20.08.13	JOB

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

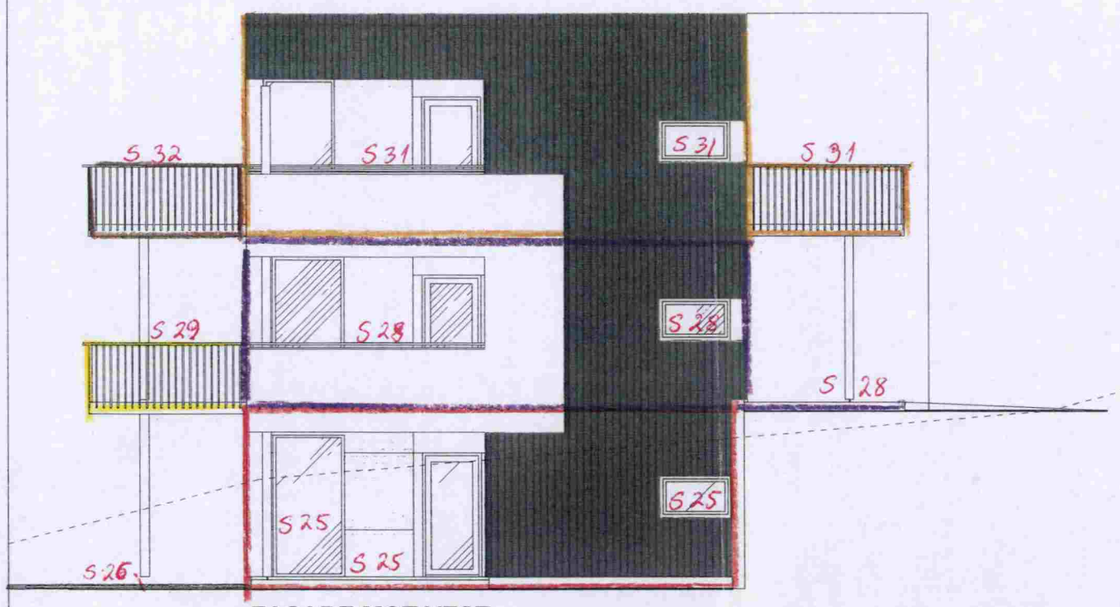
Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

BYGG 4
FASADER 1

Mål:	Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
1:100/A3 - 1:50/A1	10214	64 -351	B

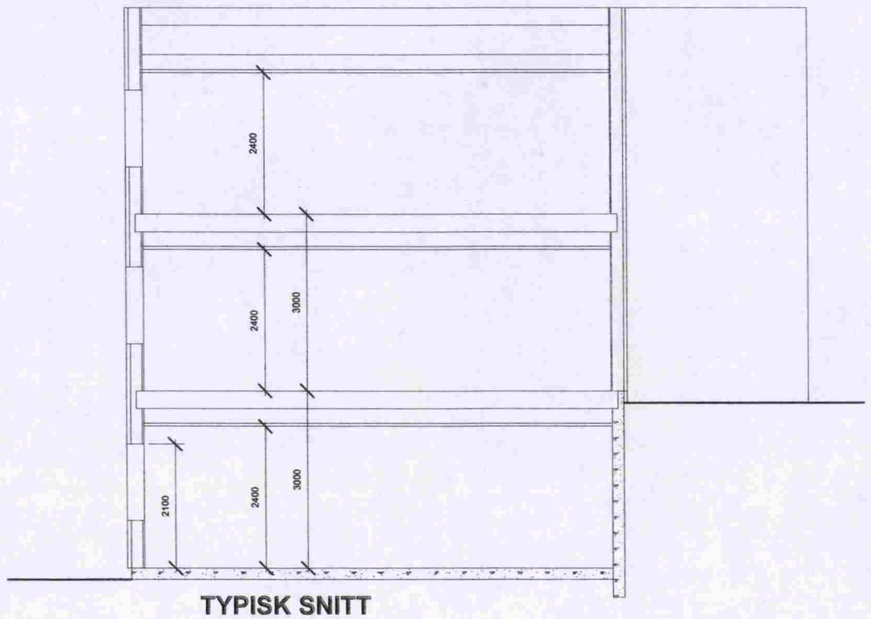
0 2 FEB. 2015



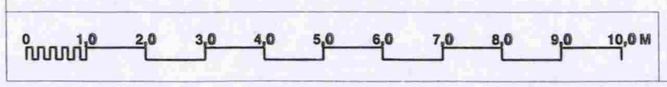
FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST



TYPISK SNITT



HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

REV.	TEKST	DATO:	Sign.
B	BALKONG	10.10.13	JOB
A	RAMMESØKNAD	20.08.13	JOB

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

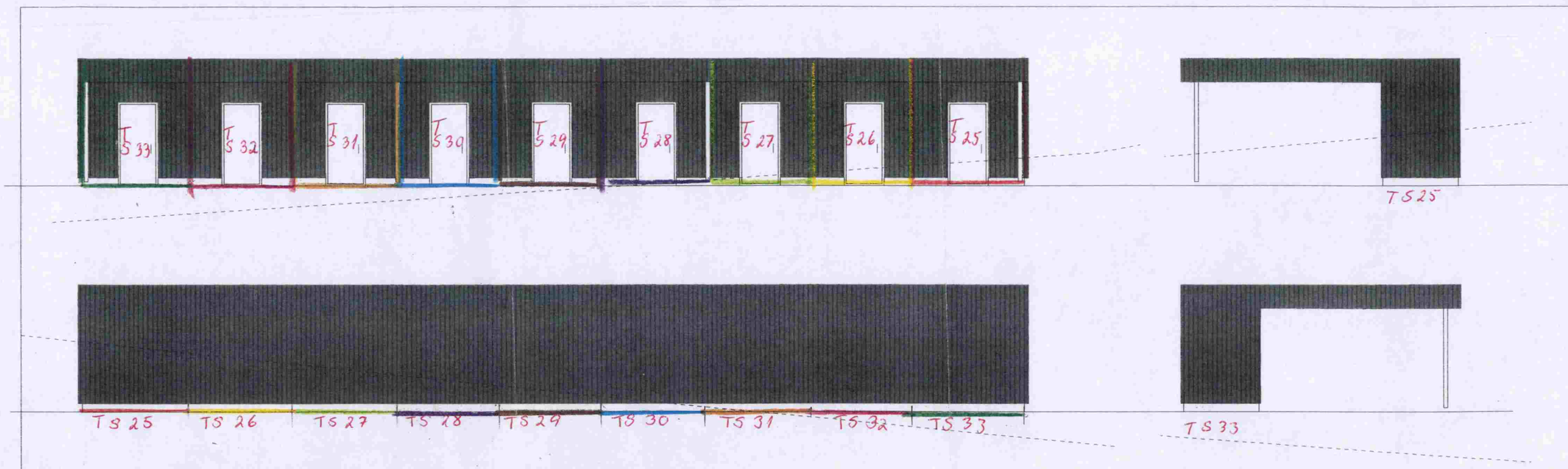
Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

BYGG 4
FASADER 2 OG SNITT

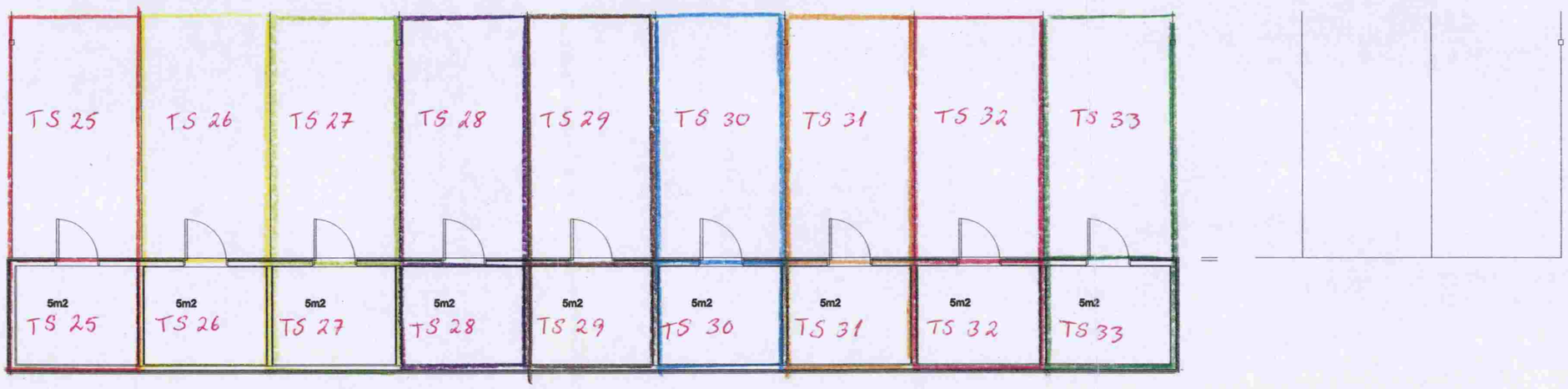
Mål:		
1:100/A3 - 1:50/A1		
Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	64 -352	B

0 2 FEB. 2015



FASADE MOT NORD OG SØR

FASADE MOT ØST OG VEST



=

HAUGESUND KOMMUNE
ENHET FOR BYUTVIKLING

PLANTEGNING

0 1,0 2,0 3,0 4,0 5,0 6,0 7,0 8,0 9,0 10,0 M

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

Vassbrekke Øst, Haugesund
Boliger Byggetrinn 6
A. Utvik AS

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

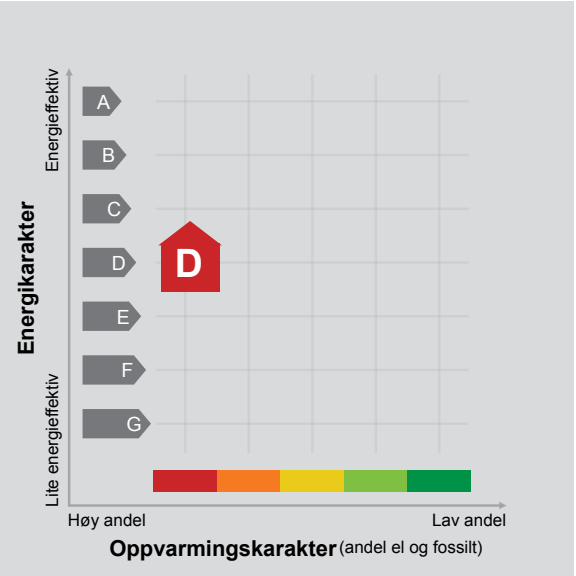
Carporter, bygg 4
fasader og planer

Mål: 1:100/A3 - 1:50/A1

Prosj.nr.:	Tegn.nr.:	Rev.:
10214	64 -353	A

ENERGIATTEST

Adresse	Vassbrekkevegen 50
Postnummer	5534
Sted	HAUGESUND
Kommunenavn	Haugesund
Gårdsnummer	1
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300453550
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-236154
Dato	15.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2015
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig 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 parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende 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 eiers 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, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.