

The image shows a waterfront property with modern, multi-story houses built on a hillside. In the foreground, there is a wooden deck with a large outdoor sofa, a coffee table, and a bottle of champagne. The water is calm, reflecting the houses and the sky. Several boats are docked along the shore. The sky is clear and blue.

aktiv.

Håkonshellaveien 227B, 5174 MATHOPEN

**Skjærgårdsholmen for livsnytere!
3 sov, solrike terrasser mot øst/
sør/vest. Fast båt- og garasjeplass.
Attraktivt område!**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 290 000,-
Omkostn.: Kr 183 600,-
Total ink omk.: Kr 7 473 600,-
Felleskostn.: Kr 3 539,-
Selger: Ole Arild Larsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2016
BRA-i/BRA Total 96/100.4 kvm
Tomtstr.: 6210 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 129, bnr. 19
Snr. 18
Oppdragsnr.: 1505250209

Et godt sted å bo - like ved sjøkanten!

Velkommen til Håkonshellaveien 227B!

En lekker og innbydende 4-roms leilighet helt i vannkanten! Leiligheten har terrasse mot øst, sør og vest, slik at du kan nyte både morgen- og kveldssol. Her kan du nesten stupe fra sengen rett i sjøen, eller starte dagen med en sauna som kun sameiets beboere disponerer. Fast båtplass og garasjeplass følger med. Beliggenheten på Håkonshella byr på en sjelden kombinasjon av ro, nærhet til sjøen og sørlandsidyll, i bergensdrakt.

Kort fortalt:

3 romslige soverom og 2 terrasser mot øst, sør, og vest m.m.

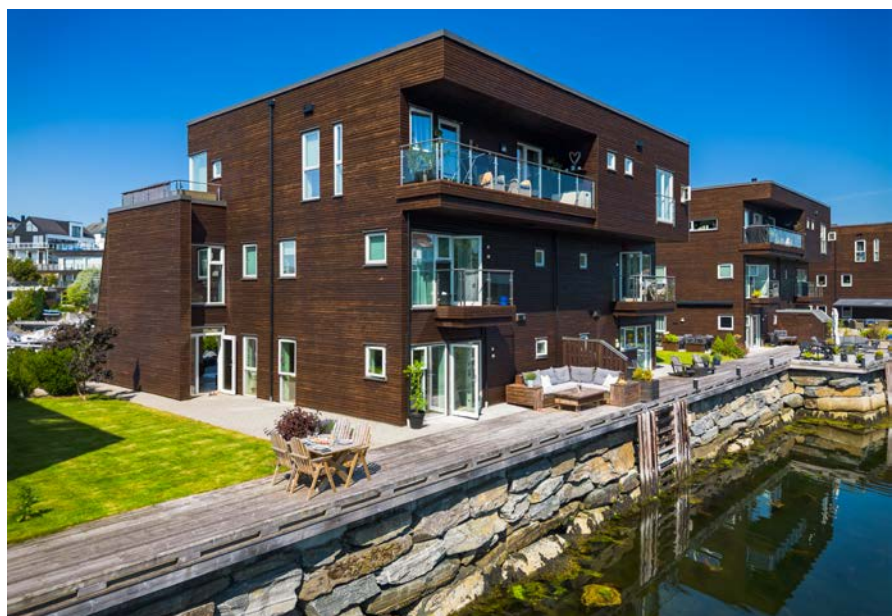
Garasjeplass med elbil-lader, samt båtplass.

Plass til kajaker og SUP board i felles garasjeanlegg

Veldrevet sameie, sauna m.m.

Kort vei til skoler, bhg, matbutikker, kollektivtransport, turområder m.m.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	28
Egenerklæring	49
Nabolagsprofil	212
Budskjema	221

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 96 m²

BRA - e: 4.4 m²

BRA totalt: 100.4 m²

TBA: 17.1 m²

Håkonshellaveien 227B

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 96 m² Entre, stue/kjøkken, gang, 3 soverom, bad, wc og innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17.1 m²

Bod i garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4.4 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6210 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. Deler av tomten er seksjonert, og leiligheten disponerer et tilleggsareal på 158,5 kvm tilknyttet seksjonen. Dette omfatter uteområdet rundt leiligheten, deler av hagen samt terrassene på alle sider av boligen.

Beliggenhet

Leiligheten har en nydelig og maritim beliggenhet i Håkonshellaveien, i et stilrent boligkompleks helt nede ved sjøkanten. Sameiet er pent opparbeidet med blant annet felles brygger, kaianlegg og badstue. Her bor du i det som kan kalles et ekte sommerparadis – med sjøen rett utenfor og en koselig badeplass bare fem minutters gange unna. Det følger også med fast båtplass.

Fra Skjærgårdsholmen er det kort vei til både buss og dagligvarebutikk. Nærmeste butikk er Kiwi Hilleren, ca. fem minutter unna med bil. Området byr på flotte turmuligheter, blant annet langs grusvei til Alvøen rideklubb, eller langs fine stier ved Vassenden og Småvannet. Alvøen er også et hyggelig turområde med små hvite hus, gallerier, butikker og den historiske Alvøen hovedbygning.

Vestkanten Storsenter ligger bare en kort kjøretur unna og har alt du trenger: butikker, spisesteder, vinmonopol, apotek, legevakt og mer. Her finner du også badelandet Vannkanten og ishallen Iskanten. Fra Loddefjord terminal er det gode bussforbindelser til blant annet Fyllingsdalen, Åsane, Sotra, Askøy, Flesland og Haukeland. Det tar omtrent 20 minutter med bil inn til Bergen sentrum.

I området finnes det også gode muligheter for kajakkpadling, fisking, fotball, tennis og annen aktivitet. For den kulturinteresserte er det ofte utstillinger og arrangementer i Alvøen. Håkonshellaveien er med andre ord et flott sted for både ro og aktivitet – året rundt.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

Mathopen skole (1-7 klasse)

Alvøen skole (1-7 kl.)

Sandgotna skole (8-10 kl.)

Olsvikåsen videregående skole

Laksevåg videregående skole

Barnehager:

Myren gårdsbarnehage (1-5 år)

Håkonshella Fus barnehage (1-5 år)

Mathopen barnehage (0-5 år)

Bygningssakkyndig

Daniel Ulvatn

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Daniel Ulvatn:

Byggemåte: Boligbygg oppført i 2015-2016. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besikttet). Leiligheten har entrédør med brannklasse Ei30 og lydklasse Rw40db. Vinduer og terrassedører med karmen av tre, og tre-lags glass.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 2: Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

TG IU: Ikke undersøkt

Følgende er beskrevet av takstmann:

Badet har mottatt TG IU.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Innhold

Areal og fordeling pr etasje

1.etg: 96 kvm BRA-i / 93 kvm P-rom

Leiligheten går over ett plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1.etg: Entre, stue/kjøkken, gang, tre soverom, bad, wc og innvendig bod.

I tillegg medfølger én ekstern bod på ca. 4,4, garasjeplass og båtplass.

Standard

Innvendige overflater:

Gulv: Fliser i entre, bod, toalett og bad. Parkett i øvrige rom.

Vegg/himling: Fliser på vegger på bad, malt platekledning på øvrige vegger og alle himlinger.

Entré: Når du kommer inn i boligen blir du møtt av en lys og romslig entré med god plass til oppbevaring. For ytterligere oppbevaring har boligen én ekstern bod i garasjeanlegget på 4,4 kvm, samt en innvendig bod.

Stue og kjøkken: Fra entréen kommer man videre inn til boligens naturlige samlingspunkt, stue og kjøkken. Her er det godt med plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet byr på en god planløsning som gjør det enkelt å møblere. Stuen er malt i moderne farger og har et pent parkettgulv som gir en lun og innbydende atmosfære.

Kjøkkenet er praktisk plassert, delvis adskilt fra stuen. Innredningen er fra Marbodal, med folierte skrog, profilerte fronter og benkeplate i laminat. Av integrerte hvitevarer medfølger kombiskap, oppvaskmaskin, stekeovn og ventilator. Det er installert både komfyrvakt og lekkasjevakt.. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og gir fine arbeidsforhold til både matlaging og oppbevaring.

Soverom: Leiligheten har totalt tre soverom, alle med god plass til seng, nattbord og garderobeskap. Rommene kan også enkelt tilpasses som hjemmekontor ved behov. Fra hovedsoverommet er det direkte utgang til uteområdet – perfekt for å nyte morgensolen eller ta et forfriskende bad. Soverommene er, i likhet med resten av leiligheten, malt i moderne og behagelige farger. Bygget er godt isolert, noe som bidrar til et stille og rolig innneklima – ideelt for en god natts søvn.

Bad: Badet er romslig og måler 10,9 m². Det har fliser på både gulv og vegger, og er utstyrt med glassvegger i dusjonen og dusjgarnityr montert på vegg. Videre finner du vegghengt toalett, servant med innredning og opplegg for vaskemaskin med både kran og avløp. For økt komfort er det varmekabler i gulvet og downlights i himlingen, som gir både varme og godt lys.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Det gjøres oppmerksom på at taklampe over spisebord medfølger ikke handelen.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Fast garasjeplass med elbil-lader.

Sameiet disponerer 7 gjesteparkeringer.

Forsikringsselskap

IF SKADEFORSIKRING(35704)

Polisenummer

889020

Radonmåling

Bygget er oppført i 2015/2016, og det skal i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet være etablert radonsperre og nødvendige tiltak mot radon fra grunnen.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming med komplett NIBE F470 avtrekksvarmepumpe som dekker behovet for varme, ventilasjon, varmegjenvinning og varmtvann på en effektiv, enkel og økonomisk måte. Denne har også mulighet til å kobles til nettverk og fjernstyres om ønskelig. Bad, WC og entre har varmekabel i gulv.

Energikarakter

A

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 7 290 000

Kommunale avgifter

Kr 21 106

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, feiing, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Kommunale avgifter har 4 terminer per år med hovedforfall 20/2, 20/5, 20/8 og 20/11.

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatt er inkludert i de oppgitte kommunale avgiftene og utgjør kr. 6 846,- per 2025.

Formuesverdi primær

Kr 1 208 354

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 833 417

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

96/4228

Felleskostnader inkluderer

Båtplass, garasje, kabel-tv, internett, felles byggforsikring og strøm i felles arealer.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 539

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 39 531

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skjærgårdsholmen

Organisasjonsnummer

915355749

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde vanlige husdyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 129, bruksnummer 19, seksjonsnummer 18 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/129/19/18:

20.10.1911 - Dokumentnr: 900163 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:19

Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.1913 - Dokumentnr: 900256 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1914 - Dokumentnr: 900063 - Erklæring/avtale
BEST. OM RETT UT I SJØEN
Overført fra: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

18.03.1914 - Dokumentnr: 900063 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

09.08.1946 - Dokumentnr: 403420 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1998 - Dokumentnr: 281 - Vilkår i festekontrakt
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2014 - Dokumentnr: 288046 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Bkk AS
Org.nr: 976 944 801
Avtalen gjelder bygging, drift, vedlikehold og fornyelse av frittstående nettstasjon og tilhørende kabelanlegg
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.2014 - Dokumentnr: 1039777 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:95
Bestemmelse om drift og vedlikehold

Overført fra: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

23.12.2014 - Dokumentnr: 1134644 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:95
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:707
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:708
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:775
Gjelder også senere fradelte eiendommer
Bestemmelse om spillvannsledning
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2018 - Dokumentnr: 403770 - Bestemmelse om spillvann/drensvann/stikkrenner
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:129 Bnr:705
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune
Org.nr: 964 338 531
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2025 - Dokumentnr: 772980 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Aktiv Bergen Vest AS
Org.nr: 930 567 795
Elektronisk innsendt

22.12.2014 - Dokumentnr: 1128533 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 96/4228

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for Nybygg bolig, hus A4. Attesten er utstedt av Bergen kommune og datert 04.05.2016.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål øvrig byggesone.

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID: 16050002

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 5 MFL., HÅKONSHELLA, REGULERINGSENDRING

Dekningsgrad: 100%

Formål: 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

Dekningsgrad: 100%

Kommuneplan

PlanID: 65270000

Plannavn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018

Dekningsgrad: 100%

Arealformål: 1001 - Bebyggelse og anlegg

Beskrivelse: Øvrig byggesone

Dekningsgrad: 100%

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

Hensynssonenavn: H550_1

Beskrivelse: Funksjonell strandsone

Dekningsgrad: 100%

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID: 71740000

Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027

Dekningsgrad: 100%

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID: 16050000

Plannavn: LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 2, 4, 5, 7,19, 24,26, 400 MFL., HÅKONSHELLA

Saksnr: 1997111031

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta

kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

182 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

183 600 (Omkostninger totalt)

194 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

197 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

7 473 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 484 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 487 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 183 600

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en

egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 45 000,-
Tilrettelegging: 10 000,-
Grunnpakke: 15 000,-
Markedspakke: 17 000,-
Oppgjørshonorar: 7 000,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ola M. Øverland
Eiendomsmeglerfullmektig
ola.overland@aktiv.no
Tlf: 958 43 641

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

Salgsoppgavedato

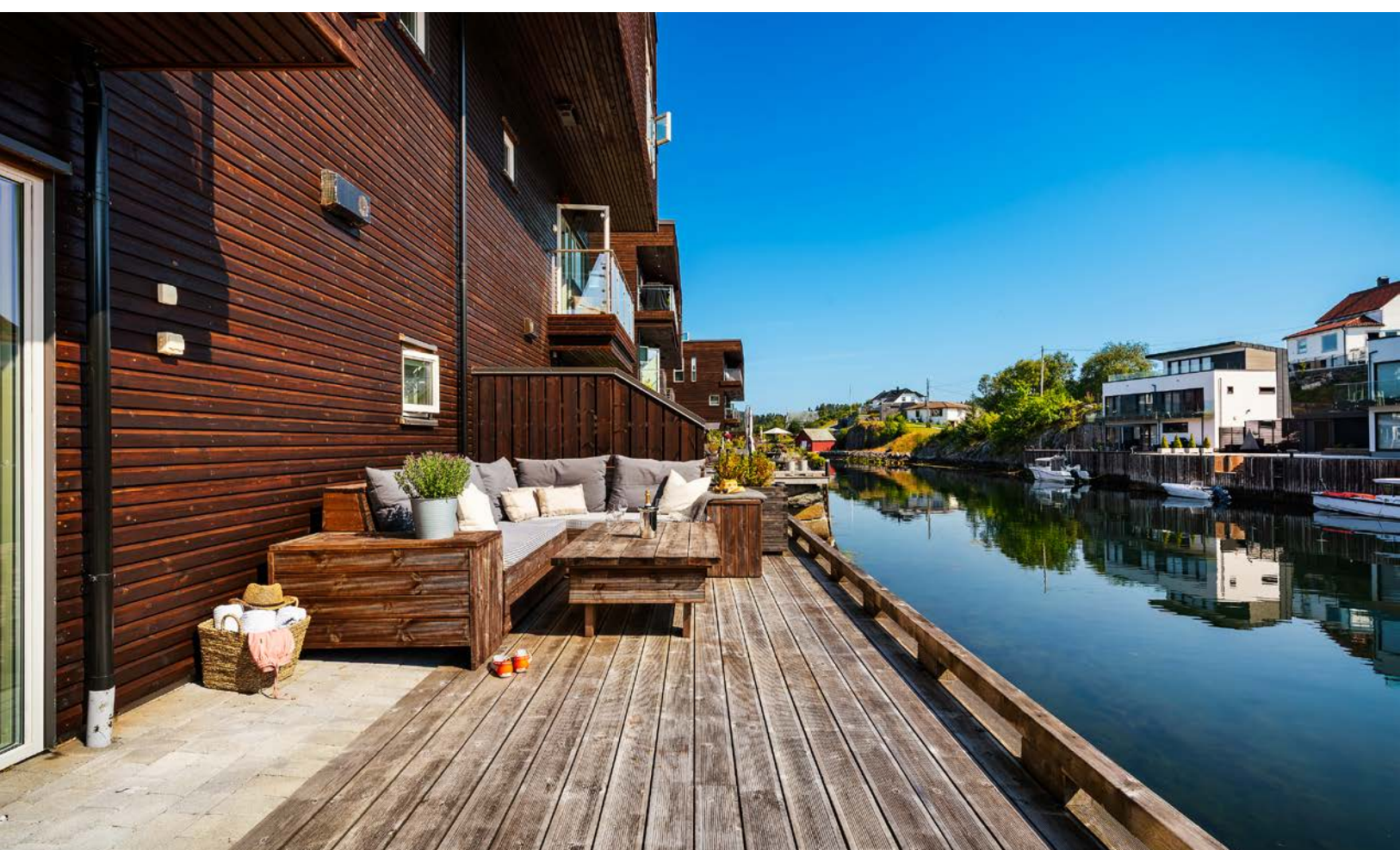
24.07.2025

Bilder









Planteegning

Håkonshellaveien 227B



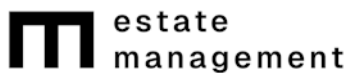
Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg



Sjekk gyldighet på rapport



TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Håkonshellaveien 227 B

5174 MATHOPEN

4601/129/18/19/0/0

Rapportdato

14.07.2025

TG 0		0
TG 1		9
TG 2		0
TG 3		0
TG IU		1

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0

Befaring utført den 03.07.2025 av:



Daniel Ulvatn
Estate Management AS

Takstmann & Byggmester

Lars Hilles gate 20A
5008 Bergen

+4795550498
du@emas.no





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befarings og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

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.



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, 2007.

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. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

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

TG 2



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningsdeler skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger 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.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og takteking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen 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.

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Håkonshellaveien 227 B , 5174, MATHOPEN

Matrikkel: 4601/129/18/19/0/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2015. Kilde: Tidligere salgsprospekt

Tomt: 6 210 m²

Hjemmelshaver(e): Ole Arild Larsen

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Boligbygg oppført i 2015-2016. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak (ikke besikket). Leiligheten har entrédør med brannklasse Ei30 og lydklasse Rw40db. Vinduer og terrassedører med karmen av tre, og tre-lags glass. Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral kombinert med elektrisk oppvarming. Balansert ventilasjon.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, takteking, nedløp/renner, utvendig fasade, vinduer og drenering er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av sameiet.

HÅKONSHALLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

H0102			
Primærrom 93 m ²	Sekundærrom 3 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 96 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Entre, stue/kjøkken, gang, 3 soverom, bad, wc		Beskrivelse sekundærrom Bod	

Merknader om areal: Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning.

H0102			
BRA-i 96 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entre, stue/kjøkken, gang, 3 soverom, bad, wc, bod.	Beskrivelse av BRA-e Leiligheten disponerer en bod i garasjen på 4.4m ²	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)	
BRA 96 m ²	

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som benyttes av selger er ikke oppført som BRA-e i rapporten da det er usikkert om arealene er tinglyst på selger. Sportsbod i garasje på 4.4m²

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

0

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

1

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

Bad - 10.9m2 - Totalvurdering av fuktsøk:

1

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Selgers egenerklæring er ikke lest gjennom av undertegnede takstmann.

Når ble egenerklæringen signert?

Ikke gjennomgått.

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggeskjema tegninger?

Boligens planløsning er kontrollert opp mot prospekt fra utbygger. Det er ikke gjort endringer etter byggeår.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Ferdigattest datert 04.05.2016. Kilde: PropCloud

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Nei

**Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?**

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling i boligen.

Totalvurdering av radon**Kommentar:**

TG 1: Bygget er oppført i 2015/2016, og det skal i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet være etablert radonsperre og nødvendige tiltak mot radon fra grunnen

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggtেকnisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse område på 17,1 m² med utgang fra stuen, belagt med belegningsstein.

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Levetid:**Bilde**

Beskrivelse av våtrommets overflater

Flis på gulv og vegg, malt slett himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Nei

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det er utført kontroll med laser av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dør til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall, og rundt 4,5cm totalt.

Totalvurdering av overflater

TG 1 

Kommentar:

Ingen skader eller avvik utover normal bruksslitasje avdekket på overflatene.

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om 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 forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er synlig bruk av både membran og mansjett under klemring i sluk.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 1 

Kommentar:

Ingen symptomer på svikt i tettesjikt ble avdekket.

Det gjøres oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare i forhold til riktig utførelse og hvor mange lag som er påført fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for boligsalg. Det forutsettes/forventes at bruk av tett membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis.

Levetid:

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 år.

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via balansert luftagregat.

Det er etablert tilluft via luftespalte mellom dørbled og dørterskel.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Kommentar:

Ingen skader observeres på innredningen eller sanitærutstyret.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte etter enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen.

Levetid:

Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Nei

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Betong

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Nei

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Ingen svai eller svanker avdekket på bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:**Bilde**

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og rørøpplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk.

Generell beskrivelse av innredning

Marbodal kjøkken med folierte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate.

Integrerte hvitevarer:

Kombiskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja

Kommentar:

Det er etablert både komfyrvakt over stekesonen og lekkasjevakt under skrog med vanninstallasjoner.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være i bruksmessig god stand med normal bruksslitasje.

Levetid:

Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0

Bilde



HÄKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilerings oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Vannbåren varme

Elektrisk via panelovner/ varmekabler

Ventilasjon:

Balansert ventilasjon

Plassering av luftaggregat:

Bod

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:



Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0

Bilde



HÄKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i gang.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Nei

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Samsvarserklæring foreligger på boligmappa.no

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Kombinert varmtvannsbereder på 170L og balansert ventilasjonsanlegg direkte koblet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Øvrig info:

Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0

Bilde



10 Brannslukkere og røykvarslere

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste sløkkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste sløkkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Ja

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Ja

11 Innvendige overflater

TG 1

Overflater gulv

Fliser i entre, bod, toalett og bad. Parkett i øvrige rom.

Overflater vegg / himling

Fliser på vegger på bad, malt platekledning på øvrige vegger og alle himlinger.

Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater ble visuelt kontrollert, uten å registrere synlige skader eller andre avvik utover normal bruksslitasje. Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utifra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

HÅKONSHELLAVEIEN 227 B - 4601/129/18/19/0/0

Tilfredsstiller garasjeplassen dagens krav til størrelse?

Ja

Kommentar:

Garasjeplassen er målt på stedet og tilfredsstiller dagens krav som er over 2,5m bred og 5m lang.

Er det etablert lader for el-bil?

Ja

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250209	

Selger 1 navn
Ole Arild Larsen

Gateadresse	
Håkonshellaveien 227B	

Poststed	Postnr
MATHOPEN	5174

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1505250209

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: OAL

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt baderommøbel inkl. vask, blandebatteri og speil montert september 2023 (gjengitt fra tidligere eiers egenerklæring i 2023).

Arbeid utført av

Vestrheim AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Gjengitt fra forrige eiers egenerklæring. Skjeggkre sanering utført i hele sameiet oktober 2021. Undertegnede har ikke observert noen skjeggkre så lenge jeg har bodd her siden nov 2023.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec Pro. Leverandør Elaway (styres med app).

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

Document reference: 1505250209

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Referert til forrige eiers egenerklæring: Skaderapport november 2022 etter branntillop i overetasjen der sprinkleranlegget ble utløst. Dette medførte vanninntrengning i leiligheten. Dagens eier har ikke merket noe til dette.

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Referert til forrige eiers egenerklæring. Viser til pkt over. Hele skadeforløpet ble ivaretatt av sameiets forsikringsselskap. Ubetydelige skader i parkett, men den ble allikevel skiftet ut i stue, gang og soverom mot kai. Fukt måling ble gjennomført flere ganger i forkant og etterkant av utbedring. Alle arbeider i denne forbindelse ble utført av Recover AS. Dagens eier har ikke merket noe til denne utbedrede skaden.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Referert til forrige eiers egenerklæring: Skjeggkre sanering utført i hele sameiet 2021. Dagens eier har ikke satt skjeggkre i noen deler av sameiet siden nov 2023.

Document reference: 1505250209

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

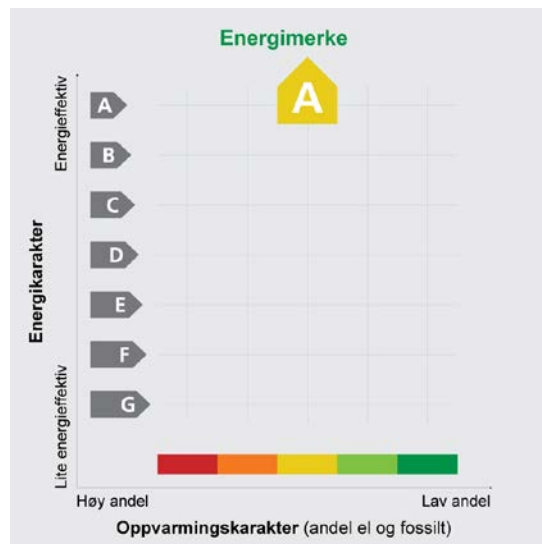
Document reference: 1505250209

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole Arild Larsen	c0f526396c51d5389649e a5b1540b0f4316c6243	27.06.2025 11:22:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250209

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

Adresse	Håkonshellaveien 227 B
Postnr	5174
Sted	Mathopen
Leilighetsnr.	101
Gnr.	129
Bnr.	19
Seksjonsnr.	18
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2016-639153
Dato	23.02.2016



Eier	Orion Prosjekt AS
Innmeldt av	COWI AS v/ Flerbruker

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

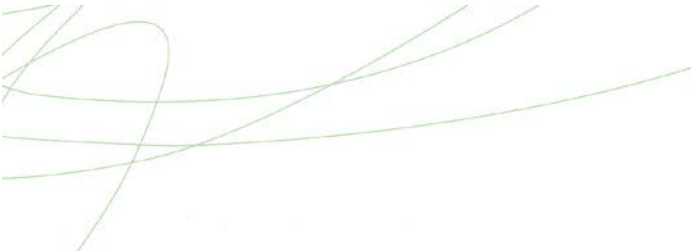
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

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 energibehov 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.

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Tips 4: Vask med fulle maskiner

Nærmere informasjon, se vedlegg 1

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

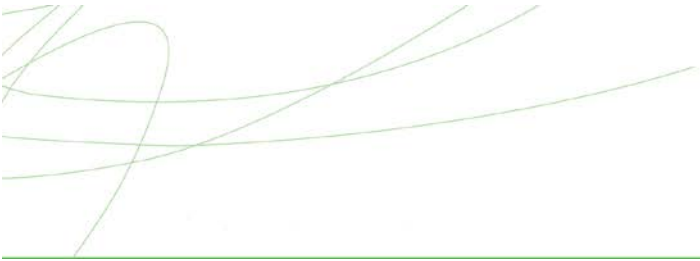
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Tiltaksliste: Nærmere informasjon, se vedlegg 1

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.

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

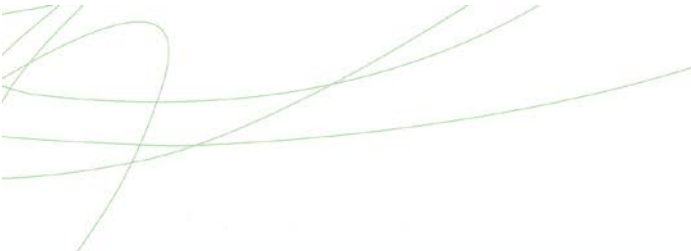
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER
Bygningstype: LEILIGHET
Byggeår: 2015
BRA: 96,0

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.504

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 2



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012.

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg1)

Adresse: Håkonshellaveien 227 B

Postnr/Sted: 5174 Mathopen

Leilighetsnummer: 101

Bolignr: H0102

Dato: 23.02.2016 14:54:58

Energimerkenummer: A2016-639153

Ansvarlig for energiattesten: Orion Prosjekt AS

Energimerking er utført av: COWI AS v/ Flerbruker

Gnr: 129

Bnr: 19

Seksjonsnr: 18

Festenr:

Bygnnr:

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 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.

Tips 5: 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.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 2)

Adresse: Håkonshellaveien 227 B

Postnr/Sted: 5174 Mathopen

Leilighetsnummer: 101

Bolignr: H0102

Dato: 23.02.2016 14:54:58

Energimerkenummer: A2016-639153

Ansvarlig for energiattesten: Orion Prosjekt AS

Energimerking er utført av: COWI AS v/ Flerbruker

Gnr: 129

Bnr: 19

Seksjonsnr: 18

Festenr:

Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2015
Areal yttervegger	70 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	106 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	28 m ²
Oppvarmet BRA	96 m ²
Totalt BRA	96 m ²
Oppvarmet luftvolum	243 m ³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,12 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,96 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	132,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,92 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	30.10.2015
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	82 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	82 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,10 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,10 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,88 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	218 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	30 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,13
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem (er)	0,30
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmpumpe	0,70
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmsystem(er)	0,20
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmpumpe	0,80
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmpumpeanlegg	2,50
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg (termisk)	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
---	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Bergen (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.2.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,504
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	COWI AS
-------	---------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	Flerbruker
-------------	------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7506 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	78,43 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3790 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	72,75 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6962 kWh/år

Målt energibruk (levert energi) pr. år, gjennomsnitt for siste tre år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	7506 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7506 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	55,3 %
--------------------------------------	--------



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6346

Sameiet Skjærgårdsholmen

Velkommen til årsmøte i Sameiet Skjærgårdsholmen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 19:00, Ungdomshuset Spiren på Håkonshella.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Vedlagt sak 1 er lagt fullmaktskjema til bruk for sameiere som gir andre fullmakt til å stemme for seg ved årsmøtet. Skjemaet må fylles ut, undertegnes, skrives ut og leveres ved registrering på årsmøtet

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Overvåking av garasjeanlegg og båthavn
7. Etablering av Badstue i Sameiet
8. Vedlikeholdsavtale for Sameiets bygningsmasse
9. Overskjøting av gbnr 129/809 til Bergen kommune
10. Revidering av Sameiets vedtekter § 20 Sameiets parkeringsplasser
11. Forslag til endring vedtektenes § 27 Bruk av strøm i Marina.
12. Fastsettelse av honorarer
13. Valg av styremedlemmer
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Skjærgårdsholmen

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Per Helle Johnsen er valgt.

Vedlegg

1. 200324Fullmakt.pdf

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stig Løseth foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

2. 6346 Revisjonsberetning 2023 Sameiet Skjærgårdsholmen.pdf

3. Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Overvåking av garasjeanlegg og båthavn

Forslag fremmet av:

Stig Løseth

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameie har vært utsatt for tyveri og hæverk i båt- og garasjeanlegg.

Sameie bør gå til anskaffelse av kamera overvåkingsanlegg som lagrer data på disk i x antall dager for at styre skal være mulig å identifisere gjerningsmann.

Overvåkingsanlegg med 4 wifi kamera og opptaker koster fra 7.000 og oppover.

Se

<https://www.sikkerheten-selv.no/produkter/overvakningskamera/overvakningskamera-pakker/tradlos-kameraoverakningspak>

Styrets innstilling

Etablering av kameraovervåking av fellesareal i sameier og borettslag reguleres av forskrift datert 2. juli 2018, nr. 1107.

Datatilsynet krever at kameraovervåking i boligselskaper er forankret i bredt ønske blant beboere. I praksis har vedtak med to tredjedels flertall på årsmøter vært en grense. Det anbefales også å vedtektsfeste overvåkingen. Behovet for kameraovervåking må begrunnes, det må vises at alternativer ikke oppnår samme resultat, og at tiltaket er proporsjonalt og nødvendig.

Reglene krever at det etableres rutiner for sletting av opptaksdata i tråd med personvernloven. Opptak skal normalt slettes en uke etter at de er gjort. Det er også krav om at kun en sikkerhetsansvarlig i boligselskapet skal ha tilgang til opptaksmaterialet.

Plassering av kameraer på sameiets område, da særlig for havnen, må sikre at ikke offentlige områder rundt havnen også overvåkes

Etter styrets oppfatning tilsier ikke dagens situasjon med tyveri og hærverk behov for etablering av kameraovervåking, med de krav som i den sammenheng stilles. Utviklingen i sameiet følges tett opp og sameiere bidrar aktivt til at tilganger til parkeringsarealer og boder er låst.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Sameie anskaffer kamera overvåkingsanlegg som dekker båthavn, innvendig garasje og garasjedekke.-
Monteres og driftes av styre.

Sak 7

Etablering av Badstue i Sameiet

Forslag fremmet av:

Geir Otterbeck, Per Jørgensen. Audun Angelfoss, Gregar Barikmo

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

En interessegruppe i Sameiet Skjærgårdsholmen har fremmet forslag om å etablere en badstue på Sameiets område. Tiltaket har til hensikt å fremme velvære for beboere og øke sameiets verdier. En badstue løsning vil være innlemmet i og underlagt Sameiets vedtekter. En prosjektgruppe har presentert et utkast for bygging og drift, samt finansiering av forslaget for Styret. Tiltaket krever godkjenning fra Bergen Kommune.

Siste revisjon av forslaget til etablering av Badstue ligger som vedlegg.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak til badstue gruppens forslag.

Styret innstiller på at Badstuen etableres på fellesområde ved beplantet område iht vedlegg Alternativ 1,. Plasseringen vil representere en oppgradering for Sameiet og bidra til økt trivsel og velvære.

Basert på mottatt forslag, vil Styret gi tilslutning til at prosjekt Badstue finansieres ved bruk av Sameiets opptjente egenkapital, begrenset oppad til kr 300.000,-. Etablerings kostnadene avskrives over 10 år.

Sameiets vedtekter endres ved inkludering av ny § 30 Felles badstue . Nåværende § 30 Lov om eierseksjoner, endres til §31.

Styret foreslår følgende formulering av ny §30 Felles badstue.

" Badstuen er til bruk for Sameiets beboere og deres gjester. Sameiets styre fastsetter priser for bruk av badstuen. Prisene skal sikre at drift og vedlikehold av badstuen over tid minimum skal være selvfinansierende. Badstuens økonomi inngår i sameiets totale økonomi, men skal kunne identifiseres med eget regnskap.

Sameiets årsmøte velger en badstue driftsgruppe på minimum 3 medlemmer med ansvar for oppfølging av daglig drift og vedlikehold av badstuen. Badstue driftsgruppe skal rapportere til Sameiets styre."

Forslag til vedtak

Etablering av Badstue godkjennes i samsvar med Styrets innstilling.

Vedlegg

4. Badstue_Årsmøtet 2024.pdf

Sak 8

Vedlikeholdsavtale for Sameiets bygningsmasse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Skjærgårdsholmen vil grunnet alder, bygningskonstruksjoner, klima og nærhet til sjø, påberegne betydelige framtidige vedlikeholdsoppgaver og økte vedlikeholdskostnader. Styret har derfor aktivt videreført arbeidet med å innhente tilbud og få på plass en langsiktig vedlikeholds avtale for Sameiets bygningsmasse. Arbeidet har tatt utgangspunkt i tidligere innhentede tilbud på vedlikeholdsavtaler, rapporter utarbeidet i den sammenheng og vedlikeholds anbefalinger. Målsettingen har vært å inngå en robust og langsiktig vedlikeholdsavtale som ivaretar verdien og standarden på Sameiets bygningsmasse, og som er tilpasset fremtidige klimautfordringer. Skjærgårdsholmen er snart 10 år gammel fra ferdigstillelse av byggetrinn 1, og det er viktig at det tunge vedlikeholdsarbeidet starter opp i 2024

Avtalen som nå er framforhandlet er en 20 års langsiktig avtale med KTV Group, der vi som kunde i avtaleperioden kan si opp avtalen med 12 mnd varsel. Oppsigelse vil medføre en avregning mot utført arbeid/medgått tid, men styret vurderer den kostnadmessige risiko ved eventuell heving av avtalen som relativt liten. Hevingstidspunkt i avtaleperioden, sammenholdt med gjennomførte oppgaver, har i den sammenheng betydning og kan vurderes av Sameiet. Ellers vises til vedlagte avtaleutkast.

Avtalens omfang:

- Fasadevask + Møre Royal Oljebehandling alle bygg år 1 og deretter ved behov

- Vask av fellesområder ute areal - årlig.
- Sjekk av tak og rens av sluker- årlig.
- Vask nedløp fra tak/terrasser-årlig.
- Spyling kloakk stikk ledninger, og til kum utføres hvert 5 år.
- Rens av ventilasjon leiligheter utføres første år/år 2, deretter hvert 5 år.
- Bluetag dokumentasjon system som vil gi en oversikt på FDV dokumentasjon rapporter over utført arbeid og bilder.

Avtalens kostnad: Konsumprisindeks regulert pris pr. mnd kr 31410,- + mva.

Vedlikehold av og ivaretagelse av verdien på sameiets bygningsmasse og fellesområder er sentralt ansvar for Styret. Inngåelse av avtaler for å sikre dette ligger normalt innenfor styrets ansvar og fullmakter.

Styret velger likevel på grunn av vedlikeholdsavtalens omfang og viktighet å legge saken frem for årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at sameiet inngår en 20 års langsiktig avtale med KTV Group (ref. link til avtale).

Styret legger til grunn at sameiernes budsjetterte felleskostnader for 2024 ikke endres ved inngåelse av KTV avtalen. Økte kostnader for 2024 foreslås dekket fra budsjetterte vedlikeholdskostnader og midler fra sameiets opptjente egenkapital.

For 2025 foreslås avtalen delvis finansiert ved bruk av budsjetterte vedlikeholdskostnader, bruk av egenkapital og økning i sameiernes felleskostnader. Full effekt av avtalen på sameiernes felleskostnader vil således først merkes f.o.m budsjettåret 2026.

Sameiet har en opptjent egenkapital som muliggjør slik trinnvis innfasing av de kostnadsmessige konsekvensene av avtalen. Løsningen foreslås for å unngå for store trinnvise endringer i den enkelte sameiers felleskostnader.

Avtalens årlige kostnadsmessige konsekvens, i 2024 priser, vil være ca kr 480 000 inkl mva. Samtidig vil avtalen redusere andre løpende vedlikeholdskostnader slik at nettoeffekten på sameiets totale kostnader vil være lavere. En langsiktig og robust avtale kan også i fremtiden være med på å redusere forsikringskostnadene på bygningsmassen samt ivareta/øke sameiets markedsverdi.

Avtalekostnadene vil som andre felleskostnader bli fordelt iht sameiebrøkene.

Forslag til vedtak

Saken vedtas iht til styrets innstilling

Vedlegg

5. Vedlikeholdsplan Sameiet Skjærgårdsholmen - rettet endelig rapport (1).pdf
6. Link til KTV (1).pdf

Sak 9

Overskjøting av gbnr 129/809 til Bergen kommune

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Tirsdag 26.01.2021 ble det avholdt oppmålingsforretning vedrørende fradeling av parsell av gnr 129 bnr:19 til formål "offentlig annet uteoppholdsareal". Gnr 129 bnr 809 ble fradelt og opprettet til dette formål.

Årsmøtet vedtok i møte 21.03.2023 hjemmelsoverføring av gnr 129 bnr 809 til Bergen kommune og kommunen ved Etat for bygg og eiendom fikk ansvar for tinglysing av saken. Innsendte tinglysing til Kartverket ble, grunnet formelle mangler ved søknaden, avslått og returnert.

Denne sak reises for årsmøtet for å rette opp i mangler og slik at ny tinglysing kan oversendes fra Bergen kommune til Kartverket. Saken medfører ingen kostnader for Sameiet.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å overskjøte eiendommen gnr 129 bnr. 809 vederlagsfritt til Bergen kommune

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å overskjøte eiendommen gnr 129 bnr. 809 vederlagsfritt til Bergen kommune

Vedlegg

7. Kartvedlegg - EDKID - 12502834.pdf

Sak 10

Revidering av Sameiets vedtekter § 20 Sameiets parkeringsplasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saken gjelder revidering av Sameiets vedtekter for å sikre at den av årsmøte vedtatte parkeringsplan av 21.03.2017 blir i samsvar med kravene eierseksjonsloven § 25 5 ledd. For at planen skal være gyldig så er eierseksjonsloven § 25 5. ledd klar på at planen i tilfelle må inn i vedtektene. Bruksrett til de tildelte parkeringsplassene er iht eierseksjonsloven 30 år, og varigheten av bruksretten blir da til 01.01.2048.

Gjesteparkeringsplasser faller utenfor disse bestemmelser.

Styret vil fremover gjennomgå sameiets vedtekter får å vurdere om det er behov for andre endringer i disse ift krav i eierseksjonsloven. Saker om dette vil i tilfelle fremmes til senere årsmøter.

Styrets innstilling

Styret forslår endring av vedtektenes §20 med følgende formuleringer:

§ 20 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 76 parkeringsplasser, fordelt på garasjeanlegg, carport på taket av garasjen, utendørs på taket, ved innkjøring til taket, ved innkjøring til garasjen og ved trafo, som alle ligger på sameiets fellesareal. Fire

parkeringsplasser ved innkjøring til tak garasjeanlegg + en ved trafo, totalt 5 stk er kun til utleie iht. sameiets vedtekter.

Hver av sameierne har midlertidig enerett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Det fremgår av egen liste og plantegninger hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen og tegninger følger av vedleggene 1-1, 1-2 og 1-3 til disse vedtekter. Ajourhold av listen/tegninger regnes ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. De enkelte plasser merkes også med leilighetsnummer/seksjonsnummer. Eneretten gjelder i 30 år fra 1.1.2018. Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Det er 4 HC-plasser i garasjeanlegget og 1 HC plass i carport på tak. HC-plasser er tildelt til gitte boliger i henhold til kjøpekontrakt, men beboere med verifisert behov/krav på HC-plass har fortrinnsrett til disse plassene. Beboere som i utgangspunktet disponerer HC-plasser uten selv å tilfredsstille krav til HC-plass plikter å fravike/bytte plass i slike tilfeller. Det er styret i sameiet som bestemmer hvilke plasser som må vike når behov oppstår.

Bruksrett til biloppstillingsplasser kan ikke omsettes eller leies ut til andre enn medlemmer av sameiet. Ved inngåelse av leieavtale for biloppstillingsplass, skal dette meldes til styret som holder oversikt over eier-/bruksrettsforhold og utleie av biloppstillingsplasser

Vedlegg til Sameiets vedtekter:

Vedlegg nr 1: Parkeringsplan for garasje og boder

Vedlegg nr 2: Liste over Parkeringsplasser garasje

Vedlegg nr 3 : Parkeringsplan vedtatt på årsmøte 2017

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 20 Sameiets parkeringsplasser endres i samsvar med Styrets innstilling.

Vedlegg

8. Parkeringsplan garasje og boder.pdf

9. Liste over parkeringsplasser garasje.pdf

10. Parkeringsplan vedtatt på årsmøte 2017.pdf

Sak 11

Forslag til endring vedtektenes § 27 Bruk av strøm i Marina.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har gjennom året sett behov for en bedre oppfølging av kostnader til strømforbruk til båter i Marina. Det er behov for bedre avregning av den enkeltes forbruk med et system som ikke baseres på månedspriser.

Styret foreslår på denne bakgrunn endring i vedtektenes §27 Bruk av strøm til uttak ved Marina:

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektenes §27 Bruk av strøm til uttak ved Marina endres til følgende:

"Beboere som etter avtale disponerer strøm til båter betaler for strømforbruket etter avlest forbruk. Forbruk avleses to ganger årlig, midtsommer og årskiftet. Styret beregner og fastsetter kw/t priser for forbruket ut fra avleste perioders markedspriser tillagt en administrasjonskostnad.

Bruk av strøm i marina følger bestemmelsene i sameiets havnereglement. Styret beslutter hvilke utstyr som skal brukes for registrering av strømforbruket. Utstyret finansieres av den enkelte bruker

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar endring i §27 Bruk av strøm uttak ved Marina i samsvar med Styrets innstilling.

Sak 12

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 13

Valg av styremedlemmer

Det skal velges leder og ett nytt styremedlem

Innstilling

Styret viser til valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Per Helle Johnsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tone Loftesnes Kornli
-

Sak 14

Valg av valgkomite

Det skal velges tre kandidater til valgkomite

Innstilling

Styret viser til valgkomiteens innstilling. Valgkomiteen konstituerer seg selv

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Alf Arne Byrknes
 - Geir Otterbeck
 - Gregar Barikmo
-

SKJÆRGÅRDHOLMEN SAMEIE

FULLMAKT

NAVN.....EIER AV LEILIGHET NR.

gir herved.....
fullmakt til å stemme for meg/oss på Skjærgårdsholmen Sameies ordinære sameiermøte
onsdag 20.mars 2024

Bergen,
(dato)

.....
Underskrift

Til årsmøtet i Sameiet Skjærgårdsholmen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skjærgårdsholmen som viser et overskudd på kr 233.273. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Bergen, den 28/2-24

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Helle Johnsen	Håkonshellaveien 229
Styremedlem	Nina Angelfoss	Håkonshellaveien 227 E
Styremedlem	Stine Fjeldstad	Håkonshellaveien 225
Styremedlem	Geir Kjetil Thorbjørnsen	Håkonshellaveien 227 C
Styremedlem	Arne Thornes	Håkonshellaveien 225

Valgkomiteen

Alf Arne Byrknes	Håkonshellaveien 227 A
Stig Løseth	Håkonshellaveien 227 D
Geir Otterbeck	Håkonshellaveien 227 B

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Skjærgårdsholmen

Sameiet består av 45 seksjoner.

Sameiet Skjærgårdsholmen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915355749, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

129 19

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Fysisk årsmøte ble avholdt 21 mars 2023 hvor nåværende styre ble valgt.

Styret har i 2023 hatt 12 styremøter som avholdes i det «Blå Huset» bak ungdomshuset.

Kommunikasjon med styret skjer på skjergardsholmen@styrerommet.no.

Styret har gjennom året løpende arbeidet med oppfølging av diverse saker innmeldt fra sameiere, særlig innen løpende vedlikehold. Av større saker som er behandlet kan

nevnes:

- Avklaring av ansvar for vedlikehold av områder fradelt sameiet til Bergen kommune. Bergen kommune har bekreftet ansvar for drift og vedlikehold av områder som omfattes av gbnr 129/781 (veier og brygger mot båthavnen). Herunder ansvar for sandfangkummer og overvannsanlegg.
- Gjennomføring av hjemmelsoverføring av gbnr 129/809 til Bergen kommune iht. tidligere årsmøtevedtak
- Vurdering av ny forsikringsavtale for fellesområder bedre tilpasset sameiets risiko. Stor usikkerhet mht kostnadsmessige konsekvenser av endring i en tid med generelt stor kostnadsøkning for forsikringsavtaler har utsatt beslutning av valg av avtale.
- Etablering av ny felles serviceavtale for sterkstrøm, svakstrøm og brannvern.
- Oppmåling av båtplasser i sameiets flytebrygger etter melding om at båtplassers bredde avvek fra bredde angitt i vedlegg til vedtektene
- Behandling av nabovarsel gjeldende uttrigger plassert i tilknytning til gbnr 129/781
- Vurdering av ny langsiktig vedlikeholdsavtale for sameiets bygningsmasse.
- Avklaring av forholdet mellom sameiets vedtatte parkeringsplan, sameiets vedtekter og eierseksjonsloven

Styret har i sitt arbeid særlig vektlagt god kostnadsstyring med mål om å bygge opp tilstrekkelig egenkapital til å møte de vedlikeholdsutfordringer sameiet står overfor de neste årene. Videre er følgende prioriterte oppgaver gjennomført:

- Kontroll av elektriske anlegg
- Kontroll av tak
- Kontroll av fellesarealer
- Oppmåling av båtplasser
- Brannøvelse
- Kontroll og utskifting av elektrode på hjertestarter
- Oppfølging av innmeldte lekkasjer
- Gjennomføring av gjenstående arbeider ift avtale med Utbygger. Bortimot 400 glass på verandaer er skiftet og tiltak på verandaer for hindre vannlekkasje.

Sameiet har en ordning med kontaktperson i hvert bygg, som kan melde fra til styret om feil og driftsproblemer i byggene. Videre kan disse utføre noen enkle grep som start av heiser som er stoppet og igangsetting av kloakkpumpen. Følgene personer er oppnevnt av styret iht. vedtektene § 9

- A1 – Audun Angelfoss
- A2 – Stig Løseth
- A3 – Frank Krogenæs
- A4 – Greger Barikmo
- A5 – Trond Vindenes
- B – Dennis Larsen (flyttet)
- C – Arne Vindenes

Kontaktinformasjon finner du på Vibbo.

Parkering

Når det gjelder gbnr 129/781, veier mot båthavnen, er disse regulert som gang- og sykkelvei. Veiene er offentlige områder tilhørende Bergen kommune. Området skal derfor i

minst mulig grad trafikkeres, kun av og påstigning og leveranse av varer til leiligheter kan aksepteres. Parkering er ikke tillatt.

Styret får stadig henvendelser fra sameiere om at det er stor trafikk på området, foruten at området også brukes til parkering. Dette er en situasjon vi må unngå og sameierne må forholde seg til de restriksjoner som gjelder for området. Det vil potensielt være til stor sjenanse om personer utenfor sameiet i økende grad begynner å trafikkere veiene og bruke dem til parkering

Minner også om vedtektenes forbud mot parkering på fellesområdet. Unntaket er utvidet parkering for besøkende etter behov ved høytider.

Miljøkomiteen (MK)

MK er en rådgivende komite overfor styret. MK behandler saker knyttet til felles miljø, utseende og felles uttrykk på fellesområder og anlegg.

- Grøntanlegg
- Trivsel (Fysiske tiltak)
- Miljø saker generelt

MK har arrangert et par fellesdugnader i løpet av året, og bidrar i tillegg med egeninnsats på grøntanlegget, sette opp juletre og tenne lys. Aktiv innsats fra sameierne forventes.

Det er viktig at MK gir innspill til styret i tilknytning til årlig budsjett på løpende drift, vedlikehold og anskaffelser innen komiteens saksområder.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 889020. 4 Sameiet Skjærgårdsholmen Den enkelte sameier kan varsle en forsikringssak direkte til sameiets forsikringsselskap / OBOS, men styret skal også varsles umiddelbart om at en forsikringssak er opprettet. Styret kan melde inn forsikringssaker på sitt verktøy «Styrerommet».

Det er viktig at sameiere kontakter styret for skademeldinger meldes inn til forsikringsselskap slik at det kan gjenøres en foreløpig vurdering av om skader omfattes av fellesforsikringen. Innmeldte skader påvirker fremtidig pris på sameiets forsikring.

Dersom saken dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, men den berører kun den enkelte boenhet, kan eventuell egenandel for utbedring av skade bli belastet denne sameier.

HMS

HMS ansvarlig er en rolle som pr. nå ivaretas av et styremedlem. Det foretas årlig evaluering av HMS oppgavene, det er foretatt flere kontroller og fellesområdene er inspisert. Kontroll av brannsikkerhet er foretatt. Avvik følges opp. Inntil videre, vil HMS ansvaret fortsatt være en rolle som ivaretas av et styremedlem og ligge direkte under styrets ansvar å følge opp. OBOS har gitt oss gode verktøy med tilgang på en egen HMS modul på «Styrerommet». Beboere oppfordres til å aktivt medvirke innen helse, miljø og sikkerhet, ved å melde inn avvik til styret.

Samarbeid i styret

Styrearbeidet har gjennom året fungert godt. Arbeidet er omfattende og kompetansekrevende Vi har en god kompetansemiks og alle har bidratt aktivt. Det er en

målsetting for oss i styret at vi skal være lett tilgjengelige, lite byråkratiske, svare raskt på henvendelser og ha fokus på felleskapets interesser.

Fremtiden

Sameiets bygningsmasse og fellesområder nærmer seg nå en alder på 10 år. Dette medfører behov for gjennomføring av tungt vedlikehold, særlig for sameiets bygningsmasse. Samtidig er medfører bygningsmassens utforming og omfang at vedlikeholdsoppgavene fremover blir kostnadskreven. Konsekvenser av klimaendringene med mer ekstrem nedbør påvirker ytterligere behovet for vedlikehold og kostnader.

For å redusere potensiale for skader og redusere kostnader er det fremover viktig at sameierne aktivt vedlikeholder sine seksjoner og da særlig sine verandaer. Oppsamling av vannmengder må unngås og nedløp holdes åpne og sikres. Utslipp av større mengder vann, f.eks fra barnebasseng, på verandaer bør ikke forekomme. Spyling med høytrykkspylere på verandaer må skje med forsiktighet.

Styret har gjennom året lagt til grunn god kostnadskontroll for å kunne bygge opp egenkapitalen til å møte nødvendige vedlikeholdsoppgaver, og fremmer til årsmøtet forslag til servicekontrakt som langsiktig skal sikre sameiets verdier. Sameiets egenkapital er nå av en slik størrelse at det tunge vedlikeholdet anbefales starte opp uten at de fremtidige kostnadene for sameierne blir for store. Det er viktig at nødvendige tiltak nå gjennomføres.

Konkret avklaring med Bergen kommune mht drift og vedlikeholdsansvar for områdene 129/781 og 129/801 blir en prioritert oppgave. Forventninger om økende antall situasjoner med ekstreme og kortvarige nedbørsmengder, gjør slik avklaring viktig. Samtidig må sameiet trolig utforme nye planer for snørydding på sine egne fellesområder, f.eks. på parkeringsdekket.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 459 805.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skjærgårdsholmen.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra jan 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN
ORG.NR. 915 355 749, KUNDENR. 6346

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 778 842	1 575 138	1 712 000	1 801 000
Ladeinntekter EL-bil		89 428	53 996	0	50 000
Andre inntekter		0	265 558	100 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 868 270	1 894 692	1 812 000	1 851 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-11 280	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-80 000	-80 000	-100 000
Avskrivninger	11	-8 610	-20 667	-40 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 208	-5 938	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-77 805	-74 815	-78 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-4 813	-8 250	-60 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-427 530	-668 748	-582 000	-612 000
Forsikringer		-255 108	-198 560	-278 000	-280 000
Energi/fyring		-212 644	-372 122	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-361 644	-200 708	-290 000	-300 000
Andre driftskostnader	8	-195 648	-193 695	-174 000	-170 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 664 109	-1 834 783	-1 903 500	-1 924 500
DRIFTSRESULTAT		204 161	59 909	-91 500	-73 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	29 213	8 198	0	0
Finanskostnader	10	-101	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		29 112	8 198	0	0
ÅRSRESULTAT		233 273	68 107	-91 500	-73 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		233 273	68 107		

SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN
ORG.NR. 915 355 749, KUNDENR. 6346

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	5	8 615
SUM ANLEGGSMIDLER		5	8 615
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		68 128	74 613
Andre kortsiktige fordringer	12	9 128	0
Driftskonto OBOS-banken		540 461	354 785
Sparekonto OBOS-banken		1 041 785	914 565
SUM OMLØPSMIDLER		1 659 502	1 343 963
SUM EIENDELER		1 659 507	1 352 578

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 459 810	1 226 537
SUM EGENKAPITAL	1 459 810	1 226 537

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	8 751	25 451
Leverandørgjeld	86 646	16 390
Energiavregning	13	104 300
SUM KORTSIKTIG GJELD	199 697	126 041

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 659 507	1 352 578
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bergen, __.__.2024
Styret i Sameiet Skjærgårdsholmen

Per Helle Johnsen Nina Angelfoss Stine Fjeldstad

Geir Kjetil Thorbjørnsen Arne Thornes

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSEFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 294 848
Kabel-TV	288 360
Ventilasjonservice	83 430
Garasjeleie	33 600
Tillegg strøm frysebokser	30 204
Tillegg	25 800
Parkeringsleie	14 800
Carport	7 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 778 842

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 208.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
SUM KONSULENTHONORAR	-4 813

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-94 678
Drift/vedlikehold VVS	-11 530
Drift/vedlikehold elektro	-40 228
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 067
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 189
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 688
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-90 936
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 685
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-26 808
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-723
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-427 530

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 391
Driftsmateriell	-3 310
Renhold ved firmaer	-99 212
Snørydding	-51 256
Andre fremmede tjenester	-9 462
Telefon, annet	-4 225
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 064
Velferds kostnader	-3 827
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-195 648

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 993
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 220
SUM FINANSINNTEKTER	29 213

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-101
SUM FINANSKOSTNADER	-101

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brygge båtplasser	
Avgang 1900	-15 238
Tilgang 2016	121 350
Avskrevet tidligere	-106 110

		3
Port telefonanlegg		
Kostpris	45 433	
Tilgang 2018	57 904	
Avskrevet tidligere	-94 725	
Avskrevet i år	-8 610	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2016	19 375	
Avskrevet tidligere	-19 374	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8 610

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil	9 128
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 128

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-104 600
SUM INNETEKTER	-104 600

KOSTNADER

Uoppgjorte avregninger	300
SUM ENERGIAVREGNING	-104 300

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Annen informasjon om sameiet

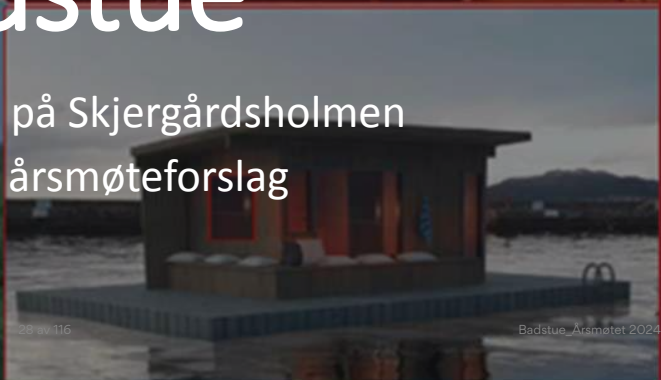
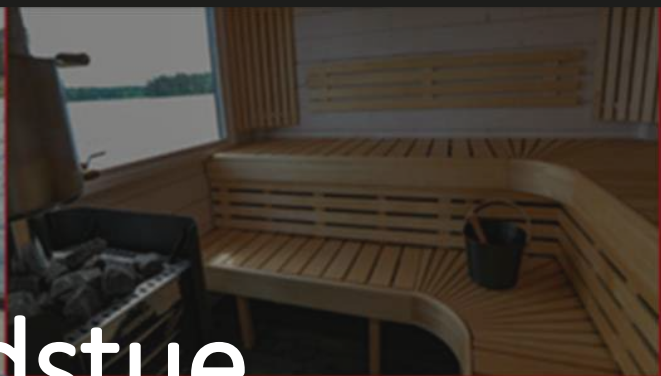
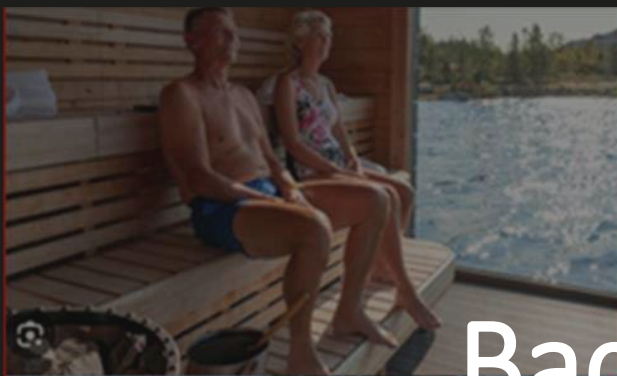
Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 889020. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

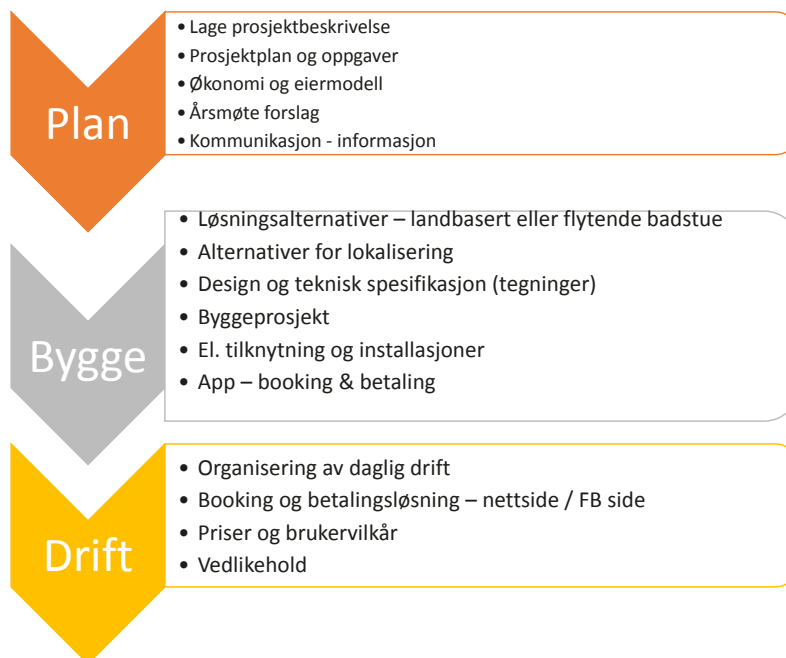
Badstue

Badstue prosjekt på Skjergårdsholmen
Vedlegg til årsmøteforslag



Inhold

1. Prosjektplan faser →
2. Arbeidsgruppe
3. Badstue alternativer
4. Lokalisering
5. Økonomimodell
6. Finansieringsmodell
7. Driftsmodell
8. Årsmøteforslag
9. Fremdriftsplan



2. Arbeidsgruppe – lage prosjektbeskrivelse

Geir Otterbeck	Plan – dokumentasjon -økonomi	geiott@gmail.com
Per Jørgensen	Plan – dokumentasjon -økonomi	per.jorgensen@kjs.no
Audun Angelfoss	Byggeprosjekt og lokasjon	audun.angelfoss@gmail.com
Gregar Barikmo	Kvalitetssikring og design	gbarikmo@gmail.com

- Kontaktperson i sameiets styre: Geir Kjetil Thorbjørnsen geirkt@gmail.com

3. Badstue alternativer vi har vurdert

- Alternativ 1:
 - Landbasert badstue
- Alternativ 2:
 - Flytende badstue
- Felles alternativer:
 - Bygge selv
 - Kjøpe modulsett + montere selv
 - Kjøpe ferdigbygget badstue
- Felles kriterier
 - Plass til 7-8 gjester
 - Elektrisk fyring (stein-ovn)
 - Passe inn i sameiets arkitektur
 - Skifterom
 - Mulighet for universell utforming / tilkomst

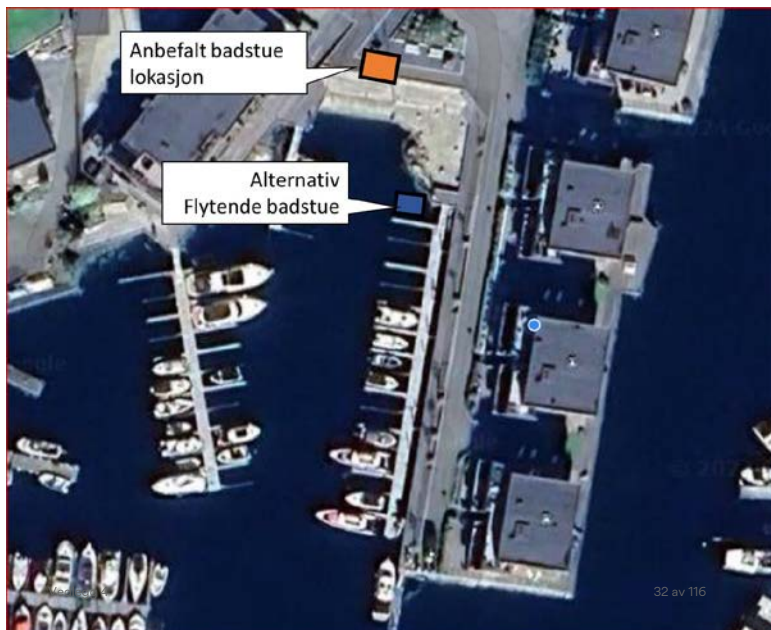
Badstue kalkyler	Bygge selv	Polhus -	Marinbadstuen	Finsk badstumester
	AUDUN	HENRI	FRANK	CUBESAUNA M+
	Bygge selv	Modul sett	Flytende Ferdig bygg	Ferdig bygg
Badstue 12-15 m ²	132 000	118 290	320 000	209 000
Steinovn 15 kw m wifi	32 000	32 000	-	-
Terrasse m fundament	8 300	8 300	-	8 300
Adkomst og trapp sjø	6 500	6 500	6 500	6 500
Elektro installasjon	50 000	50 000	30 000	30 000
Interiør ting & tang	5 000	5 000	5 000	5 000
Sum badstue på land	233 800	220 090		258 800
Flytebrygge /Flåte	95 000	95 000	-	95 000
Fradrag terrasse	-8 300	-8 300	-	-8 300
Fradrag badestige				
Sum for flytende badstue	320 500	306 790	361 500	345 500

Anbefalt alternativ

Badstue_Årsmøtet 2024.pdf

Vedlegg 4

4. Anbefalt lokalisering



- Landbasert badstue på sameiets eiendom

- På sameiets eiendom – fellesområdet
- Trenger ikke kommunal godkjenning
- Komme raskt i gang med bygging
- Lett tilgjengelig
- Universal utforming
- Grei tilkomst til sjøen
- Kan senere flyttes til en badstueflåte eller annen lokasjon på vårt område

Badstue_Årsmøtet 2024.pdf

4. Lokalisering – landbasert



Vedlegg 4

33 av 110

Baustue_Arsenaltet 2024.pdf

5. Økonomimodell

Prisliste		
Pr. time	Enkelt dropp inn	Gruppe hele badstue
Pris for medeiere	80	350
Pris for beboere m/ Gjester	120	600
Pris dagtid 08-15 ukedager	?	?

Kalkyle inntekter (dagtid ikke inkl)	
Antall gjeste-timer pr. uke	20
Antall uker sept til april	32
Antall gjestetimer mai - august	60
Gj.snitt pris pr person: NOK	100,00
Sum gjeste timer Pr. år	700
Estimert inntekt pr år	70 000

Vedlegg 4 Alle tall er estimater / forslag pr. i dag

Kalkyle driftsutgifter			
Kostnad	Faktor	Pris	Sum
Strøm, ref. egen kalkyle:	19680	1,20	27 576
Vask&renhold 2 t pr uke x 50 uker	100	150	15 000
Forbruksmatriell	pr år		5 000
Vedl. Hold	pr.år		5 000
Total:			52 576

Strømkalkyle	Man-Fre	Lør-søn	Sum timer
Åpningstider	16-22	13-22	
Timer pr uke	30	18	48
Gj.snitt ubrukte timer fradrag	-10	-4	-14
Oppvarmingstimer pr uke	5	2	7
Total oppvarming pr uke (t)	25	16	41
Total oppvarming pr år (timer)	800	512	1312
	Effekt	Timer	Årsforbruk
Ovn forbruk strøm Kw/t	15 kw/t	1312	19680
Panelovn skifterom	0,5 kw/t	6600	3300
Pris pr kw/t		nok	1,20
Total strømkost pr år		NOK	27 576

34 av 110

badstue_Ansøker 2024.pdf

6. Finansiering og eierskap

- **Alternativ 1 anbefalt:**

- Badstuen anskaffes av sameiet og finansieres som en investering ved bruk av egenkapital
- Avskrives på 10 år (*forslag*)

- **Alternativ 2:**

- Det etableres en badstueforening med medlemsinnskudd som dekker investeringsbehovet

- Tilskudd og/eller sponsorer

- Arbeidsgruppen «sonderer» muligheter
Ref. prosjektplan



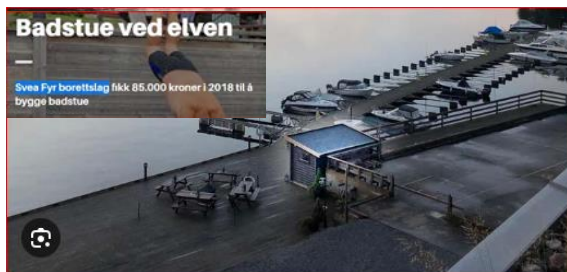
Andeler - medeiere	
Estimert investering	250 000
Pris pr Andeler	10 000
Antall medeier andeler	25

7. Anbefalt driftsmodell

- **Sameiet eier badstuen**

- ✓ Inngå i sameiets økonomi
- ✓ Etablere badstuedrift gruppe
 - ✓ Rapporterer til styret
 - ✓ Daglig drift og vedlikehold på dugnad
 - ✓ Betaling for renhold
- ✓ Alle inntekter går til sameiet
- ✓ Sameiet bestemmer pris & vilkår
- ✓ Innordnet våre felles ordensregler og vedtekter + egne badstueregler
- ✓ Alle kan benytte badstuen i markedsføring ved leilighetssalg

Noen referanse prosjekter



Svea Fyr Borettslag, Skien
85.000 sponset fra Sparebankstiftelsen



Sørenga sameie
Samarbeid mellom flere
sameier i området



Hetlevikstarumen sameie
Felles badstue og trimrom

Borettslag i Arendal



Forventer flytende badstu-
fest i Nidelva

8. Årsmøteforslag

Forslag til vedtak på årsmøte:

Årsmøtet gir styret mandat til å etablere og gjennomføre prosjektet med bygging / anskaffelse av en felles badstue. Styret tar rollen som prosjektets styringsgruppe og det godkjennes en maksimal ramme på NOK 300.000 inkl. mva. som finansieres ved bruk av sameiets egenkapital.

Alternativ finansiering:

Det etableres en frittstående badstueforening som står for finansiering av investeringen og for driften, og som har sin egen økonomi.

Mulighet for tilskudd og sponsorer.

Vedlegg 4

38 av 116

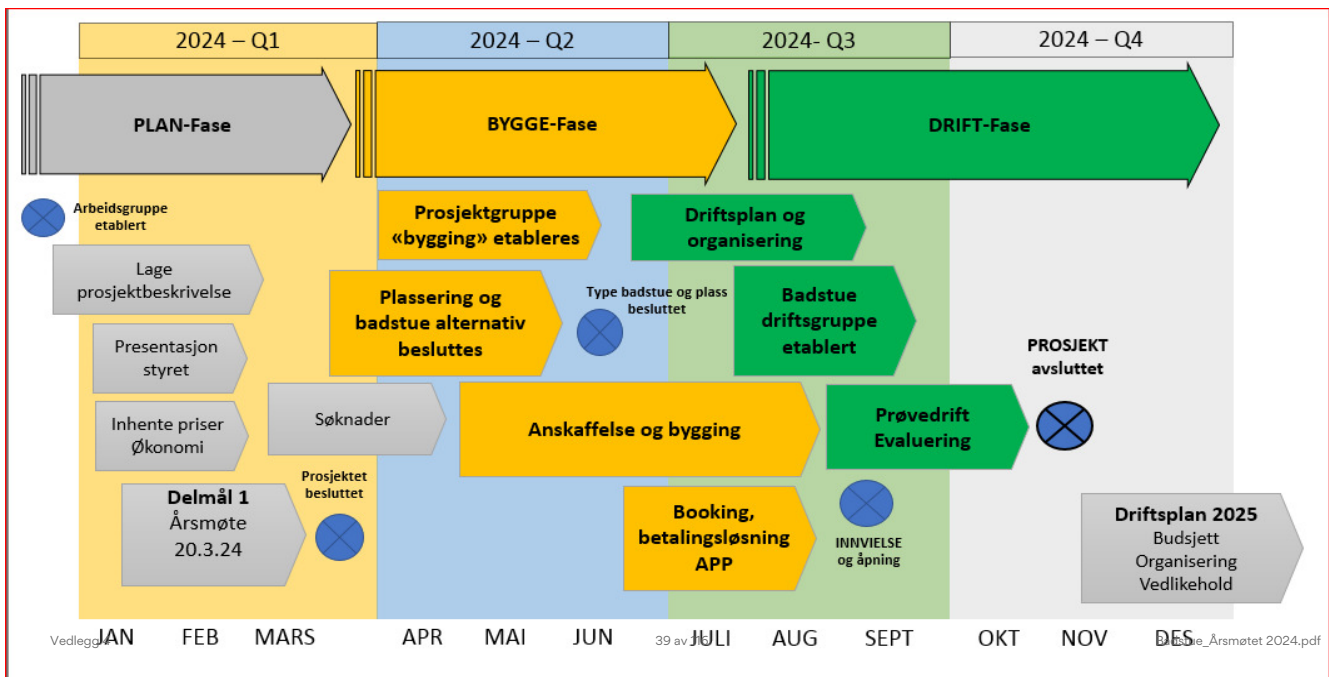


• Argumenter:

- ✓ Helse og velvære
- ✓ Sosialt
- ✓ Verdiøkende for sameiet
- ✓ Verdiøkende ved salg av leiligheter
- ✓ Bedre utnyttelse av «kattepiss» arealet
- ✓ Universell utforming
- ✓ Passe inn i sameiets arkitektur
- ✓ Positiv effekt på driftsøkonomi
- ✓ Bærekraftig og miljøvennlig

badstue_Årsmøtet 2024.pdf

9. Fremdriftsplan Badstueprosjekt

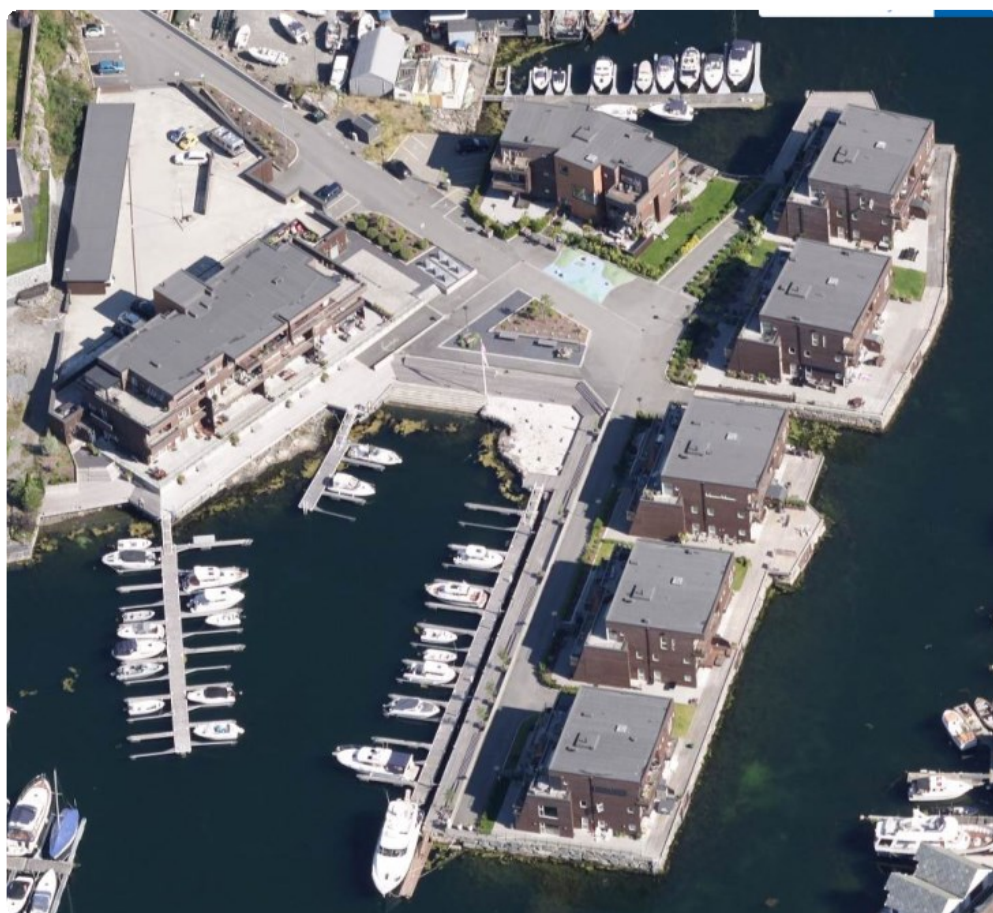


SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN

Selskapsnr. 6346

Vedlikeholdsplan

Basert på forenklet gjennomgang av bygningsmassen



OBOS Prosjekt
August 2020

Oppdragsbeskrivelse

RAPPORTEN ER BESTILT AV

Sameiet Skjærgårdsholmen
Org.nr 915 355 749

POSTADRESSE

HÅKONSHELLAVEIEN
225
HÅKONSHELLAVEIEN
227 A-E
HÅKONSHELLAVEIEN
229

STYRELEDER

Geir Otterbeck
Håkonshellaveien 227 B
5174 Mathopen

T 900 95 610

E geiott@gmail.com

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

RAPPORTEN ER UTFØRT AV

OBOS Prosjekt AS - Oslo
Pb. 6666 St. Olavs Plass
0129 Oslo

SAKSBEHANDLER

Erik Christian Windt

T 22 86 58 92

E erik.christian.windt@obos.no

Befaring

Det er avholdt en befaring: 06.03.2020. Befaringene er visuelle og bygningsdeler over terreng er i hovedsak befart fra bakkeplan. Eventuelle unntak er beskrevet direkte inn i den enkelte bygningsdel. Et representativt utvalg av bygningsmassen er befart og vurdert: Fasader, vinduer, balkonger og terrasser, garasjeanlegg, oppganger, utearealer med bryggeanlegg. I tillegg ble to leiligheter befart: Leilighet 23 og 21. Følgende var tilstede:

Arne Vindenes

Geir Otterbeck

Greger Barikmo

Erik Christian Windt

Styremedlem

Styreleder

Beboer

Hovedansvarlig

Sameiet Skjærgårdsholmen

Sameiet Skjærgårdsholmen

Sameiet Skjærgårdsholmen

OBOS Prosjekt AS

Kontroll og godkjenning

PROSJEKTNR 200180

KONTROLLERT AV

Torstein Rørby

GODKJENT AV

Tron Høglund

Om rapporten

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. En forenklet Vedlikeholdsplan er slik navnet tilsier rådgivning basert på et tidsbegrenset oppdrag og må ikke forstås som en komplett Vedlikeholdsnøkkel der bygningsmassen gjennomgås i sin helhet med ulike konsulenter på hvert enkelt fagområde. Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift. Dette forutsetter at tiltaket har en viss størrelse. For små tiltak vil prosentvise kostnader tilknyttet rigg, drift og prosjektadministrasjon være vesentlig høyere. For tiltak som er planlagt utført de neste årene er det beregnet en prisstigning på 4% pr. år.

TILSTANDSGRAD

	TG 0 Ingen symptomer	— Tilnærmet nytt og uten symptomer på slitasje
	TG 1 Svake symptomer	— Bygningsdel/element har kun normal bruksslitasje
	TG 2 Middels kraftige symptomer	— Bygningsdel/element har behov for vedlikehold
	TG 3 Kraftige symptomer	— Forhold som må påregnes utbedret umiddelbart
	TG IU Ikke undersøkt	— Tilstanden er ikke undersøkt

KONSEKVENSGRAD OG KONSEKVENSER

Bygningsdelenes tilstand blir beskrevet med en konsekvensgrad (KG) med tilhørende konsekvens

KONSEKVENSGRAD

KG 0	Ingen konsekvenser
KG 1	Små og middels konsekvenser
KG 2	Vesentlige konsekvenser
KG 3	Store og alvorlige konsekvenser

KONSEKVENSER

- Sikkerhet (prioriteres høyest)
- Brudd på lover og forskrifter
- Mulige helseskader
- Belastning på ytre miljø
- Økonomi
- Energiforbruk
- Konsekvens for virksomheten
- Tap av kulturminner
- Utseende, estetikk

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader og femårsplaner

Høy	— Tiltaket anbefales utført
Middels	— Tiltaket bør utføres
Lav	— Tiltaket kan utsettes
Ikke relevant	— Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Konklusjon

Byggene er oppført i perioden 2014-2015 i kjente konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er utført løpende vedlikeholdsarbeid men ikke arbeider av særlig størrelse. Der det i Vedlikeholdsplanen er henvist til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall hos OBOS.

Bygningsmassen og uteområdet fremsto på befaringene i generelt god stand, og de fleste bygningsdeler har teoretisk lang gjenværende brukstid. Det vil i kommende 5-års periode være behov for løpende vedlikehold samt periodiske vedlikeholdstiltak. En god del av arbeidene vil være utbedring av småskader som naturlig dukker opp i driftsperioden.

Videre er det i Vedlikeholdsplanen lagt vekt på å etablere gode rutiner for bygningsdeler der man har erfaring med at det oppstår skader eller konflikter.

Ved gjennomføring av enkelte tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

BYGG:

Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Utarbeide kart for drens- og overvannssystem samt kontrollere/rense kummer
- Fasadevask og periodisk overflatebehandling av fasader
- Kartlegging av slukløsninger på terrasser, og utarbeidelse av vedlikeholdsinstruks for terrasser
- Følge opp reklamasjon saken vedr lekkasjer fra- og stående vann på parkeringsanlegget

VVS:

Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Kamerakontroll av bunn- og uttrekksledninger
- Utarbeide og distribuere info skriv - Riktig bruk av boligen

ELEKTRO:

Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Foreta kontroll jf. internkontrollforskriften

UNIVERSELL UTFORMING:

Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. En gylden regel innen universell utforming er at bygninger og uteområder tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse, også fungerer godt for alle andre. Små oppgraderinger kan utgjøre en stor forskjell.

Tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Merking av trappetrinn med kontrasttape

INTERNKONTROLL:

- Konfigurere og ta i bruk HMS-modulen på Styrevernet.no

BRANNSIKKERHET:

- Opprettholde alle gjeldene serviceavtaler, for å sikre forsvarlig drift og funksjon ved brannssikkerhet

Årlig tiltaksplan 2020

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD
16	2.1.1A	Opprettholde serviceavtaler - brannalarm- og sprinkelanlegg	Entreprenør		kr 30 000
54	4.1.1A	Opprettholde periodisk vedlikehold - bryggeanlegg	Eier/beboer		kr 4 600
19	2.1.2A	Opprettholde gode HMS-rutiner	Styret		
25	2.2.4A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Entreprenør		kr 5 400
26	2.2.5A	Opprettholde serviceavtale garasjeport	Entreprenør		kr 10 000
23	2.2.3A	Kontroll av beslagsløsning ved hev- og skyvedører	Entreprenør		kr 12 000
27	2.3.1A	Løpende vedlikehold - dører fellesområder	Entreprenør		kr 8 400
29	2.4.1A	Periodisk kontroll av taktekking	Entreprenør		kr 31 000
33	2.5.2A	kartlegging av slukløsning - terrasser	Entreprenør		kr 12 000
35	2.6.1A	Utarbeide infoskriv - riktig bruk av boligen	Styret		kr 800
37	2.6.2A	Kamerakjøring og spyling av bunn- og uttrekksledninger	Entreprenør		kr 12 000
39	2.6.4A	Funksjonstesting av hovedstoppekraner	Styret		kr 1 100
41	2.8.1A	Opprettholde serviceavtale - avfuktere i bodarealer	Entreprenør		kr 12 000
43	2.9.1A	Kontroll og årlig service avløpspumpe	Entreprenør		kr 4 600
45	2.10.1A	Gjennomføre elkontroll jf. NEK 405	Entreprenør		kr 19 000
47	2.11.1A	Serviceavtale heiser	Entreprenør		kr 41 000
48	2.12.1A	Utarbeide retningslinjer for bruk av uteområder	Styret		kr 2 300
51	2.13.2A	Løpende rengjøring - overvannssluk	Vaktmester		kr 3 800
50	2.13.1A	Kartlegging og rens av overvannssystem	Entreprenør		kr 19 000
Totalt for 2020					kr 229 000

Årlig tiltaksplan 2021

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD
16	2.1.1A	Opprettholde serviceavtaler - brannalarm- og sprinkelanlegg	Entreprenør		kr 31 000
54	4.1.1A	Opprettholde periodisk vedlikehold - bryggeanlegg	Eier/beboer		kr 4 800
19	2.1.2A	Opprettholde gode HMS-rutiner	Styret		
20	2.2.1A	Fasadevask	Entreprenør		kr 120 000
25	2.2.4A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Entreprenør		kr 5 600
26	2.2.5A	Opprettholde serviceavtale garasjeport	Entreprenør		kr 11 000
27	2.3.1A	Løpende vedlikehold - dører fellesområder	Entreprenør		kr 8 800
29	2.4.1A	Periodisk kontroll av takteking	Entreprenør		kr 32 000
31	2.5.1A	Merking av trapper - fellesområder	Eier/beboer		kr 22 000
35	2.6.1A	Utarbeide infoskriv - riktig bruk av boligen	Styret		kr 800
39	2.6.4A	Funksjonstesting av hovedstoppekraner	Styret		kr 1 200
41	2.8.1A	Opprettholde serviceavtale - avfuktere i bodarealer	Entreprenør		kr 12 000
43	2.9.1A	Kontroll og årlig service avløpspumpe	Entreprenør		kr 4 800
47	2.11.1A	Serviceavtale heiser	Entreprenør		kr 42 000
51	2.13.2A	Løpende rengjøring - overvannssluk	Vaktmester		kr 4 000
Totalt for 2021					kr 300 000

Årlig tiltaksplan 2022

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD	
16	2.1.1A	Opprettholde serviceavtaler - brannalarm- og sprinkelanlegg	Entreprenør		kr	32 000
54	4.1.1A	Opprettholde periodisk vedlikehold - bryggeanlegg	Eier/beboer		kr	5 000
19	2.1.2A	Opprettholde gode HMS-rutiner	Styret			
25	2.2.4A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Entreprenør		kr	5 800
26	2.2.5A	Opprettholde serviceavtale garasjeport	Entreprenør		kr	11 000
27	2.3.1A	Løpende vedlikehold - dører fellesområder	Entreprenør		kr	9 100
29	2.4.1A	Periodisk kontroll av takteking	Entreprenør		kr	33 000
35	2.6.1A	Utarbeide infoskriv - riktig bruk av boligen	Styret		kr	800
39	2.6.4A	Funksjonstesting av hovedstoppekraner	Styret		kr	1 200
41	2.8.1A	Opprettholde serviceavtale - avfuktere i bodarealer	Entreprenør		kr	12 000
43	2.9.1A	Kontroll og årlig service avløpsumpe	Entreprenør		kr	5 000
47	2.11.1A	Serviceavtale heiser	Entreprenør		kr	44 000
51	2.13.2A	Løpende rengjøring - overvannssluk	Vaktmester		kr	4 100
Totalt for 2022					kr	163 000

Årlig tiltaksplan 2023

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD	
16	2.1.1A	Opprettholde serviceavtaler - brannalarm- og sprinkelanlegg	Entreprenør		kr	33 000
54	4.1.1A	Opprettholde periodisk vedlikehold - bryggeanlegg	Eier/beboer		kr	5 200
19	2.1.2A	Opprettholde gode HMS-rutiner	Styret			
25	2.2.4A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Entreprenør		kr	6 000
26	2.2.5A	Opprettholde serviceavtale garasjeport	Entreprenør		kr	12 000
27	2.3.1A	Løpende vedlikehold - dører fellesområder	Entreprenør		kr	9 500
29	2.4.1A	Periodisk kontroll av takteking	Entreprenør		kr	34 000
35	2.6.1A	Utarbeide infoskriv - riktig bruk av boligen	Styret		kr	900
39	2.6.4A	Funksjonstesting av hovedstoppekraner	Styret		kr	1 300
41	2.8.1A	Opprettholde serviceavtale - avfuktere i bodarealer	Entreprenør		kr	13 000
43	2.9.1A	Kontroll og årlig service avløpspumpe	Entreprenør		kr	5 200
47	2.11.1A	Serviceavtale heiser	Entreprenør		kr	46 000
51	2.13.2A	Løpende rengjøring - overvannssluk	Vaktmester		kr	4 300
Totalt for 2023					kr	170 400

Årlig tiltaksplan 2024

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD
16	2.1.1A	Opprettholde serviceavtaler - brannalarm- og sprinkelanlegg	Entreprenør		kr 34 000
54	4.1.1A	Opprettholde periodisk vedlikehold - bryggeanlegg	Eier/beboer		kr 5 400
19	2.1.2A	Opprettholde gode HMS-rutiner	Styret		
22	2.2.2A	Overflatebehandling av fasader	Entreprenør		kr 810 000
25	2.2.4A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Entreprenør		kr 6 300
26	2.2.5A	Opprettholde serviceavtale garasjeport	Entreprenør		kr 12 000
27	2.3.1A	Løpende vedlikehold - dører fellesområder	Entreprenør		kr 9 900
29	2.4.1A	Periodisk kontroll av taktekking	Entreprenør		kr 36 000
35	2.6.1A	Utarbeide infoskriv - riktig bruk av boligen	Styret		kr 900
39	2.6.4A	Funksjonstesting av hovedstoppekraner	Styret		kr 1 300
41	2.8.1A	Opprettholde serviceavtale - avfuktere i bodarealer	Entreprenør		kr 13 000
43	2.9.1A	Kontroll og årlig service avløpspumpe	Entreprenør		kr 5 400
47	2.11.1A	Serviceavtale heiser	Entreprenør		kr 48 000
51	2.13.2A	Løpende rengjøring - overvannssluk	Vaktmester		kr 4 500
50	2.13.1A	Kartlegging og rens av overvannssystem	Entreprenør		kr 22 000
Totalt for 2024					kr 1 008 700

Samlet tiltaksplan 2020-2024

Tiltak 2020	Løpende vedlikehold	kr	28 000
Tiltak 2020	Periodisk vedlikehold	kr	140 000
Tiltak 2020	Undersøkes nærmere	kr	64 000
Totalt for 2020			kr 232 000
Tiltak 2021	Løpende vedlikehold	kr	29 000
Tiltak 2021	Periodisk vedlikehold	kr	250 000
Tiltak 2021	Oppgradering	kr	22 000
Totalt for 2021			kr 301 000
Tiltak 2022	Løpende vedlikehold	kr	30 000
Tiltak 2022	Periodisk vedlikehold	kr	130 000
Totalt for 2022			kr 160 000
Tiltak 2023	Løpende vedlikehold	kr	31 000
Tiltak 2023	Periodisk vedlikehold	kr	140 000
Totalt for 2023			kr 171 000
Tiltak 2024	Løpende vedlikehold	kr	33 000
Tiltak 2024	Periodisk vedlikehold	kr	950 000
Tiltak 2024	Undersøkes nærmere	kr	22 000
Totalt for 2024			kr 1 005 000
Totalt for 2020-2024			kr 1 869 000

Innhold

Oppdragsbeskrivelse	2
Om rapporten	3
Konklusjon	4
Årlige tiltaksplaner 2020 - 2024	5
Samlet tiltaksplan 2020-2024	10
1 Om boligselskapet	12
2 Tilstandsvurdering Lavblokk	16
3 Tilstandsvurdering Garasjeanlegg	52
4 Tilstandsvurdering Bryggeanlegg	54
5 Standardvedlegg	
5.1 Definisjoner og kostnadsoverslag	56
5.2 Generelt om vedlikehold	57
5.3 Analysenivå 1	58
5.4 Informasjon om internkontrollforskriften	59
5.5 Informasjon om el-sikkerhet	61
5.6 VVS faguttrykk	64
5.7 Ventilasjonsforhold i boliger	65
5.8 Fakta om radon	68
5.9 Informasjon om avfallshåndtering	69



Om boligselskapet

Adresse

HÅKONSHELLAVEIEN 225
HÅKONSHELLAVEIEN 227 A-E
HÅKONSHELLAVEIEN 229

ANTALL BOENHETER **45**

ANTALL BYGNINGER **7**

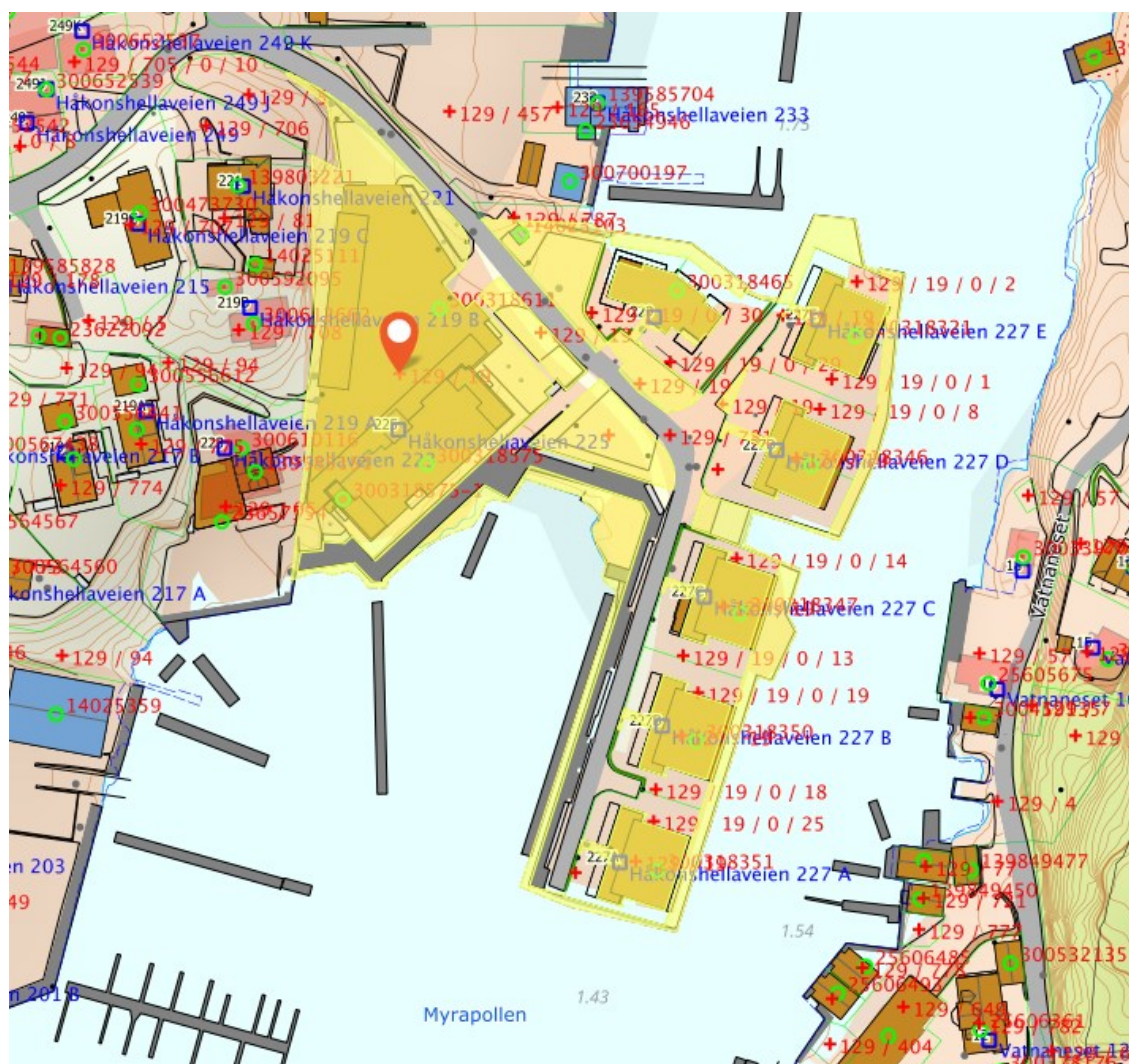
ANTALL ETASJER **3**

Sameiet Skjærgårdsholmen består av 7 boligblokker oppført over 3 plan. Det er i alt 45 stk. leiligheter. Første innflytning skjedde i 2015. Eiet tomt med Gnr: 129 Bnr: 19 i Bergen kommune med et areal på 6.626,5 m². Tomten er i hovedsak flat og er fullt opparbeidet med plenarealer, asfalterte internveier, busker, trær, lekeplass og bryggeanlegg. Eiendommen grenser mot sjøen. Sameiet har parkeringsfasiliteter på egen eiendom.

Tidligere utført vedlikehold

Det ble ikke opplyst om vesentlige påkostninger etter overtagelsen av sameiet i 2015, utover normalt vedlikehold, samt utbedringer etter mangelliste fra overtagelsesforretningen med selger.

Oversiktskart



Kilde: www.seeiendom.no

Blokk

Lavblokk

Boligblokker oppført i 3 etasjer. Bygningsmassen er oppført på terreng med støpt såle på mark, og er kjellerløse. Det er totalt 7 boligbygg som er oppført tilnærmet i vannkanten inne i en liten vik, med omkransende bryggeanlegg. Terrengnivået ved bygningene er hevet såpass at man har laveste bygningskonstruksjon ca 1 meter over flomvannsgrense. Inngangsplan fra bakkenivå, med trappeadkomst og heis til alle etasjer i alle bygg. Det er totalt 45 leiligheter i boligselskapet. Alle leiligheter har balkonger og terrasser. Bygningen har bærende konstruksjoern av betong og yttervegger av utfyllende bindingsverk kledd med liggende kledning . Etasjeskillere av betong. Takkonstruksjon av Q-dekker tekket med asfalttakbelegg.



Garasje

Garasjeanlegg

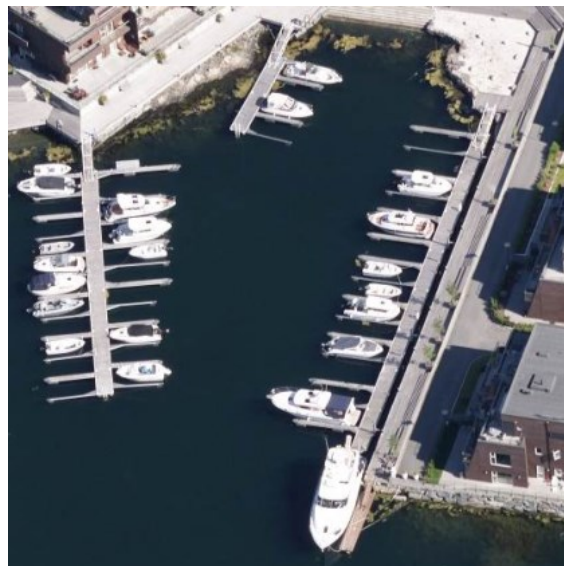
Parkeringsanlegg med garasjeplasser i lukket anlegg, parkeringsplasser i carport og under åpen himmel. Parkeringsanlegget er bygget med bærende konstruksjoner i plasstøpt betong, asfaltert dekke i lukket anlegg og betongdekke ved carport og åpent areal. Avrenning fra betongdekket til sluk med innvendig rørføring. Carport oppført med bærende konstruksjoner av tre - pulttakkonstruksjon med taktekking av asfalttakbelegg.



Mangler bygningstype

Bryggeanlegg

Bryggeanlegg bygget inne i viken som boligblokkene er bygget rundt. Bryggeanlegget er bygget med elementer fra Ørsta Marina Systems AS. Elementene er bygget med stålrammekonstruksjon - overflatebehandlet med Combi Coat, flyteelementer av plastpontonger og dekke av trykkimpregnert tremateriale. Bryggeanlegget som er montert langs landbasert bryggekant, er montert på et glidesystem som ivaretar endringer i vannnivå ved flo/fjære og spring- og stormflo. Bryggeanlegget er supplert med utriggere av samme konstruksjon som bryggeelementene, samt enkle bommer som definerer hver enkelt båtplass. Det er videre landganger med leddet innfestning til landbrygge og glide anlegg på bryggeelementene.



2 Tilstandsvurdering Lavblokk

2.1 Bygning, generelt

2.1.1 Brann

Bygg, Brannsikkerhet

Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB) og brann- og eksplosjonsvernloven. Disse stiller krav til slukkerutstyr, rømningsveier, m.m.

2.1.1A God stand



TG 1 Svake symptomer

KG 3

Store og alvorlige konsekvenser

Bygningsmassen er oppført i perioden 2014 - 2015, og er bygget i henhold til TEK10. Det er inninstallert trådbundet brannvarslingsanlegg og sprinkelanlegg i alle leiligheter og på fellesarealer. Dette sikrer god varsling og slukning ved branntilløp, som igjen gir mulighet for rask rømning av bygget. I alle trappeoppganger er det montert røykventilasjon som er tilknyttet varslingsanlegg og som også har manuell styring ved inngangsplan. Videre er det montert brann- og lydklassifiserte dører inn til leiligheter fra hoved trappeoppganger, samt klassifiserte ståldører mellom brannceller på fellesarealene. I tillegg til sprinkelanlegg, er det utplassert manuelle brannslukningsapparater med pulver i alle leiligheter og på fellesarealer. Boligselskapet har også nød- og ledelys godt plassert i de områder der dette er påkrevet. Ved gjennomføringer av rør/ledninger i brannskillende konstruksjoner, ble det påvist bruk og dokumentasjon av brannsikker tettemasse rundt gjennomføringer.

ANBEFALT TILTAK

Opprettholde serviceavtaler - brannalarm- og sprinkelanlegg

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 30 000
2021	—	kr 31 000
2022	—	kr 32 000
2023	—	kr 33 000
2024	—	kr 34 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales og opprettholde serviceavtalen på brannalarm- og sprinkelanlegget. Boligselskapet har avtale med Hedengren AS på alarmanlegg, Sprinkel Vest på sprinkelanlegg og Haba Sikkerhet på brannslukningsutstyr. Dette er det beste virkemiddelet for brannsikkerhet i bygget, og det er viktig at denne funksjonen opprettholdes.



Sentral for brannvarslingsanlegg.



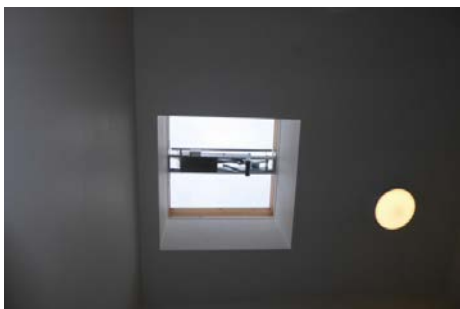
Røykdetektor tilknyttet alarmanlegg.



Sprinkelhode i himling.



Sprinkelsentral i trappeoppgang.



Røykluke i trappeoppgang.



Utløserenhet ved inngangsplan for røykluken.



Pulverapparat for manuell slukning i leilighet.



Pulverapparat for manuell slukning på fellesareal.



Nød- og ledelys plassert i garasjeanlegg.



Bruk og dokumentasjon av brannsikker tettemasse ved gjennomføring.

2.1 Bygning, generelt

2.1.2 Bygning generelt

Bygg, HMS

Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll jf. internkontrollforskriften og ansvaret ligger hos styret. OBOS har utviklet et egnet verktøy for gjennomføring av internkontroll i styrerommet.no, og modulen har navn; HMS-modulen.

19

2.1.2A Behov for rutine



TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Styret har opplyst at de ikke har gode rutiner tilknyttet HMS-arbeid i sameiet. TG settes grunnet behovet for å etablere rutine for dette.

ANBEFALT TILTAK

Opprettholde gode HMS-rutiner

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	
2021	—	
2022	—	
2023	—	
2024	—	

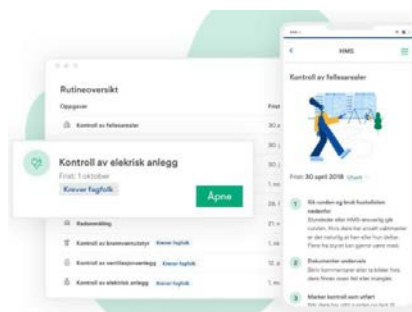
Løpende vedlikehold utføres av styret

Høy — Tiltaket anbefales utført

Styret bruker HMS-modulen på Styrerommet.no aktivt, og opplever dette som et godt verktøy. Det oppfordres til å opprettholde det gode arbeidet med HMS, noe som gir resultater gjennom å synliggjøre utfordringer på et tidlig stadie. Dette tiltaket gis ikke kostnadsestimat, da arbeidet anses som en del av det naturlige styrearbeidet i boligselskapet.



Illustrasjon av Styrerommet.no.



Illustrasjon av HMS-modulen.

2.2 Yttervegger

2.2.1 Yttervegger generelt

Generelt

Her beskrives yttervegger som utgjør byggenes skall. Bygget er konstruert med utfyllende bindingsverkvegger mellom bærende konstruksjoner av betong og stål, som var vanlig konstruksjons metode på oppføringstidspunktet. Utvendig er veggene kledd med Møre Royal panelkledning. Dette er panelkledning som er behandlet i 2 trinn, for og oppnå et varig og stabilt kledningprodukt. På mindre deler av fasaden - ved inngangspartiene, er det benyttet fasadeplater av ukjent produkt og materiale. Ingen kjente påkostninger.

2.2.1A Normal alders- og værslitasje



TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Det ble ikke påvist tegn som tyder på at ytterveggskonstruksjonen ikke opprettholder tiltenkt funksjon. Panelkledningen fremsto med normal alders- og værslitasje, dog med stedvise vridde kledningsbord grunnet mangelfull innfestning. Panelkledning som er behandlet med Møre Royal metoden, har lang levetid grunnet 2- trinns behandling med kobberbasert trykkimpregnering og langtidskoking i olje. Panelkledningen vil derfor inneha ekstrem råtemotstand og god stabilitet mot krymp og sprekking. Over tid vil vær og vind slite på treverket. UV-stråler fra solen bleker ned pigmenter og gjør treverket "værgrått". Regn vil over tid gradvis vaske ut olje og slite på pigmentene. fasadeplatene fremsto som hele og uten skader, med stedvise flekker av fugleskitt og begroing av grønske/alger i plateskjøter,

ANBEFALT TILTAK

Fasadevask

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2021	—	kr 120 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør

Middels — Tiltaket bør utføres

Det anbefales fasadevask. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen, grønske/algevekst og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Til rengjøring brukes en mild husvask og vannslange med normalt trykk. Høytrykkspyler kan lett skade treet og ta bort pigmenter som ikke skal fjernes. Grovestimatet gjelder fasadevask utført fra lift. Fasadevask bør gjennomføres minimum hvert 5. år. Fasadevasken kan utføres på dugnad, men er i tiltaket lagt inn med en kostnad lagt opp mot bruk av entreprenør. Det er lagt til grunn et areal på ca 3.800m². Løse kledningsbord festet lokalt med egnet produkt og metode.



Panelkledning med MøreRoyal 2-trinns behandling.



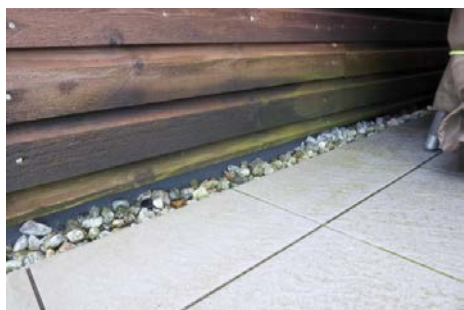
Parti på parapetvegg ved biloppstillingsplasser med grønske.



Veggparti med fasadeplater - stedvise flekker fugleskitt.



Fasadeplater med grønske i plateskjøter.



Panelkledning med grønske-/algevekst ved terrasse.

2.2.2 Yttervegger generelt

Generelt

Her beskrives yttervegger som utgjør byggenes skall. Bygget er konstruert med utfyllende bindingsverkvegger mellom bærende konstruksjoner av betong og stål, som var vanlig konstruksjons metode på oppføringstidspunktet. Utvendig er veggene kledd med Møre Royal panelkledning. Dette er panelkledning som er behandlet i 2 trinn, for og oppnå et varig og stabilt kledningprodukt. På mindre deler av fasaden - ved inngangspartiene, er det benyttet fasadeplater av ukjent produkt og materiale. Ingen kjente påkostninger.

22

2.2.2A Normal alders- og værslitasje



TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Det ble ikke påvist tegn som tyder på at ytterveggskonstruksjonen ikke opprettholder tiltent funksjon. Kledningen fremsto med normal alders- og værslitasje, dog med stedvise vridde kledningsbord grunnet mangelfull innfestning. Kledning som er behandlet med Møre Royal metoden, har lang levetid grunnet 2- trinns behandling med kobberbasert trykkimpregnering og langtidskoking i olje. Panelkledningen vil derfor inneha ekstrem råtemotstand og god stabilitet mot krymp og spreking. Over tid vil vær og vind slite på treverket. UV-stråler fra solen bleker ned pigmenter og gjør treverket "værgrått". Regn vil over tid gradvis vaske ut olje og slite på pigmentene.

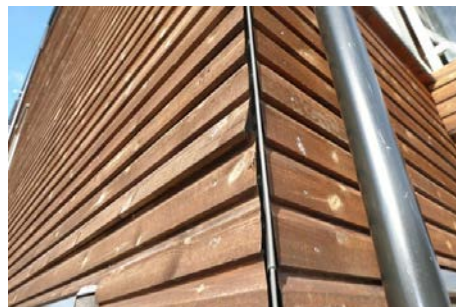
ANBEFALT TILTAK

Overflatebehandling av fasader

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2024	—	kr 810 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør
Middels — Tiltaket bør utføres

Det anbefales overflatebehandling av fasadene mot slutten av vedlikeholdsperioden. På flater utsatt for mye sollys eller sterk vind og nedbør, er vedlikeholdsbehovet større enn på himlinger eller materialer som er montert under takoverbygg. Overflatebehandlingen innebærer etterfylling med Møre Royal treolje. Produsenten av kledningen anbefaler vedlikehold for å bevare kledningens egenskaper, ved oljing etter ca 10 - 20 år. Intervallet er avhengig av værforhold der kledningen brukes. Fasaden vaskes og overflatebehandles etter produsentens anbefalinger. Løse kledningsbord festet lokalt med egnet produkt og metode.



2.2.3 Vinduer

Fasader

Her beskrives og vurderes vinduene og terrassedørene i boligene. Det ble registrert vinduer og terrassedører med ramme og karm av trevirke. Utvendig er det kledd med aluminumsprofiler. Innvendig er det komplettert med forings- og geriktfrie overganger, med nisjeløsning av veggflate direkte inn i karm. Kontrollerte vinduer/terrassedører var utført med to-lags glass fra byggeår. Ingen påkostninger registrert de senere år.

23

2.2.3A Normal alders- og værslitasje



TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Vinduer og terrassedører fremsto i god stand. Det er normal alders- og bruksslitasje. Hengsler og mekanisme var på funksjonstestede terrassedører/vinduer i godt stand. Vinduer med utvendig kledning av aluminumsprofiler, har lang levetid og minimalt med utvendig vedlikeholdsbehov. Det ble påpekt fra beboer, at det er mistanke om vanninnslag via terskel på terrassedøren. Dette er hev- og skyvedør med flat terskel, og gulvnivå inne i leilighet er i plan med utvendig terrassegulv. På befaringen ble det konstatert vannfilm mellom beslag og terskel på døren. Dette kan føre til kapilært sug av vann inn i konstruksjonen. TG settes av denne grunn

ANBEFALT TILTAK

Kontroll av beslagsløsning ved hev- og skyvedører

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 12 000

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av beslagsløsningen under terskel på hev- og skyvedørene ut på terrasser. Kontrollen bør utføres på terrassen der det er mistanke om lekkasje, samt på et utvalg opp mot 5 andre terrasser fordelt rundt i bygningsmassen. Dette vil kunne gi et godt bilde av valgt metode for tetting og lokale avvik/mangler som kan føre til lekkasje. Kontrollen bør gjøres ved å fjerne terrassebord som ligger inn mot yttervegg, slik at beslaget kan demonteres for kontroll av hvordan terrassemembran er tettet mot underkant av dør/terskel. Eventuelle funn under kontrollen, vil gi nærmere anbefalinger om nødvendige tiltak. Disse er derfor ikke synliggjort i denne rapporten. Forøvrig ingen anbefalte tiltak på vinduer og terrassedører utover normalt innvendig vedlikehold av overflater og åpningsmekanisme som forstås av hver enkelt beboer.



Vinduer med utvendig aluminiumskledning.



Innvendig fôrings- og listefri avslutning mot vegg.



Hev- og skyvedør mot terrasse.



Beslagsløsning ved hev- og skyvedør med vannfilm i overgang.

2.2.4 Inngangsdører

Fasader, Oppganger

Her beskrives og vurderes inngangspartiene. Inngangspartier konstruert med ramme og karm i lakkert aluminium. Glass i dør og sidefelt av 2-lags isolerglass fra byggeår. Det er elektrisk dørpumpe på dørene og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg. Ingen kjente påkostninger.

2.2.4A God stand



TG 1 Svake symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand uten større skader eller symptomer på funksjonssvikt. Dørene har teoretisk lang gjenværende brukstid.

ANBEFALT TILTAK

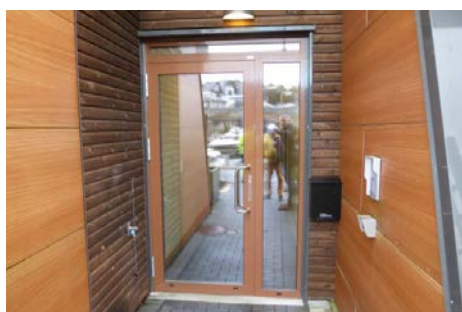
Løpende vedlikehold - Inngangsdører

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 5 400
2021	—	kr 5 600
2022	—	kr 5 800
2023	—	kr 6 000
2024	—	kr 6 300

Løpende vedlikehold utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold. Aktuelle tiltak er smøring, justering, utbedring av dørpumper, lås/låskasse, o.l. Det avsettes rundsum til løpende vedlikehold av dører.



Bildet viser inngangsdør til oppgang.



Bildet viser elektrisk dørpumpe.

2.2.5 Porter

Fasader, Garasje

Her beskrives og vurderes port i fellesgarasje. Garasjeport utført som leddport konstruert av aluminium/stål i hvit utførelse. Skinner og beslag av stål. Porten er elektrisk og fjernstyres. Porten er fra byggeår. Porten er underlagt årlig service, og siste service utført februar 2020 i henhold til merking på porten.

2.2.5A Generelt god stand



TG 1 Svake symptomer

KG 3

Store og alvorlige konsekvenser

Porten fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om driftsproblemer med porten, automatikk eller mekanismer.

ANBEFALT TILTAK

Opprettholde serviceavtale garasjeport

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 10 000
2021	—	kr 11 000
2022	—	kr 11 000
2023	—	kr 12 000
2024	—	kr 12 000

Løpende vedlikehold utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

For brukerne av fellesgarasjene er det viktig at porten til enhver tid fungerer slik at man kommer seg inn og ut og at garasjen ikke står "ulåst". Det anbefales opprettholdelse av fast serviceavtale boligselskapet har med Portmaker AS for å sikre kontinuerlig drift av portene. Det er estimert kostnad på serviceavtale og drift av porten.



Garasjeport sett fra utsiden.



Garasjeport sett fra innsiden.



Styringsenhet for garasjeåpner.

2.3 Innervegger

2.3.1 Dører

Fellesarealer, Brannndører

Her beskrives og vurderes brannndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Brannklassifiserte dører til sprinkelsentral i trappeoppgangene er konstruert i tre. Brannklassifiserte dører fra trappeoppgang til bod- og garasjeanlegg konstruert i stål i glatt malt utførelse. Dørene er selvlukkende med dørpumpe. Dørene er fra byggeår.

2.3.1A God stand



TG 1 Svake symptomer

KG 3

Store og alvorlige konsekvenser

Dørene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal bruks- og aldersslitasje

ANBEFALT TILTAK

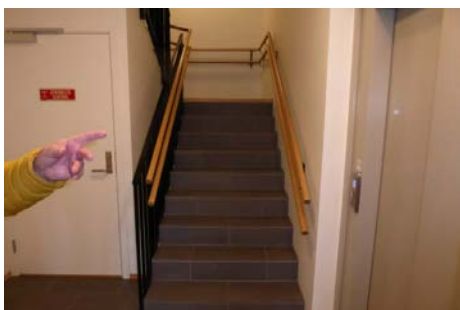
Løpende vedlikehold - dører fellesområder

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 8 400
2021	—	kr 8 800
2022	—	kr 9 100
2023	—	kr 9 500
2024	—	kr 9 900

Løpende vedlikehold utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

For å opprettholde brann sikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på brannndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper. I estimatet er det lagt inn løpende vedlikehold av ca 15 brannndører.



Brannndør med dørlukker bak pekende hånd.



Klassifiseringsskilt på brannndør til sprinkelsentral.



Branndør i stål mellom garasje og bodarealer.



Elektrisk dørpumpe på branndør til garasjeanlegg.



Klassifiseringsskilt på branndør i stål.

2.4 Yttertak

2.4.1 Tak

Bygg, Flate Kompakte tak.

her beskrives og vurderes takkonstruksjonen på bygningsmassen. Det er opplyst å være takkonstruksjon av Q-dekker. Dette er tak som er bygget opp med en lastbærende konstruksjon av profilerte/korrugerte stålplater, med et ovenliggende kompakt isolasjonslag og en tekning av membran/asfalt takbelegg. I dette tilfellet er tekkingen av takene utført med asphalt takbelegg som har avrenning til sluk med utvendig nedløpsrør på fasade. Det ble overtagelse laget en rapport av Sweco, der det er anført flere mangler knyttet til takbeleggt på byggene. Det forutsettes at disse manglene er lukket av selger/entreprenør, og er således ikke nærmere vurdert i denne rapporten. Forholdene vil være gjenstand for kontroll i anbefalte tiltak for denne bygningsdelen. Ingen kjente påkostninger.

2.4.1A Tilsynelatende god stand



TG 2 Middels kraftige symptomer



KG 3 Store og alvorlige konsekvenser

Taket fremsto i tilsynelatende god stand. Det er ikke meldt om lekkasjeprosblematikk eller andre forhold knyttet til funksjonssvikt for takkonstruksjonen. Det er i boligselskapet ytret ønske fra enkelte beboere å montere ildsted med pipegjennomføring i takkonstruksjonen. For denne takkonstruksjonstypen, vil det kunne kreve at det gjøres spesielle beregninger av taket. Dette da kvadratiske utsparinger større enn en bølgebredde, vil kunne svekke bæreevnen på konstruksjonen. Bølgebredden på denne type stålplateprofiler, varierer mellom ca 11,5 cm - til ca 20,5 cm. Asphalt takbelegget er sveiset sammen i skjøtene og sikret med limt/sveiset tetting av gjennomføringer. Dette er risikoområdet for eventuelle lekkasjer, og bør kontrolleres på periodisk intervall hvert - hvert annet år. Eventuell lekkasje i denne type takkonstruksjon, kan føre til store skader. Vann som finner veien inn i konstruksjonen via utett taktekking, kan magasineres og ledes lang unna selvelekkasjestedet. Dette gjør eventuell feilsøking vanskelig. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Periodisk kontroll av taktekking

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 31 000
2021	—	kr 32 000
2022	—	kr 33 000
2023	—	kr 34 000
2024	—	kr 36 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales å gjennomføre periodisk kontroll av folietekkingen på takene. Dette gjøres normalt med intervaller på hvert - til annethvert år. Det anbefales at dette gjøres av takentreprenør med takbelegg som sitt virkeområde. Flere av entreprenørene og produsentene i denne bransjen, tilbyr det som kalles Takforvaltning. De gjennomfører kontroll av takfolien etter avtalt intervall, som tilpasses alder og utforming på taktekkingen. Ting som gjennomføringer, sluk typer og overgang mot parapet og nivåforskjeller, er fokusområder for kontrollen. Det legges inn grovestimat basert på erfaringspriser for kontroll av ett tak. Her vil prisen tilpasses antall tak, og et tilbud fra en takentreprenør vil gjenspeile dette. Det opplyses derfor om at estimatet er retningsgivende for kontroll av takflate opp til ca 1000m² - kr 7.000,-.

2.5 Trapper, balkonger, m.m.

2.5.1 Innvendige trapper

Oppganger, Betong

Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av betong. Repos og inntinn/opptrinn i enfarget tekking av fliser. Rekkverk av lakkert stål med stående spiler og doble håndløpere av runde profiler av hardtre. Detr også montert doble håndløpere på vegg. Ingen kjente påkostninger.

2.5.1A God stand



TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 3

Store og alvorlige konsekvenser

Befarte trapper fremsto i god stand uten nevneværdige bruks- og slitasjemerker. Trappene er vurdert til å være i forskriftmessig god stand, men det opplyses om at det ikke er trappeneser i kontrastfarger. Dette er en funksjon som gjør trappene bedre egnet for brukere med syns- og orienteringsnedsettelse. Dette er et forhold som ikke var gjeldene på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav tilsier at trapper/overganger skal merkes med kontrast for å hindre fallulykker. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

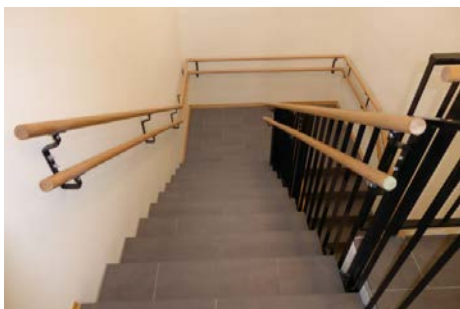
Merking av trapper - fellesområder

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2021	—	kr 22 000

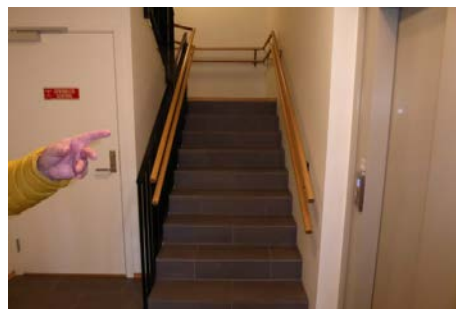
Oppgradering utføres av eier/beboer

Middels — Tiltaket bør utføres

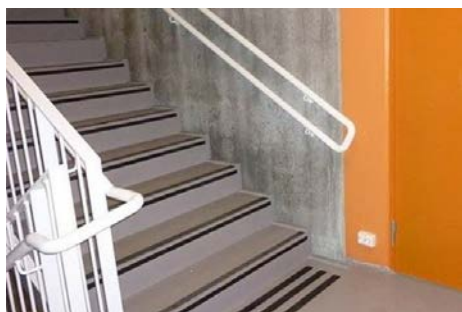
Det anbefales å merke trappeneser med kontrast. Dette kan gjøres ved bruk av sklisikker og kontrastfarget tape. Det opplyses om at dette tiltaket ikke trigges av et forskriftskrav for denne eiendommen, men at tiltaket ses som et godt tiltak for å ivareta beboeres sikkerhet. Tiltaket forutsettes utført av beboere/styret på dugnad, og estimatet gjenspeiler innkjøp av sklisikker tape i kontrastfarge.



Trappeløp sett ovenifra - trinn uten trappeneser i kontrast.



Trappeløp sett nedenifra.



Bildet viser eksempel på merking av trapper med kontrast.

2.5.2 Terrasser

Til boenheter

Her beskrives og vurderes terrasser og markterrasser. I boligselskapet er det tre typer terrasser. 1 - terrasse over underliggende isolert boligdel, terrasse tilhørende enkelte leiligheter i 3 etasje og er dekket med fliser. 2 - terrasse over terrasse med tremmegulv av tre. 3 - markterrasse anlagt på bakken med belegningsstein. Rekkverk av syrefast rustfritt stål med glassbrystning. På terrassene i 3. etasje som er dekket med fliser, er det en dreneringsrenne langs randsonen av terrassen med elvestein. Dette fører vann fra terrassen ned i renne system som er ført langs randsonen og via sluk til utenpåliggende nedløp og ned til bakkenivå. Terrassene med gulv av tretremmer, har underliggende membran av asfalt takbelegg. Vann er ført via renne system til nedløp som er montert på fasade. Ingen kjente påkostninger.

2.5.2A Tilsynelatende god stand



TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 3

Store og alvorlige konsekvenser

terrassene fremsto i tilsynelatende god stand. Dog er det knyttet usikkerhet i vår vurdering til membranen som ligger på terrassene under flistekkingen og under tremmegulvene. Det ble påvist asfalt takbelegg som membran, men ikke hvordan denne var avsluttet ved slukgjennomføringene til nedløpsrør. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

kartlegging av slukløsning - terrasser

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 12 000

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør**Høy** — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales å kartlegge faktisk utførelse av slukløsning på terrassene der det ligger membran. Videre anbefales det å rense disse sluken/systemene, slik at vann ikke hindres ved avrenning. Estimert i dette tiltaket kartleggingen av slukene. Arbeidene anbefales utført av personer med kjennskap til bygningsteknikk, derfor er utførende satt til entreprenør. Rens av slukløsningene utføres av hver enkelt beboer, etter at faktisk løsning er påvist og instruks for rens er utarbeidet.



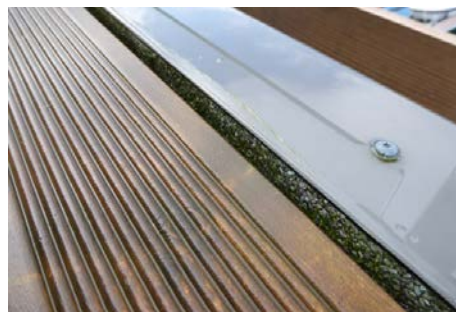
Bildet viser alle terrassetypene.



Bildet viser rekkverkløsning, dreneringsrenne og flistekking 3. etg.



Tretremmegulv på terrasse 2. etasje.



Overgang mot ytterkant viser asfalt takbelegg som membran.

2.6 Sanitær

2.6.1 Sanitæranlegg

Bygg

Her beskrives å vurderes sanitæranlegget på overordnet nivå. Bygningsmassen har et moderne og godt prosjektert sanitæranlegg med rør i rør system på vannforsyning, samlet i lekkasjesikre fordelingskap i hver bolig. Det er sluk med vannlås i alle våtrom, og hver enkelt bolig har et varmesystem basert med en NIBE F470 avtrekksvarmepumpe. Teknologien i avtrekksvarmepumper baserer seg på først å ventilere huset ditt, for så å resirkulere ventilasjonsluftens varmeenergi for å varme opp varmtvann og bolig. Avtrekksvarmepumpe er en enkel og lønnsom løsning for oppvarming og varmtvann, og dekker energibehovet i godt isolerte leiligheter. Ingen kjente påkostninger siden byggeår.

2.6.1A Tilsynelatende god stand



TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Sanitæranlegget fremsto på befaringdagen i tilsynelatende god stand. Dog ble opplyst om at Varmesystemet for varmtvann og ventilasjon, oppleves som komplisert. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Utarbeide infoskriv - riktig bruk av boligen

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 800
2021	—	kr 800
2022	—	kr 800
2023	—	kr 900
2024	—	kr 900

Periodisk vedlikehold utføres av styret

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at boligselskapet oppretter rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, rens av luftfiltere i ventilasjonsanlegg og rens av tak/veggventiler tilknyttet ventilasjonsanlegget. Videre anbefales det å komme i kontakt med servicepartner, som kan bistå med opplæring og veiledning i bruk av avtrekksvarmepumpeanlegget. Estimert gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv.



Fordelingsskap med hovedstoppekran i leilighet.



Sluk med vannlås.



Styringspanel på avtrekksvarmepumpa.



Avtrekkssventil på ventilasjonsanlegget.

2.6.2 Bunnledninger

Bygg

37

Her beskrives og vurderes bunn- og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjellergulv. Uttrekksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn- og uttrekksledninger er antatt utført som avløpsrør av typen Pipelife PVC. Det er opplyst om at det er utført utbedringsarbeider på bunnledning grunnet lokalt motfall. Forøvrig Ingen større påkostninger registrert siden byggeår.

2.6.2A Tilsynelatende god stand

**TG 2 Middels kraftige symptomer****KG 2****Vesentlige konsekvenser**

Rørene ligger skjult underbygningene og i bakken. Det er opplyst om tidligere oppdaget motfall på bunnledningen, som er utbedret. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer, og rørenes funksjon er med bakgrunn i dette vurdert som tilfredsstillende. Rørene er fra byggeår og er rundt 6 år. Anbefalt brukstid på denne rørtypen er rundt 50 år og rørene har teoretisk lang gjenværende brukstid.

ANBEFALT TILTAK

Kamerakjøring og spyling av bunn- og uttrekksledninger

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 12 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

På bakgrunn av tidligere problemer med lokal motfall, anbefales det å gjennomføre kamerakontroll og spyling av avløpsrørene med et intervall på ca hvert 5. år. Det spyles fra og med avløpsstamme ved stakpunkt, hele veien ned gjennom bunnledning til kommunalt påkoblingspunkt.

2.6.3 Vanninnlegg

Bygg, PP

38

Her beskrives og vurderes vanninnlegg som er vannrørene fra offentlig hovedvannsledning frem til oppstikk i kjellergulv. Som vanninnlegg er det antatt plastrør av typen PEL. Ingen kjente påkostninger.

2.6.3A God stand



TG 1 Svake symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Rørene ligger skjult i bakken og kan ikke kontrolleres visuelt og det foretas derfor en aldersvurdering. Den aktuelle rørtypen har en anbefalt brukstid på rundt 50 år. Det er teoretisk lang gjenværende brukstid.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak anbefales

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD

Ikke relevant utføres av ikke relevant**Ikke relevant** — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Vanninnlegg med reduksjonsventil og trykkmåler.

2.6.4 Hovedstoppekran

Fellesarealer

Her beskrives og vurderes innvendige hovedstoppekraner for forbruksvann. Kranene benyttes f.eks. ved akutte lekkasjer eller vedlikeholdsarbeid der man trenger å stenge vannet for hele bygningen/det aktuelle vanninnlegget. Hovedstoppekranene er plassert i kjellere. Det er montert vannmåler og trykkreduksjon på vanninnlegget. Ingen større påkostninger registrert/det er foretatt stedvis utskifting.

2.6.4A Normal alders- og bruksslitasje



TG 1 Svake symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Hovedstoppekranene fremsto på befaringsdagen i god stand med normal aldersslitasje. Kranen er ikke funksjonstestet og det foretas en aldersvurdering. Den aktuelle kranen har en teknisk levetid på 25-50 år med en anbefalt brukstid på 30 år. Kranen har teoretisk lang gjenværende brukstid.

ANBEFALT TILTAK

Funksjonstesting av hovedstoppekraner

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 1 100
2021	—	kr 1 200
2022	—	kr 1 200
2023	—	kr 1 300
2024	—	kr 1 300

Periodisk vedlikehold utføres av styret

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at innvendige hovedstoppekraner årlig funksjonstestes og at det foretas jevnlig tilsyn. Tiltaket bør inngå i boligselskapets internkontrollrutine. Estimater gjelder eventuelle enkle utbedringstiltak ved skifte av hendler/dreiehjul.



Hovedstoppekran på vanninnlegget i bygget.

2.7 Brannsløkking

2.7.1 Utstyr for sprinkler Bygg

Her beskrives og vurderes sprinkelanlegget i bygningsmassen. Anlegget har til hensikt å slukke en eventuell brann slik at spredning unngås. Systemet er bygget med inntak og pumpesystem plassert i teknisk rom og står trykksatt til enhver tid. Alle sprinkelhodene er strategisk plassert og utløses individuelt ved at perlen smelter ved en gitt temperatur (røde perler = ca 68 grader). Sprinkelhodene kan også utløses ved mekanisk påkjenning som slag. Rørene er arrangert i et sinnrikt system slik at mulighetene for å slukke en startbrann skal være maksimal. Sprinkelanlegget er et kombinert våt- og tørranlegg. Det er våtanlegg inne i alle boliger og tørranlegg ut på sprinkelhoder som er montert stedvis på fasaden.

2.7.1A God stand



TG 1 Svake symptomer

KG 3

Store og alvorlige konsekvenser

Det er ikke opplyst om driftsproblemer eller registrert tegn til skader eller funksjonssvikt. Boligselskapet har avtale med fast foretak som gjennomfører periodisk kontroll. Anlegget er tilsynelatende i god stand.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak anbefales

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD

Ikke relevant utføres av ikke relevant

Ikke relevant — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Ingen tiltak anbefales her, da dette er ivaretatt innledningsvis i rapporten under punktet "Brannsikkerhet".

2.8 Luftbehandling

2.8.1 Luftbehandling

Bygg, Fellesarealer

Her beskrives og vurderes ventilasjonsanlegget i fellesarealene på inngangsplan i bygg Kompasset. I fellesarealene er det montert adsorpsjonsavfuktere. Dette er et apparat som fjerner fukt fra inneluft i uoppvarmede lokaler. Apparatet er en rotoravfukter, der det er store flater med silikagel som fanger vannmolekylene fra luften som passerer gjennom. Fuktigheten føres videre gjennom en regenereringsdel, der luften varmes opp til 120-140 grader. Dette for fukten til å fordampe, og dampen ledes ut i kanalnett til uteluften.

2.8.1A God stand



TG 1 Svake symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Adsorpsjonsviftene ser ut til å fungere som tiltenkt, og kjellerarealene med boder oppleves som tørre.

ANBEFALT TILTAK

Opprettholde serviceavtale - avfuktere i bodarealer

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 12 000
2021	—	kr 12 000
2022	—	kr 12 000
2023	—	kr 13 000
2024	—	kr 13 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales å opprettholde dagens serviceavtale på avfuktningsanlegget.



Plassering av adsorpsjonsavfukter i fellesarealer Kompasset.



Bildet viser aggregatet innebygget i kasse.



Plassering av adsorpsjonsavfukter i bodarealer
Kompasset.

2.9 Vannbehandling

2.9.1 Rensing av avløpsvann

Bygg, Avløpspumpe

Her beskrives og vurderes avløppumpestasjon. Hensikten med pumpestasjonen er når laveste tappepunkt i bygningen ligger lavere enn stikkledningen må avløpsvannet trykkes slik at vannet kan løftes opp til riktig høyde slik at det får naturlig fall til det kommunale anlegget. Pumpeanlegget har egen utvendig styringsboks, med varslingssystem og visuell alarm ved funksjonsvikt.

2.9.1A Generelt god stand



TG 1 Svake symptomer

KG 3

Store og alvorlige konsekvenser

Avløpspumpen var i god stand på befaringsdagen og boligselskapet har tegnet service avtale med entreprenør for periodisk kontroll av pumpeanlegget.

ANBEFALT TILTAK

Kontroll og årlig service
avløpspumpe

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 4 600
2021	—	kr 4 800
2022	—	kr 5 000
2023	—	kr 5 200
2024	—	kr 5 400

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

Boligselskapet har serviceavtale for pumpekum. I forbindelse med vedlikeholdet bør det vurderes nødvendighet for fettspyling av kum, forøvrig anbefales det en spyling hvert 5. år. Estimert beløp gjelder serviceavtale og fettspyling.



Kum for pumpeanlegg avløpsvann.



Styringsboks for pumpeanlegg, med visuell alarm.



Styringsenheden for pumpeanlegget.



Pumpekum med pumper.

2.10 Elkraft, generelt

2.10.1 Elkraft - generelt

Bygg

Her vurderes det elektriske anlegget på et overordnet nivå. Det elektriske anlegget er fortsatt relativt nytt. Anlegget er antatt å være prosjektert etter 2010-utgaven av NEK 400, og oppført i 2014-15. Sameiet er godt rustet vedr mulighetene for beboere å lade el-bil. Det er lagt opp infrastruktur for å etablere ladestasjoner på alle av sameiets parkeringsplasser. Anlegget er lastbalansert, og det er montert ca 25 ladestasjoner pr i dag.

2.10.1A Mangelfull rutine



TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Det er opplyst at det ikke gjennomføres internkontroll på det elektriske anlegget. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert og med bakgrunn i dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert annet år. Det bør i tillegg gjennomføres termografering av fordelingene.

ANBEFALT TILTAK

Gjennomføre elkontroll jf. NEK 405

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 19 000

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at HMS-ansvarlig i boligselskapet jevnlig gjennomfører visuell kontroll og dokumenterer dette via sjekklister i boligselskapets internkontrollsystem. Ved bruk av tidligere anbefalte HMS-modul i Styrerommet.no, vil dette være ivarettatt med gode sjekklister og kontroll rutiner. Videre anbefales det at det gjennomføres nevnte termografering og kontroll jf. NEK 405.



Hovedfordelingstavle med el-inntak.



Hovedbryter til venstre.



Måler for ladeanlegget el-bil.



Ny og gammel ladestasjon - ny til høyre i bildet.



Fordelerskap for fellesarealer i et av byggene.



Underfordelingskap for leilighet.

2.11 Person- og varetransport

2.11.1 Personheiser

Bygg

Her beskrives personheisene i bygningsmassen. Det er en heis i hvert bygg - totalt syv heiser. Alle er montert i tilknytning til hovedtrapperommene. Det er stopp i samtlige plan fra inngangsplan til 3.etasje. Heisene er fra byggeår - 2014 og 2015.

2.11.1A Tilstand ikke vurdert



TG IU Ikke undersøkt

KG 3

Store og alvorlige konsekvenser

Heiser er underlagt krav om periodisk sikkerhetskontroll i driftsfasen jf. TEK-10 - §16-1, gjeldende regler er periodisk kontroll hvert andre år. Heiser skal være registrert hos kommunen jf. TEK-10 - §16-6. Heisene ble sist kontrollert desember 2018. Tilstandsvurdering av heiser omfattes ikke av denne plan og er derfor ikke ytterligere beskrevet

ANBEFALT TILTAK

Serviceavtale heiser

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 41 000
2021	—	kr 42 000
2022	—	kr 44 000
2023	—	kr 46 000
2024	—	kr 48 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at det videreføres serviceavtale på kontroll og vedlikehold av personheiser.

Boligselskapet har i dag serviceavtale med Ing. Steen Knutsen AS. Estimert beløp gjelder serviceavtale med periodisk vedlikehold samt lovpålagt kontroll.

Eventuelt løpende vedlikehold forårsaket av hærverk eller skader vil komme i tillegg.



Bildet viser heisdør i oppgang.



Bildet viser skilt med gjennomført kontrollpåskrift.

2.12 Utendørs, generelt

2.12.1 Utendørs, generelt

Uteareal, Uteområder

Her beskrives og vurderes uteområdene tilhørende boligselskapets fellesarealer. Uteområdene er opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, belegningsstein satte gangveier til inngangspartier, opparbeidede bed med beplantning og noe plenarealer. Videre er det opparbeidet en brygge som omkranser eiendommen grenser mot sjøen. Denne bryggen er ved Ankeret, Fyret, Roret, Piren, Lanternen og Gallionen, en del av de private utearealene tilknyttet boligene på bakkenivå. Det er en trapp som går mellom byggene Roret og Piren. Denne trappen er det kommunen som har forvaltning- og vedlikeholdsplikt på, og er anlagt for å sikre beboere i området mulighet for å ta blant annet kajaker opp og ned i vannet.

2.12.1A Mangelfull instruks



TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

På de private områdene på bakkenivå som utgjør en del av bryggearealene, er det stedvis satt opp store skillende konstruksjoner som blomsterkasser, skillevegger ol. Dette tar sol og utsyn fra enkelte beboere. Det er ikke noen instruks i sameiet for hvordan dette skal håndteres. Dette kan skape støy blant naboer, og etterhvert unødvendig støy for styret og andre beboere. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Utarbeide retningslinjer for bruk av uteområder

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 2 300

Undersøkes nærmere utføres av styret

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at det utarbeides retningslinjer for hva som er tillatt montert som ettermonterte skillende konstruksjoner og elementer, på de private uteområdene som omkranser grensen mot sjøen ved Ankeret, Fyret, Roret, Piren, Lanternen og Gallionen. Estimert gjelder adm. kostnader i forbindelse med ekstra styremøte og beboermøte.



Deler av uteområdet ved ankomst til eiendommen.



Enkel lekeplass på eiendommen.



Belegningstein satt adkomst ved inngangsparti.



Uteområder med brygge, gangvei og beplantning.



Privat uteområde ved Ankeret.



Private uteområder fra Piren mot Lanternen og Gallionen.

2.13 Veier og plasser

2.13.1 Internveier

Uteområde, Asfalt og belegningsstein

Her beskrives og vurderes internveiene/veinettet på uteområdene. Interne gang- og kjøreveier med asfaltbelegg og belegningsstein. Ingen kjente påkostninger.

2.13.1A Uønsket tilstand



TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Det ble påvist stående vann ved et av overvannsslukene på området. Det ble også informert om at dette er et tilbakevendende problem. Stående vann fører til unødvendig vannsamlinger på uteområdene og fører også til farlige situasjoner når dette fryser til is i vinterhalvåret. Vannet samler seg rundt et overvannssluk, så det antas at dette er tett. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Kartlegging og rens av overvannssystem

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 19 000
2024	—	kr 22 000

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales å kartlegge overvannssystemet på eiendommen. Dette for å ha nødvendig oversikt over hvor overvannet ledes. Videre må kummer og rørføringer på systemet jevnlig renses og kontrolleres, slik at de ikke tilstoppes og hindrer tiltenkt funksjon. Kartleggingen gjelder rens og kamerakjøring av sluk/rørføringer, noe som anbefales utført hvert 5. år.



Vannansamling ved tett overvannssluk.



Oversiktsbilde som viser flere overvannssluk og renne.



Renne langs kantstein som fører til overvannssluk.



Renne mot overvannssluk.

2.13.2 Internveier

Uteområde, Asfalt og belegningsstein

Her beskrives og vurderes internveiene/veinettet på uteområdene. Interne gang- og kjøreveier med asfaltbelegg og belegningsstein. Ingen kjente påkostninger.

51

2.13.2A Uønsket tilstand

**TG 2 Middels kraftige symptomer****KG 2 Vesentlige konsekvenser**

Det ble påvist stående vann ved et av overvannslukene på området. Vannet samler seg rundt et overvannssluk, så det antas at dette er tett. Dette er en vanlig utfordring for overvannssystem, og sluk/kummer som er tilknyttet systemet må renses løpende. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Løpende rengjøring - overvannssluk

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 3 800
2021	—	kr 4 000
2022	—	kr 4 100
2023	—	kr 4 300
2024	—	kr 4 500

Løpende vedlikehold utføres av vaktmester**Høy** — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales løpende rengjøring av overvannssluk. Blader, løv, o.l. fjernes. I tillegg bør man med en frekvens på hvert 5. år gjennomføre kontroll av kummer. Disse rengjøres med sugebil ved behov. Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.

3 Tilstandsvurdering Garasjeanlegg

3.1 Bygning, generelt

3.1.1 Bygning generelt

Bygg, Garasjeanlegg

her beskrives og vurderes parkeringsanlegget til sameiet. Anlegget består av garasjeplasser innendørs og biloppstillingsplasser på utendørs anlegg. Anlegget utendørs har plasser fordelt på plasser i carport og åpne plasser. Anlegget er bygget i betongkonstruksjoner, og har fjernstyrt garasjeport og ventilasjonsanlegg i garasjeanlegget. Carport bygget av trekonstruksjoner med pulttak tekket med asfalttak beleg. Dekket ved biloppstillingsplassene, utgjør også taket for garasjeanlegget, og har fallsoner mot avrenning til sluk. Slukene er gjennomgående og har avløpsledning under taket i garasjeanlegget. Det er etablert infrastruktur for etablering av ladestasjoner på alle parkeringsplasser i anlegget. Forøvrig ingen nevnte påkostninger de senere år.

3.1.1A Uønsket tilstand



TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Fallsonene på dekket ved biloppstillingsplassene, har svanker og avvik fra tiltenkt funksjon. Dette fører til vannansamlinger, som fører til dannelse av isflekker i vinterhalvåret. Det er også rapportert om mulige lekkasjer ved slukgjennomføringene, som skaper utfordringer både i garasje og i fellesarealene i inngangsplan bygg Kompasset. Forholdet er meldt utbygger, og har status som en reklamasjonssak i henhold til oversikt mottatt fra styret. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Følge opp reklamasjon mot utbygger - parkeringsanlegg

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD

Ikke relevant utføres av ikke relevant

Ikke relevant — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Sameiet må følge opp denne saken tett. Lekkasje fra sluk som er ført gjennom bygningskropp til innvendige arealer, utgjør en stor andel av skadesaker som meldes til forsikringsselskaper og utbyggere. Dette er saker som ofte kan medføre kompliserte og kostnadskrevende utbedringstiltak. Det er viktig å påse at lekkasjene ikke medfører skader i betongen, og betonganalyser i de berørte områdene anbefales. Dette er kostnader som ansvarlig for mangelen bør bære, men det er ofte vanskelig å nå frem med slike krav. Dette tiltaket gis ikke et kostnadsestimat, da dere allerede har en pågående sak mot utbygger. Det kan være lurt å vurdere om sameiet skal engasjere byggt teknisk konsulent med kompetanse på denne type saker, slik at dere får profesjonell bistand. Da kan det ofte være lettere å nå frem med krav om utbedring.



Lekkasjepunkt i fellesarealer Kompasset.



Lekkasjepunkt i garasje, med provisorisk renneløsning.



Stående vann på dekket ved biloppstillingsplasser.



Stående vann på dekket ved biloppstillingsplasser.



Stående vann på dekket ved biloppstillingsplasser.



Bildet viser dreneren med ansamlinger av vann på flere pkt.

4 Tilstandsvurdering Bryggeanlegg

4.1 Bygning, generelt

4.1.1 Bygning generelt Uteareal, Bryggeanlegg

Her beskrives og vurderes bryggeanlegget til boligselskapet. Bryggeanlegget er bygget med komponenter fra VIK Ørsta i Øtsya Futura serien. Dette er bryggekomponenter som har bærende konstruksjoner i CombiCoat behandlet stål, flyteelementer i luftfylte plastpontonger på brygge elementene og pontonger av Poly Ethylene fylt med ekspandert polystyren på utriggerne. Alle gangbaner er av trykkimpregneret trematerialer. Bryggerekka som ligger langs husrekka Piren til Gallionen, er festet i en glidehengslet flosikring. Denne sørger for å holde bryggeanlegget stabilt i flo og fjære. Bryggeanlegget har fremlagt strømuttak og ferskvann. Bryggeanlegget har totalt 40 plasser. Det er opplyst om at bryggeanlegget ivaretas av en "Havnesjef" som påser nødvendig vedlikehold. Det ble montert badetrapper på enden av hver av de tre bryggene. Det er plassert redningsbøye fra Tryg på anlegget. Forøverig ingen nevnte påkostninger de senere år.

4.1.1A God stand



TG 1 Svake symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Bryggeanlegget fremsto i tilsynelatende god stand. Vår vurdering begrenser til generell art, da vi ikke besitter utvidet maritim kompetanse på denne type anlegg. Anlegget ser ut til å motta jevnlig stell og vedlikehold, og det er rapportert at det fjernes begroing og grønske på deler som er i kontakt med vann. Dette gjøres jevnlig av beboere. Jevnlig vedlikehold av et slikt bryggeanlegg baserer seg stort sett på å holde alle koblinger og skrueforbindelser under oppsyn, fjerne groing på- og sjekke pontonger for skader, kontrollere fortøyningspunkter, CombiCoat belegget på stålkonstruksjonene og foreta nødvendig vedlikehold på tredekket.

ANBEFALT TILTAK

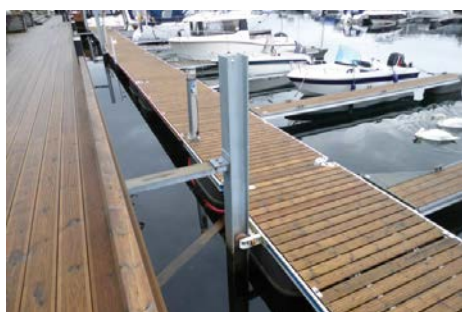
Opprettholde periodisk vedlikehold - bryggeanlegg

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 4 600
2021	—	kr 4 800
2022	—	kr 5 000
2023	—	kr 5 200
2024	—	kr 5 400

Periodisk vedlikehold utføres av eier/beboer

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at ordningen med "havnesjef" i boligselskapet opprettholdes, og at fokuset er på nødvendig vedlikehold i henhold til FDV-dokumentasjonen på bryggeanlegget. Mye av dette arbeidet foretas i dag av beboere med nødvendig kompetanse (marinedykkere), så kostnadsestimatet for dette tiltaket gjelder adm. kostnader og diverse i forbindelse med dugnadsarbeidene. Ved behov foretas utskiftninger av komponenter slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.



Bildet viser langsgående bryggeanlegg med glidefeste.



Landgang for langsgående brygge.



Den minste flytebryggen.



Den største flytebryggen.



Utriggere - gangbar til høyre og enkel til venstre.



Redningsbøye fra Tryg.

Definisjoner og begreper

Tilstand

Byggverkets eller byggverksdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt. I dette tilfellet tidspunkt for befaring. Tilstanden er ofte et resultat av en rekke forhold som blant annet utførelse, slitasje, nedbrytning, utførelse og elde.

Tilstandsgrad (TG)

Uttrykk for tilstanden et byggverk eller en del/komponent har i forhold til et nytt produkt med riktig standard (altså i forhold til referansenivået). Tilstandsgrad angis som **TG 0** (ingen avvik), **TG 1** (mindre eller moderate avvik), **TG 2** (vesentlig avvik) eller **TG 3** (stort eller alvorlig avvik) avhengig av graden av avvik på byggverket. **TGIU** brukes for deler av byggverk som eventuelt ikke er undersøkt.

Konsekvensgrad (KG)

Uttrykk for hvor alvorlige eller omfattende konsekvenser observert tilstand vil kunne medføre hvis anbefalt tiltak ikke blir gjennomført innenfor tidshorisonten rapporten utarbeides for. Konsekvensgrad angis som **KG 0** (Ingen konsekvenser), **KG 1** (Små eller middels konsekvenser), **KG 2** (Vesentlige konsekvenser) eller **KG 3** (Store og alvorlige konsekvenser).

Symptom

Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en byggverksdel befinner seg i.

Referansenivå

Når et bygg er nytt vil dette vurderes opp mot kravene ved oppføring og alle bygningsdeler vil i utgangspunktet ha tilstandsgrad TG0 som er nytt jf. gjeldene regelverk. I bruksfasen vil de fleste eiendommer ha flere referansenivåer, eksempelvis kan røranlegget og fasaden være oppført på ulikt tidspunkt. I rapporten vurderes tilstand ut fra de forhåndsdefinerte kravene for tilstand og kvalitet som gjaldt for byggverket eller bygningsdelen på oppføringstidspunktet.

Forventet gjenværende brukstid

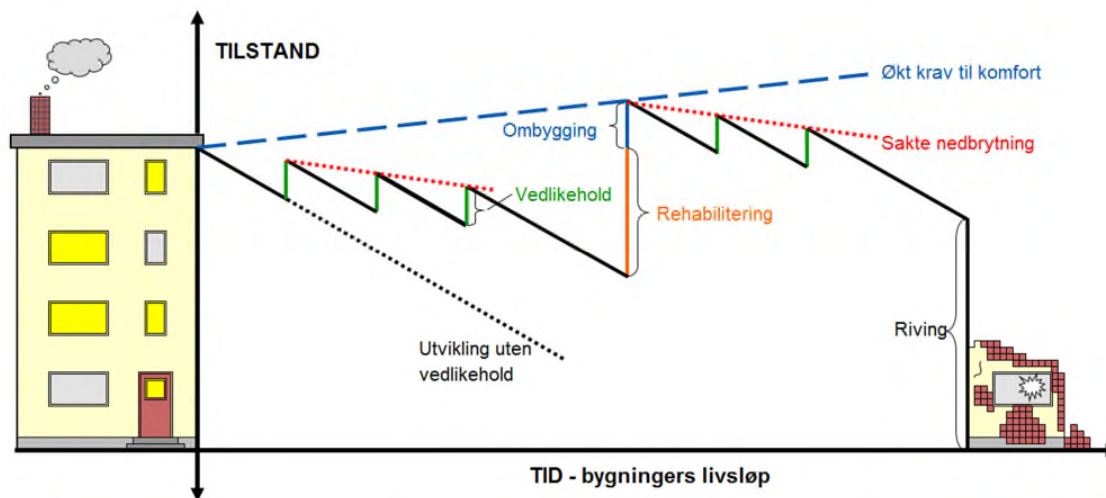
Uttrykk for anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenelig for sitt formål. Denne brukstiden vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Kostnadsoverslag og estimer

Kostnadsoverslagene i rapportene er basert på erfaringstall fra tilsvarende oppgaver og prosjekter. Vår erfaring er at tilbud på byggarbeider kan variere mye mellom høyeste og laveste tilbydere, avhengig av markedssituasjonen i byggebransjen. Kostnadsoverslagene i denne rapporten er ment å gi en indikasjon på hva en kan forvente av kostnader basert på gitte forutsetninger. En viktig forutsetning for kostnadsoverslaget er mengdeberegningene. Mengdene i rapporten må sees på som omtrentlige og gir ikke tilstrekkelig grunnlag som beskrivelse for innhenting av tilbud fra entreprenører. Oppgitte enhetspriser baserer seg også på erfaringstall fra tilsvarende oppgaver og prosjekter. Driftsrelaterte oppgaver som rengjøring av garasjeanlegg, skjøtsel av uteområdet og lignede samt serviceavtaler vil i stor grad variere etter ønske og behov og er derfor lagt inn med de kostnadene styret ønsker.

Generelt om vedlikehold

Uten vedlikehold vil en bygning etter hvert forfalle, og selv med et jevnt vedlikehold vil en bygning brytes langsomt ned. Etter en tid må nedbrytningen utbedres for å løfte bygningen tilbake til opprinnelig standard. Dersom bygningen skal løftes ytterligere opp til en standard over den opprinnelige for å tilfredsstille dagens økende komfortkrav, kreves ombygging. Fra dette tidspunktet starter "syklusen" igjen med jevnt vedlikehold, sakte nedbrytning, utbedring og eventuell ombygging.



Figuren over viser skjematisk fremstilling av bygningens livsløp fra nybygg, gjennom bruksfasen til rivning.

Det er viktig at de som forvalter bygningsmassen ser disse mekanismene og planlegger deretter. Boligselskapet ved styret må således planlegge alle vedlikeholdsaktiviteter og ha nødvendig budsjettmessig kontroll over de tiltak som må utføres.

Det bør derfor være et mål å utføre mest mulig planlagt vedlikehold framfor forløpende "brannslukking". Riktig planlegging av vedlikeholdet vil totalt sett gi lavere vedlikeholdskostnader. Denne rapporten er et nyttig hjelpemiddel som skal sette boligselskapet i stand til å utføre løpende og periodisk vedlikehold, samt kunne budsjettere disse vedlikeholdsutgiftene fra år til år.

Analysenivå 1

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av:

- Norsk Standard, NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk
- Norsk Standard, NS 3451 Bygningsdelstabell
- Norsk Standard, NS 3454 Livssyklus kostnader for byggverk
- Relevante byggetalblader

Befaring utføres etter NS 3424 nivå 1, som innebærer tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Observasjoner gjøres primært fra bakkenivå. Til orientering omfatter analysenivå 2 gjennomgåelse av underlagsdata og mer omfattende registreringer eller målinger for å kartlegge oppbygning og tilstand av konstruksjoner. Eksempelvis kameraundersøkelse av piper. Analysenivå 3 innebærer nøyaktige målinger og eventuelt fysiske inngrep for tilsvarende kartlegging, eksempelvis laboratorieundersøkelser.

Det er lagt til grunn at tiltak kan foreslås etter analysenivå 1-registrering. Dersom analysenivå 1 ikke gir tilstrekkelig informasjon for å kunne vurdere tilstand og foreslå tiltak, vil videre anbefaling være å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Tilstandsvurderingen gjøres i disse tilfeller basert på en kombinasjon av aldersvurdering og vurdering av visuelle observasjoner. I enkelte tilfeller kan det være praktisk å gjennomføre undersøkelser i analysenivå 2 eller 3 på stedet ved første befaring. Da avklares dette med oppdragsgiver, og utføres som et separat oppdrag i tillegg til opprinnelig oppdrag. Det kan også være tilfeller hvor det kreves spesialkompetanse i den videre utredningen.

FORSKRIFT OM HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHETSARBEID I VIRKSOMHETER. (Internkontrollforskriften)

Dette er kun en kort orientering om "Forskrift om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter" og hvilke konsekvenser denne forskriften kan få for det enkelte boligselskap. Definisjonen av begrepet internkontroll er: *Systematiske tiltak som skal sikre at virksomhetens aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø og sikkerhetslovgivningen.*

Virkeområde

Et boligselskap er definert som en virksomhet og omfattes av de lover som nevnes i Internkontrollforskriften. For ordens skyld nevnes kort hvilke lover dette gjelder:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr.
- Sivilforsvarsloven § 48.
- Brannfarlighetsloven.
- Lov om eksplosive varer.
- Produktkontrollloven.
- Arbeidsmiljøloven, dersom virksomheten sysselsetter arbeidstakere.
- Forurensningsloven.
- Brannvernloven.

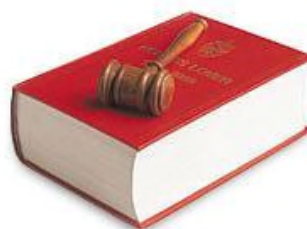
Med bakgrunn i forskriftens store/brede virkeområdet, må det presiseres at bolig-selskapets forholdsvis begrensede virksomhetsområde naturlig nok vil begrense forskriftens krav ovenfor boligselskapet. Områder og virksomheter som står sentralt for et boligselskap er brannsikring, rømningsveier, brannalarm, el-anlegget (både felles- og leilighetsanlegg), tilfluktsrom, heiser, fyrhus, generelt vedlikehold, lekeplasser og maskinelt utstyr. Blant flere områder/virksomheter må disse fanges opp av den omtalte Internkontrollforskriften.

Ansvar for igangsetting og drift av boligselskapets internkontrollsystem.

Ansvar for å innføre og utøve internkontroll påhviler den som er ansvarlig for virksomheten - i dette tilfelle boligselskapets styre ved styreleder. Videre er det viktig at internkontrollen integreres i selskapets overordnede styring og daglige drift.

Et fungerende internkontrollsystem.

Et fungerende internkontrollsystem setter krav til systemet så vel som til brukerne. Som navnet tilsier er dette et **intern**kontrollsystem. Hovedaktørene i både etablerings- og driftsfase må med andre ord være boligselskapet selv. Intern kunnskap om eget boligselskap er viktig når et godt og fungerende internkontrollsystem skal lages. Nøkkelordene her er kartlegging, planlegging/prioritering og oppfølging - alt styrt av en målsetting der selskapets virke skjer i samsvar med fastsatte krav i Internkontroll-forskriften.



Videre følger en stikkordsmessig huskeliste over elementer som boligselskapet selv må ta tak i når arbeidet skal igangsettes:

1) Igangsetting

- ta initiativ til arbeidet
- informere og motivere
- sette mål og beskrive ansvar og myndighet
- organisere og planlegge innføringen

2) Kartlegge

- skaffe oversikt over aktuelle lover og forskrifter
- kartlegge eksisterende rutiner for helse-, miljø og sikkerhet.
- systematisere og oppbevare dokumenter.

3) Planlegge og prioritere tiltak

- planlegge og prioritere tiltak
- lage handlingsplan for gjennomføring

4) Følge opp

- gjennomføre tiltak
- rette opp feil og mangler
- gjøre forbedringsarbeider til en naturlig del av den daglige driften
- foreta jevnlig gjennomgang
- kartlegge problemområder

OBOS Prosjekt AS bistår gjerne styret med utdypende informasjon om forskriften og tilhørende lovverk, eller bistand til implementering av et fungerende internkontroll-system i boligselskapet.

INFORMASJON OM EL-SIKKERHET I BOLIGER

Del 1: Ansvar

Elektrisitet kan utgjøre en potensiell fare i boliger, både direkte og indirekte. Elektrisk støt kan være livsfarlig for mennesker og dyr, og branner med elektrisk årsak er en fare for både liv og eiendom.

Statistikken viser at omtrent halvparten av alle branner skyldes feil i det elektriske anlegget eller feil bruk av elektrisk utstyr.

For å forhindre skade på liv og eiendom har myndighetene fastsatt et omfattende regelverk. Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB) forvalter forskriftene om elektriske lavspenningsanlegg. Det er eier og bruker av en boligen som i fellesskap har ansvar for at det elektriske anlegget er sikkert. I boligselskaper må man skille mellom hva som er boligselskapets ansvar og hva som er den enkelte andels- eller sameiers ansvar.

Boligselskapets ansvar

Boligselskaper som borettslag og sameier er å anse som virksomheter og underlagt betydelig strengere regler enn privatpersoner. Særlig viktig er *Forskrift om systematisk helse, miljø, og sikkerhetsarbeid i virksomheter* (internkontrollforskriften). Boligselskaper er imidlertid organisert slik at det er naturlig å skille mellom privat område og fellesområde.

Dette betyr:

- 1) I boligselskaper har styret plikt til å arbeide systematisk med helse, miljø, og sikkerhet i fellesarealer. Se eget vedlegg om internkontroll av elektriske anlegg.
- 2) Ovenfor den enkelte leilighet har styret plikt til å gjøre andelseiere/sameiere oppmerksom på det ansvar som disse har etter lov og forskrift.

Den enkelte andelseier/sameier har det samme ansvaret for det elektriske anlegget som en eier av en bolig innen sin boenhet.

Boligeiers ansvar

Boligeier er eier av det elektriske anlegget i sin bolig, og skal sørge for nødvendig ettersyn og vedlikehold blir ivaretatt, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i forskriften det er bygget etter. Boligeier er også ansvarlig for bruken av anlegget slik at det ikke tilkobles utstyr som kan skade liv og helse.

Ansvaret innebærer:

- Å være oppmerksom på faresignaler som oppstår på samme måte som i kontrollrunder i fellesarealer.
- Å få undersøkt anlegget på bakgrunn av slike faresignaler.
- Å få utbedret de eventuelle mangler som avdekkes/påpekes.

Leietakere som bruker elektrisk anlegg uten å eie det har samme ansvar som boligeier. De skal sørge for å utbedre mindre feil selv og melde fra til eier umiddelbart ved større feil.

INFORMASJON OM EL-SIKKERHET I BOLIGER

Del 2: Internkontroll på elektriske anlegg

Styret i boligselskaper er etter internkontrollforskriften ansvarlig for at det elektriske anlegget i fellesarealer til enhver tid er sikkert. For å løse dette anbefales to tiltak:

Jevnlige kontrollrunder for å se etter feil eller skader på det elektriske anlegget. Dette kan for eksempel være lysrør som blinker eller stikkontakter som er misfarget eller har løsnet. Videre skal det foretas enkle kontroller som test av jordfeilbrytere og jordfeilvarslere.

Slike kontrollrunder kan gjennomføres av vaktmester, styremedlem eller andre etter en kort opplæring. Det skal være skriftlig instruks for hvor ofte det skal gås kontrollrunder, hvem som skal gå dem og hva som skal kontrolleres. Det skal være et rapportskjema som fylles ut og signeres når en kontrollrunde er gjennomført. Styret har ansvar for at kontrollrundene gjennomføres.

OBOS Prosjekt kan bistå med utarbeidelse av skjemaer og rutiner for denne typen kontrollrunder. Det er viktig å understreke at vedlikeholdsplaner fra OBOS Prosjekt og andre baserer seg på stikkprøvekontroller. En vedlikeholdsplan vil derfor ikke erstatte jevnlig kontrollrunder.

Hvert femte år skal anlegget undersøkes eksternt firma. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen *NEK 405:2015 Elkontroll i bolig og næringsbygg*. Her gjennomgås rapportene fra kontrollrundene i internkontrollsystemet. Videre foretas det målinger for å avdekke eventuelle skjulte feil i anlegget. De mest aktuelle målingen er: kontroll av jordelektrode, jordledere og isolasjonen i anlegget; samt termografering av elektriske fordelinger (sikringsskap og hovedtavler).

Denne typen kontroller er pålagt, og styret kan stilles til ansvar dersom feil som skulle vært avdekket denne typen kontroller forårsaker skade. Videre gir de fleste forsikringsselskap avslag på forsikringspremien ved gjennomført kontroll av anlegget etter NEK 405.

I boenheter anbefales kontroll av eksternt firma etter NEK 405 hvert 5. til 10. år, samt alltid ved eierskifte. I boligselskaper anbefales det at styrene tilbyr denne typen kontroller til beboere med jevne mellomrom.

Skjerpet sikkerhetsnivå i elektriske anlegg

Regelverket for elektriske anlegg er i stadig utvikling som følge av teknologisk utvikling og endret forbruksmønster. Generelt har nyere regelverk et langt høyere sikkerhetsnivå. Regelverket har imidlertid ikke tilbakevirkende kraft, så for et gammelt anlegg gjelder regelverket på monteringsstidspunktet.

Det er kan imidlertid være hensiktsmessig å øke sikkerhetsnivået nærmere dagens standard. Viktige sikkerhetsinnretninger som blitt påbudt i nye boliger de siste tiårene er: jordfeilbryter for kurs til badrom (1991), jordfeilvarsler (1991), automatsikringer (1998), jordfeilbryter på alle kurser (erstatte jordfeilvarsler, 2002), overspenningsvern (2010), komfyrvakt (2010), minsteantall for stikkontakter (2010). I 2014 kom påbud om å vurdere røykvarsler/røykdetektor der hvor det benyttes hvitevarer med stort strømtrekk så som oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel.

INFORMASJON OM EL-SIKKERHET I BOLIGER

Del 3: Utførelse av arbeider

Kvalifikasjoner

Personer som kan arbeide på elektriske anlegg er regulert i forskriftene. Det er boligeiers ansvar å påse at arbeider på anlegget utføres av elektrofagfolk.

Samsvarserklæring

Elektroentreprenøren/installatøren er lovpålagt å utstede en samsvarserklæring til eiere av elektriske anlegg. Dette gjelder for enhver endring utført på anlegget. Samsvarserklæring er et verdipapir som forteller at anlegget er utført etter gjeldene lover og forskrifter, og er generelt en erklæring på godt utført arbeid.

Som eier av elektrisk anlegg skal du oppbevare samsvarserklæringen slik at den til enhver tid kan fremvises. Dette dokumentet skal følge eiendommen. Med denne dokumentasjonen gis det ofte rabatter hos forsikringsselskaper (brann, innbo, bygning osv) og kan benyttes for eventuelle reklamasjoner.

Kravet om samsvarserklæring er gjeldende fra 1.januar 1999 og har ikke tilbakevirkende kraft.

El-anlegget i nye bygg

Utover eiers generelle ansvar, er enhver som foretar prosjektering, utførelse, vedlikehold, utbygging av et anlegg ansvarlig for at arbeidet tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav. I prosjekterings- og utførelsesfasen anses byggherre som eier av anlegget. Som eier av en ny bolig må det påses at det foreligger en samsvarserklæring ved overtagelse.

Mer informasjon

- Mer informasjon om elektriske anlegg, forpliktelser, og ansvarsfordeling kan studeres på hjemmesidene til Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap. www.dsb.no
- Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg med veiledning finnes på www.dsb.no eller www.lovdata.no:
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1998-11-06-1060>
- Forskrift om systematisk Helse, Miljø, og Sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) finnes på www.lovdata.no:
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/1996-12-06-1127>
- En oversikt over hva ikke-faglærte kan utføre på elektriske anlegg finnes på hjemmesidene til Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap:
www.dsb.no/no/Ansvarsomrader/EL-sikkerhet/Lavspenningsanlegg1/Hva-kan-privatpersoner-gjore-selv-pa-det-elektriske-anlegget
- I Elvirksomhetsregisteret til Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap er det mulig å søke etter godkjent elektrikerfirma:
<https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/virksomhetssok>



OBOS
Prosjekt

VANLIGE VVS FAGUTTRYKK I TRINN I RAPPORTER.

AVLØPSVANN:

Spillvann

Avløpsvann fra dusj, toalett, servanter m.m.

Overvann

Vann fra tak og terreng

Drensvann

Vann fra grunnen under terreng

RØRSYSTEM:

Vannledning

- | | |
|---|---|
| ▪ Vanninnlegg | Ledning fra offentlig ledning til innenfor grunnmur |
| ▪ Opplegg / stamme | Vertikale ledninger opp til husets etasjer |
| ▪ Fordelingsledninger/
koblingsledninger | Fra opplegg til det enkelte tappested |

Avløpsledning

- | | |
|-------------------------|--|
| ▪ Uttrekk-/stikkledning | Ledning fra offentlig ledning til grunnmur |
| ▪ Bunnledning | Ledning under såle/kjellergulv |
| ▪ Nedløp / stamme | Vertikal ledning gjennom husets etasjer |

Kummer

- | | |
|--|--|
| ▪ Overvannskum, gårdskum
eller sandfangskum | Kum som mottar overvann fra terreng |
| ▪ Drenskum | "Samlekum" for drensledninger med overløp til
uttrekksledning |

Fordrøyningsmagasin

- | | |
|-----------------------|---|
| ▪ Fordrøyningsmagasin | Magasin "steinfylling" for oppsamling/forsinking eller
fordrøyning av overvann i terreng på egen eiendom |
|-----------------------|---|

VENTILER:

- | | |
|------------------|--|
| ▪ Oppleggskraner | Stengeventiler i kjeller til hvert opplegg |
| ▪ Shuntventil | 3-veis blandeventil |

VENTILASJONSFORHOLD I BOLIGER

Alle boliger, uansett type og alder, må ha et luftskifte som tilfredsstillers lovens minimumskrav.

Med et tilstrekkelig luftskifte menes at boligen kontinuerlig må tilføres en mengde friskluft som er tilstrekkelig til å fortrenge den brukte luftens innhold av fuktighet, lukter og andre forurensninger.

Luften som fortrenses evakueres som regel over tak via kanaler/sjakter. Det skal være balanse mellom den mengden luft som tilføres og den mengde som trekkes ut av boligen.

Det finnes i prinsippet 3 ventilasjonsmetoder for boliger:

Metode 1: Naturlig oppdriftsventilasjon

Metode 2: Mekanisk avtrekk

Metode 3: Balansert ventilasjon

Metode 1 er den mest vanlige i eneboliger, rekkehus og bygårder/blokker fra før 1970. Kort fortalt fungerer metoden slik:

- Luft tilføres boligen via ventiler i yttervegg/lyrer over eller under vindu.
- Luft trekkes ut av boligen via rister/klaffventiler i bad, WC og kjøkken gjennom murte sjakter/piper til avslutning over tak. Det kan være felles sjakt fra alle leiligheter beliggende over hverandre i samme oppgang, eller det kan være en sjakt/kanal fra hver leilighet som føres parallelt over tak.
- Det er ingen mekaniske innretninger som påvirker luftstrømmen og ventilasjonsstrømmen er ofte sterkt avhengig av rådende værforhold (barometertrykk)

Metode 2 er nesten enerådende i bygårder og boligblokker bygget fra ca. 1970 og fram til d.d. Kort fortalt fungerer metoden slik:

- Luft tilføres boligen via ventiler i yttervegg/lyrer over eller under vindu.
- Luft trekkes ut av boligen via kontrollventiler (runde regulerbare ventiler) i bad, WC, vaskerom og kjøkken, gjennom sjakter/kanaler over loft/tak eller ned i garasje/kjeller.
- Anleggene har enten større vifter felles for flere leiligheter plassert på loft, på tak eller i garasje, eller individuelle vifter plassert i hver leilighet (eksempelvis over kjøkkenhette eller i bod)
- Ved felles vifte kan det være felles eller separate kanaler fra hver leilighet. Ved vifte i hver leilighet er det kun separate kanaler.
Felles vifter styres vanligvis av et ur som sørger for at ulik hastighet på viften til ulike tider av døgnet. D.v.s. at det største luftskiftet som regel finnes om morgenen og på ettermiddagen. Luftmengden kan til en viss grad reguleres i hver leilighet ved å regulere avtrekksventilen ut og inn.
Dersom viften har trykkstyring vil hastigheten på viften, og derved luftmengden i kanalene, bli redusert eller økt i forhold til hvor åpne ventilene i leiligheten er.
- Individuelle vifter betjenes av beboer og kan i de fleste tilfeller skrus helt av.

Metode 3 er så godt som enerådende i alle kontor-/næringsbygg som er bygget etter 1970. Metoden er sporadisk benyttet i nyere eneboliger og er som følge av økt fokus på innemiljø i de senere år, også tatt i bruk til boligventilasjon i bygårder og blokker.

Kort fortalt fungerer metoden slik:

- Luft blåses inn i boligen ved hjelp av vifte. Frisk luft suges inn fra rist i yttervegg eller på tak, passerer et filter, varmes opp over varmegjenvinner og varmebatteri til ønsket temperatur, og tilføres boligen via ventiler ved tak eller i vegg.
- Luft trekkes ut av boligen via vifte, passerer et filter, avgir varmen til varmegjenvinner, før den kastes ut via kanaler over tak.
- All mekanisk utrustning samles på et sted og kalles for et ventilasjonsaggregat. Fra dette aggregatet kontrolleres tilført og avtrukket luftmengde og aktuelle temperaturer.
- I boliger er det normalt plassert et ventilasjonsaggregat i hver leilighet, men det kan også være felles aggregat plassert på loft eller i kjeller.

Den største delen av eldre boligbebyggelse er ventilert etter metode 1 eller 2.

Hvis det i ditt borettslag/sameie til stadighet forekommer problemer av type som skissert nedenfor, bør både styret og den enkelte beboer vurdere å foreta seg noe i forhold til ventilering av leiligheten.

- Det er mye og ofte dugg på vinduer og vann i vinduskarmer.
- Våtromsvegger er fuktige lenge etter bruk av vann (dusj etc.).
- Det er tung luft inne. Luften virker stinn og innestengt når man kommer utenfra.
- Naboens matlukt o.a. kommer inn i leiligheten via intern lekkasje.

De vanligste årsakene til ovennevnte problemer er:

1. Beboer har stengt (tettet, malt over, kledd inn etc.) en eller flere avtrekksventiler og eller lyrer/ventiler i yttervegg.
2. Beboer har koblet avtrekksapparater (f.eks. kjøkkenvifte) til avtrekksventilen.
3. Boligen har for tette fasader med for få og/eller for små tilluftsåpninger.
4. Kapasitet på avtrekksvifte er for dårlig (feildimensjonert eller nedslitt).
5. Avtrekkskanaler- og ventiler er tilstoppet av lo og skitt etter mange års drift og har ikke lengre dimensjonert kapasitet.
6. Ildsteder i leiligheten trenger store mengder luft og kan ved bruk ødelegge det naturlige avtrekket og i stedet snu luftstrømmen i avtrekksjaktene.

Pkt. 1 og 2 er som regel godt kjente fenomener for de fleste styrrer. Det bør jevnlig deles ut informasjon om slike problemer og det må presiseres at slike forhold er ødeleggende for ventilasjonen og i strid med retningslinjer og regelverk i borettslag/ sameier.

- Avtrekksventiler på kjøkken og bad skal være åpne året rundt
- Tilluftsventiler i fasader/vinduer skal være åpne året rundt, men åpningen kan reguleres etter utetemperaturen.
- Kjøkkenhetter skal aldri være tilkoblet avtrekksystemet med mindre hver bolig har sin egen vifte betjent i egen leilighet.
- Spalteventiler (som regel i terskel under dør) som sikrer luftforflytning i leiligheten må ikke tettes eller fjernes. (Særlig viktig for baderomsdør)
- Alle ventiler (tilluft og avtrekk) må rengjøres med jevne mellomrom. Støvsuger, børster og såpevann med klut blir nødvendig.

Pkt. 3 kommer ofte som følge av uheldige løsninger utført ved vindusskifte og/eller fasaderehabilitering og må løses av en entreprenør i oppdrag fra styret. Nye ytterveggventiler må etableres.

Pkt. 4 behøver ikke være noen "stor sak", men kan medføre en del ombygging både av bygningsteknisk- og elektrisk karakter. Det er viktig at man ikke går i gang med skifte av vifte dersom det i virkeligheten er tilstoppede kanaler som er årsaken til at viften ikke har tilstrekkelig kapasitet.

Pkt. 5 kan vise seg å være en "større sak" enn man skulle tro. Allerede ved en begrenset groing i kanalene vil luftmengden i kanalen bli kraftig redusert. Erfaring vi har viser at kanalanelegg har vært så tette at bare noe få prosent av opprinnelig luftmengde er tilbake. For å rette på slike forhold må kanalene renses innvendig. Rensing av kanaler kan være en nokså kostbar, men ofte helt nødvendig operasjon. Slik rensing må utføres av et firma som har spesialisert seg på slike oppgaver og har det nødvendige utstyr. Det finnes imidlertid mange useriøse aktører på markedet og styret bør skaffe seg bistand til kontrahering og kontroll når et slikt arbeide bestilles.

Videofilm av utvalgte kanalstrekk etter rengjøring gir god dokumentasjon.

Pkt. 6 er bare aktuelt for boliger med peis/vedovn. Det bør være et ekstra luftinntak i rommet hvor ildstedet befinner seg. Dette inntaket kan være stengt så lenge ildstedet ikke er i bruk. Dersom ikke ildstedet får nok luft utenfra vil det hente luft inne, bl.a. fra avtrekkskanalene. Balansen blir ødelagt og man risikerer å trekke inn naboens mat- og røyklukt for eksempel.

- ⇒ God ventilasjon er viktig for trivsel og helse, og for forebygging av astma- og allergisykdommer.
- ⇒ God ventilasjon er videre viktig for å unngå bygningsskader som følge av mugg, sopp og råte.



FAKTA OM RADON

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra-226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. Radon selv brytes ned til en rekke metalliske grunnstoffer som også er radioaktive. Enkelte bergarter, slik som alunskifer og noen typer granitter, har høyere innhold av radium og derfor avgir mer radongass. Hvor mye radon når jordoverflaten avhenger imidlertid ikke bare av type bergarter men også av løsmassenes gjennomtrengelighet (permeabilitet). For eksempel, morenegrunn har høy permeabilitet og kan derfor lett transportere radon, mens det motsatte er tilfelle med leiregrunn.

Radon har liten evne til å binde seg til andre stoffer og kan derfor lett trenge inn overalt. Selv små sprekker og utettheter i gulv kan være tilstrekkelig til at radon siver inn i boliger og andre bygg fra grunnen. Dette skjer fordi lufttrykket inne ofte er noe lavere enn trykket ute. I mange bygg vil radon samles opp til en konsentrasjon langt over konsentrasjonen i uteluften. Det er da radon blir et helseproblem. I de nordiske land er forekomsten av radon innendørs betydelig på grunn av bestemte typer bergarter og kaldt klima.

Innånding av luft med høyt innhold av radon er helsefarlig. Radongassen og de datterproduktene som oppstår ved radioaktiv nedbrytning sender ut stråling. Noe av denne strålingen består av såkalte alfastråler. Alfastråling stoppes lett i luft og trenger ikke gjennom hudoverflaten. Men ved innånding vil alfastråler kunne skade cellene i lungevevet. Dette kan føre til utvikling av kreft.

I 2014 var det ca. 3000 nye tilfeller av lungekreft i Norge. Av disse hadde ca. 2100 dødelig utfall. Det er anslått at radon i boliger forårsaker rundt 300 lungekreft dødsfall årlig i Norge. Ifølge Verdens helseorganisasjon (WHO), er radon den nest viktigste årsaken til lungekreft. Bare røyking representerer en større lungekreftisiko. Risikoen øker med konsentrasjonen av radon og oppholdstiden inne. Hvis man f.eks. bor i et hus med en radonkonsentrasjon på 1000 Bq/m³, vil risikoen for lungekreft være den samme som for en gjennomsnittlig røyker.

Heldigvis er måling av radonkonsentrasjon og tiltak mot radon i de fleste tilfeller enkle og rimelige. Radonmålinger med sporfilm bør skje i vinterhalvåret over en periode på minst to måneder. For å begrense hvor mye folk utsetter seg for radon har Statens strålevern anbefalt en maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m³ og en tiltaksgrense på 100 Bq/m³ for radon i inneluft. Dette gjelder for arbeidsplasser så vel som for boliger. Beregningene som er basert på de siste måledata viser at opp til 150 000 norske boliger kan ha radonkonsentrasjoner som er høyere enn det anbefalte tiltaksnivået.

Nye bygninger bør bygges slik at gjennomsnittlig radonnivå over året ikke skal overstige tiltaksgrensen. Der radonkonsentrasjonen over året (årsmiddelverdi) i soverom eller andre oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³, anbefales det å gjennomføre tiltak for å redusere konsentrasjonen.

Avfallsbrønner

En god måte å løse avfallshåndteringen

I de senere år er etableringen av avfallsbrønner blitt mer og mer vanlig. Avfallsbrønner er en meget bra måte å samle avfallet på, spesielt med tanke på hygiene. Med avfallsbrønner bruker en naturens egne krefter; kulde og tyngdekraften lagrer avfallet kaldt og komprimert under bakken. Temperaturen nede i bakken er relativt konstant på 6-8 grader, noe som hindrer/reducerer bakteriedannelse og vond lukt. Den relativt konstante temperaturen sørger samtidig for at avfallet ikke fryser til om vinteren.

Den store kapasiteten kan redusere antall tømminger og en slipper overfylte containere. Resultatet blir en mer hygienisk avfallsinnsamling.

Avfallsbrønnene er anvendelige og robuste. Den store kapasiteten gjør at avfallsbrønnen har mindre risiko for å bli overfylte enn andre typer containere og problemet med skadedyr og fugler elimineres. Vil en unngå at uvedkommende benytter seg av brønnene, kan disse avfallsbrønnene utstyres med lås. Det finnes låsesystemer med nøkkel og med kodebrikke som automatisk låser opp luken.



Eksempel på forskjellig utforming av avfallscontainere

Ved plassering av avfallsbrønner må det tas hensyn til kabler og rør i grunnen, samt at plasseringen skal godkjennes av Renovasjonsetaten.

Krav til sortering av husholdningsavfallet i husstanden innføres nå gradvis i Oslo. Avfallet skal sorteres med at plast skal i blå pose, matavfall skal i grønn post og resten av avfallet skal i en vanlig plastpose som skal vrenses før bruk (hvit). Alle posene kastes i restavfallsbrønnen, og dette vil bli optisk sortert på deponiet til kommunen.

Glass og metall skal sorteres som i dag og kastes i egen brønn som er satt ut av kommunen. Boligselskap kan også etablere egne brønner for glass og papir dersom dette er ønskelig. Avfallsbrønner kan også være brannhemmende da enkelte brønnleverandører leverer et system som ivaretar dette.

I tillegg til å være mer hygienisk, vil en brønnløsning også være en klart bedre estetisk løsning enn dagens avfallscontainere. Overfylte containere med søppel rundt, er både utrivelige og de ødelegger utemiljøet. En brønnløsning er en langt bedre løsning.

Mange boligselskaper har i dag arealer enten ute eller inne som kan frigjøres til andre formål hvis det etableres avfallsbrønner. Det kan være søppelrom som kan pusses opp og benyttes til andre formål, eller utearealer som i dag er ubenyttet fordi det er luktplage fra eksisterende containere. Dette er som oftest verdifulle kvadratmeter for boligselskapene.

Det finnes mange varianter av avfallsbrønner på markedet med forskjellig kvalitet og pris. OBOS Prosjekt AS bistår gjerne med innhenting av tilbud og oppfølging i etableringen.

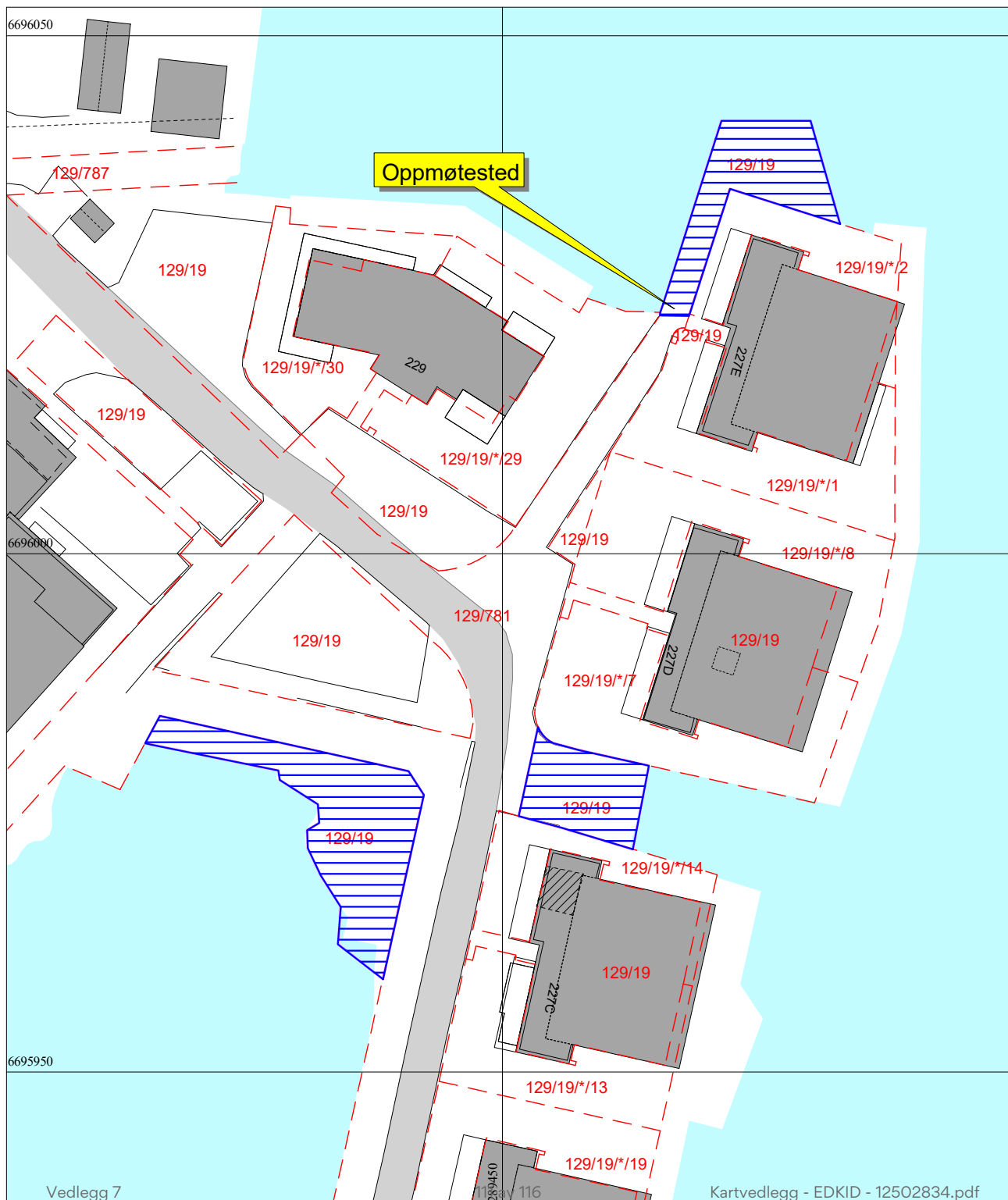


Trykk på «bluetag» under. Hold inne "Ctrl" mens du trykker

[Bluetag](#)



M 1:500



Vedlegg nr 2. Liste over Parkering i 1.etg. Garasje og Boder i Sameiet Skjærgårdsholmen

Følgende leiligheter/seksjoner vedtaksfestes rett til parkeringsplasser i 1.etg. Garasje og boder, ihht vedlegg nr 1.

Hus A1	Seksjon:	Antall:	Hus A4	Seksjon:	Antall:
A1-101	01	1 stk	A4-101	18	1 stk
A1-102	02	1 stk	A4-102	19	1 stk
A1-201	03	1 stk	A4-201	20	1 stk
A1-202	04	1 stk	A4-302	23	1 stk
A1-302	06	1 stk			
			Hus A5	Seksjon:	Antall:
Hus A2	Seksjon:	Antall:	A5-101	24	1 stk
A2-101	07	1 stk	A5-102	25	1 stk
A2-102	08	1 stk	A5-201	26	1 stk
A2-201	09	1 stk	A5-202	27	1 stk
A2-202	10	1 stk	A5-301	28	1 stk
A2-302	12	1 stk			
			Hus B	Seksjon:	Antall:
Hus A3	Seksjon:	Antall:	B-101	29	1 stk
A3-101	13	1 stk	B-102	30	1 stk
A3-102	14	1 stk	B-301	33	1 stk
A3-301	17	1 stk	B-302	34	2 stk
			Hus C	Seksjon:	Antall:
			C-301	43	1 stk
			C-303	45	1 stk

Følgende leiligheter/seksjoner vedtaksfestes rett til ekstra Bodplass i bodarealer, ihht vedlegg nr 1.

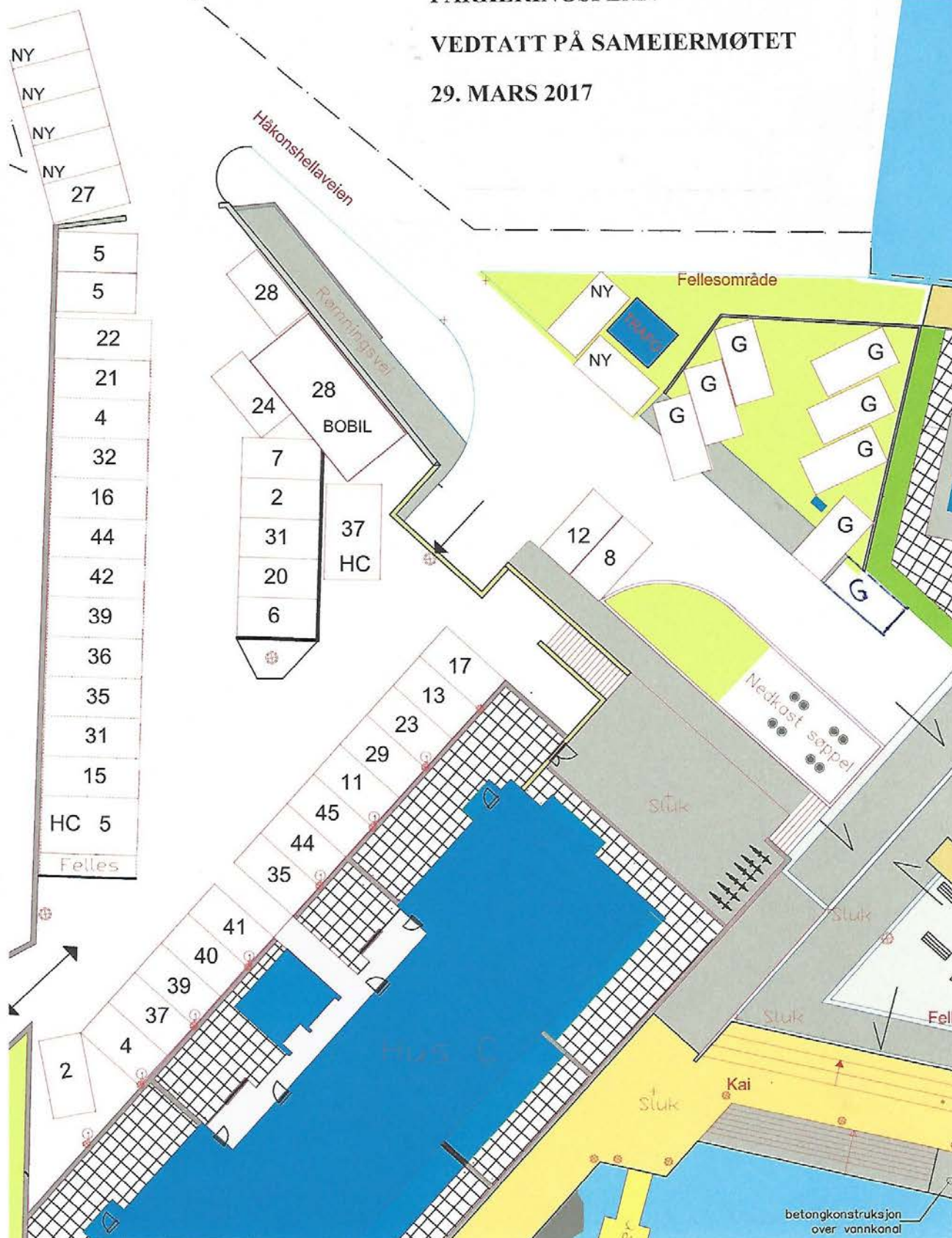
Leilighetsnr	Seksjon:	Antall:
A2-302	12	1 stk
A3-101	13	1 stk

SKJÆRGÅRDSHOLMEN SAMEIE

PARKERINGSPLAN

VEDTATT PÅ SAMEIERMØTET

29. MARS 2017



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 6346 Selskapsnavn: Sameiet Skjærgårdsholmen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Skjærgårdsholmen

Organisasjonsnummer: 915355749

Møtet ble avholdt 20. mars kl. 19:00, Ungdomshuset Spiren på Håkonshella.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Per Helle Johnsen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt. 27 stemmeberettigede

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Stig Løseth foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

✓ Vedtatt. Stig Løseth Protokoll
Gregar Barikmo protokollvitne

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Overvåking av garasjeanlegg og båthavn

Fremmet av: Stig Løseth

Sameie har vært utsatt for tyveri og hærværk i båt- og garasjeanlegg.

Sameie bør gå til anskaffelse av kamera overvåkingsanlegg som lagrer data på disk i x antall dager for at styre skal være mulig å identifisere gjerningsmann.

Overvåkingsanlegg med 4 wifi kamera og opptaker koster fra 7.000 og oppover.

Se

<https://www.sikkerheten-selv.no/produkter/overvakningskamera/overvakningskamera-pakker/tradlos-kameraoverakningspak>

Styrets innstilling

Etablering av kameraovervåking av fellesareal i sameier og borettslag reguleres av forskrift datert 2. juli 2018, nr. 1107.

Datatilsynet krever at kameraovervåking i boligselskaper er forankret i bredt ønske blant beboere. I praksis har vedtak med to tredjedels flertall på årsmøter vært en grense. Det anbefales også å vedtektsfeste overvåkingen. Behovet for kameraovervåking må begrunnes, det må vises at alternativer ikke oppnår samme resultat, og at tiltaket er proporsjonalt og nødvendig.

Reglene krever at det etableres rutiner for sletting av opptaksdata i tråd med personvernloven. Opptak skal normalt slettes en uke etter at de er gjort. Det er også krav om at kun en sikkerhetsansvarlig i boligselskapet skal ha tilgang til opptaksmaterialet.

Plassering av kameraer på sameiets område, da særlig for havnen, må sikre at ikke offentlige områder rundt havnen også overvåkes

Etter styrets oppfatning tilsier ikke dagens situasjon med tyveri og hærværk behov for etablering av kameraovervåking, med de krav som i den sammenheng stilles. Utviklingen i sameiet følges tett opp og sameiere bidrar aktivt til at tilganger til parkeringsarealer og boder er låst.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt.

7. Etablering av Badstue i Sameiet

Fremmet av: Geir Otterbeck, Per Jørgensen. Audun Angelfoss, Gregar Barikmo

En interessegruppe i Sameiet Skjærgårdsholmen har fremmet forslag om å etablere en badstue på Sameiets område. Tiltaket har til hensikt å fremme velvære for beboere og øke sameiets verdier. En badstue løsning vil være innlemmet i og underlagt Sameiets vedtekter. En prosjektgruppe har presentert et utkast for bygging og drift, samt finansiering av forslaget for Styret. Tiltaket krever godkjenning fra Bergen Kommune.

Siste revisjon av forslaget til etablering av Badstue ligger som vedlegg.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak til badstue gruppens forslag.

Styret innstiller på at Badstuen etableres på fellesområde ved beplantet område iht vedlegg Alternativ 1,. Plasseringen vil representere en oppgradering for Sameiet og bidra til økt trivsel og velvære.

Basert på mottatt forslag, vil Styret gi tilslutning til at prosjekt Badstue finansieres ved bruk av Sameiets opptjente egenkapital, begrenset oppad til kr 300.000,-. Etablerings kostnadene avskrives over 10 år.

Sameiets vedtekter endres ved inkludering av ny § 30 Felles badstue . Nåværende § 30 Lov om eierseksjoner, endres til §31.

Styret foreslår følgende formulering av ny §30 Felles badstue.

" Badstuen er til bruk for Sameiets beboere og deres gjester. Sameiets styre fastsetter priser for bruk av badstuen. Prisene skal sikre at drift og vedlikehold av badstuen over tid minimum skal være selvfinansierende. Badstuens økonomi inngår i sameiets totale økonomi, men skal kunne identifiseres med eget regnskap.

Sameiets årsmøte velger en badstue driftsgruppe på minimum 3 medlemmer med ansvar for oppfølging av daglig drift og vedlikehold av badstuen. Badstue driftsgruppe skal rapportere til Sameiets styre."

Forslag til vedtak:

Etablering av Badstue godkjennes i samsvar med Styrets innstilling.



Vedtatt. 21 for 6 i mot

8. Vedlikeholdsavtale for Sameiets bygningsmasse

Sameiet Skjærgårdsholmen vil grunnet alder, bygningskonstruksjoner, klima og nærhet til sjø, påberegne betydelige framtidige vedlikeholdsoppgaver og økte vedlikeholdskostnader. Styret har derfor aktivt videreført arbeidet med å innhente tilbud og få på plass en langsiktig vedlikeholds avtale for Sameiets bygningsmasse. Arbeidet har tatt utgangspunkt i tidligere innhentede tilbud på vedlikeholdsavtaler, rapporter utarbeidet i den sammenheng og vedlikeholds anbefalinger. Målsettingen har vært å inngå en robust og langsiktig vedlikeholdsavtale som ivaretar verdien og standarden på Sameiets bygningsmasse, og som er tilpasset fremtidige klimautfordringer. Skjærgårdsholmen er snart 10 år gammel fra ferdigstillelse av byggetrinn 1, og det er viktig at det tunge vedlikeholdsarbeidet starter opp i 2024

Avtalen som nå er framforhandlet er en 20 års langsiktig avtale med KTV Group, der vi som kunde i avtaleperioden kan si opp avtalen med 12 mnd varsel. Oppsigelse vil medføre en avregning mot utført arbeid/medgått tid, men styret vurderer den kostnadmessige risiko ved eventuell heving av avtalen som relativt liten. Hevingstidspunkt i avtaleperioden, sammenholdt med gjennomførte oppgaver, har i den sammenheng betydning og kan vurderes av Sameiet. Ellers vises til vedlagte avtaleutkast.

Avtalens omfang:

- Fasadevask + Møre Royal Oljebehandling alle bygg år 1 og deretter ved behov

- Vask av fellesområder ute areal - årlig.
- Sjekk av tak og rens av sluker- årlig.
- Vask nedløp fra tak/terrasser-årlig.
- Spyling kloakk stikk ledninger, og til kum utføres hvert 5 år.
- Rens av ventilasjon leiligheter utføres første år/år 2, deretter hvert 5 år.
- Bluetag dokumentasjon system som vil gi en oversikt på FDV dokumentasjon rapporter over utført arbeid og bilder.

Avtalens kostnad: Konsumprisindeks regulert pris pr. mnd kr 31410,- + mva.

Vedlikehold av og ivaretagelse av verdien på sameiets bygningsmasse og fellesområder er sentralt ansvar for Styret. Inngåelse av avtaler for å sikre dette ligger normalt innenfor styrets ansvar og fullmakter.

Styret velger likevel på grunn av vedlikeholdsavtalens omfang og viktighet å legge saken frem for årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at sameiet inngår en 20 års langsiktig avtale med KTV Group (ref. link til avtale).

Styret legger til grunn at sameiernes budsjettert felleskostnader for 2024 ikke endres ved inngåelse av KTV avtalen. Økte kostnader for 2024 foreslås dekket fra budsjetterte vedlikeholdskostnader og midler fra sameiets opptjente egenkapital.

For 2025 foreslås avtalen delvis finansiert ved bruk av budsjetterte vedlikeholdskostnader, bruk av egenkapital og økning i sameiernes felleskostnader. Full effekt av avtalen på sameiernes felleskostnader vil således først merkes f.o.m budsjettåret 2026.

Sameiet har en opptjent egenkapital som muliggjør slik trinnvis innfasing av de kostnadmessige konsekvensene av avtalen. Løsningen foreslås for å unngå for store trinnvise endringer i den enkelte sameiers felleskostnader.

Avtalens årlige kostnadmessige konsekvens, i 2024 priser, vil være ca kr 480 000 inkl mva. Samtidig vil avtalen redusere andre løpende vedlikeholdskostnader slik at nettoeffekten på sameiets totale kostnader vil være lavere. En langsiktig og robust avtale kan også i fremtiden være med på å redusere forsikringskostnadene på bygningsmassen samt ivareta/øke sameiets markedsverdi.

Avtalekostnadene vil som andre felleskostnader bli fordelt iht sameiebrøkene.

Forslag til vedtak:

Saken vedtas iht til styrets innstilling

✓ Vedtatt. 26 for 1 imot

9. Overskjøting av gbnr 129/809 til Bergen kommune

Tirsdag 26.01 2021 ble det avholdt oppmålingsforretning vedrørende fradeling av parsell av gnr 129bnr:19 til formål "offentlig annet uteoppholdsareal". Gnr 129 bnr 809 ble fradelt og opprettet til dette formål.

Årsmøtet vedtok i møte 21.03.2023 hjemmelsoverføring av gnr 129 bnr 809 til Bergen kommune og kommunen ved Etat for bygg og eiendom fikk ansvar for tinglysing av saken. Innsendte tinglysing til Kartverket ble, grunnet formelle mangler ved søknaden, avslått og returnert.

Denne sak reises for årsmøtet for å rette opp i mangler og slik at ny tinglysing kan oversendes fra Bergen kommune til Kartverket. Saken medfører ingen kostnader for Sameiet.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å overskjøte eiendommen gnr 129 bnr. 809 vederlagsfritt til Bergen kommune

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar å overskjøte eiendommen gnr 129 bnr. 809 vederlagsfritt til Bergen kommune

✓ Vedtatt.

10. Revidering av Sameiets vedtekter § 20 Sameiets parkeringsplasser

Saken gjelder revidering av Sameiets vedtekter for å sikre at den av årsmøte vedtatte parkeringsplan av 21.03.2017 blir i samsvar med kravene eierseksjonsloven § 25 5 ledd. For at planen skal være gyldig så er eierseksjonsloven § 25 5. ledd klar på at planen i tilfelle må inn i vedtektene. Bruksrett til de tildelte parkeringsplassene er iht eierseksjonsloven 30 år, og varigheten av bruksretten blir da til 01.01.2048.

Gjesteparkeringsplasser faller utenfor disse bestemmelser.

Styret vil fremover gjennomgå sameiets vedtekter får å vurdere om det er behov for andre endringer i disse ift krav i eierseksjonsloven. Saker om dette vil i tilfelle fremmes til senere årsmøter.

Styrets innstilling

Styret forslår endring av vedtektenes §20 med følgende formuleringer:

§ 20 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 76 parkeringsplasser, fordelt på garasjeanlegg, carport på taket av garasjen, utendørs på taket, ved innkjøring til taket, ved innkjøring til garasjen og ved trafo, som alle ligger på sameiets fellesareal. Fire parkeringsplasser ved innkjøring til tak garasjeanlegg + en ved trafo, totalt 5 stk er kun til utleie iht. sameiets vedtekter.

Hver av sameierne har midlertidig enerett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Det fremgår av egen liste og plantegninger hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen og tegninger følger av vedleggene 1-1, 1-2 og 1-3 til disse vedtekter. Ajourhold av listen/tegninger regnes ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. De enkelte plasser merkes også med leilighetsnummer/seksjonsnummer. Eneretten gjelder i 30 år fra 1.1.2018. Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Det er 4 HC-plasser i garasjeanlegget og 1 HC plass i carport på tak. HC-plasser er tildelt til gitte boliger i henhold til kjøpekontrakt, men beboere med verifisert behov/krav på HC-plass har fortrinnsrett til disse plassene. Beboere som i utgangspunktet disponerer HC-plasser uten selv å tilfredsstille krav til HC-plass plikter å fravike/bytte plass i slike tilfeller. Det er styret i sameiet som bestemmer hvilke plasser som må vike når behov oppstår.

Bruksrett til biloppstillingsplasser kan ikke omsettes eller leies ut til andre enn medlemmer av sameiet. Ved inngåelse av leieavtale for biloppstillingsplass, skal dette meldes til styret som holder oversikt over eier-/bruksrettsforhold og utleie av biloppstillingsplasser

Vedlegg til Sameiets vedtekter:

Vedlegg nr 1: Parkeringsplan for garasje og boder

Vedlegg nr 2: Liste over Parkeringsplasser garasje

Vedlegg nr 3 : Parkeringsplan vedtatt på årsmøte 2017

-

Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 20 Sameiets parkeringsplasser endres i samsvar med Styrets innstilling.

✓ Vedtatt. 17 stemmer for

11. Forslag til endring vedtektenes § 27 Bruk av strøm i Marina.

Styret har gjennom året sett behov for en bedre oppfølging av kostnader til strømforbruk til båter i Marina. Det er behov for bedre avregning av den enkeltes forbruk med et system som ikke baseres på månedspriser.

Styret foreslår på denne bakgrunn endring i vedtektenes §27 Bruk av strøm til uttak ved Marina:

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektenes §27 Bruk av strøm til uttak ved Marina endres til følgende:

"Beboere som etter avtale disponerer strøm til båter betaler for strømforbruket etter avlest forbruk. Forbruk avleses to ganger årlig, midtsommer og årskiftet. Styret beregner og fastsetter kw/t priser for forbruket ut fra avleste perioders markedspriser tillegg en administrasjonskostnad.

Bruk av strøm i marina følger bestemmelsene i sameiets havnereglement. Styret beslutter hvilke utstyr som skal brukes for registrering av strømforbruket. Utstyret finansieres av den enkelte bruker

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar endring i §27 Bruk av strøm uttak ved Marina i samsvar med Styrets innstilling.

✓ Vedtatt.

12. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

✓ Vedtatt.

13. Valg av styremedlemmer

Det skal velges leder og ett nytt styremedlem

Innstilling

Styret viser til valgkomiteens innstilling

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Helle Johnsen

ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Per Helle Johnsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tone Loftesnes Kornli

ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Tone Loftesnes Kornli

14. Valg av valgkomite

Det skal velges tre kandidater til valgkomite

Innstilling

Styret viser til valgkomiteens innstilling. Valgkomiteen konstituerer seg selv

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Gregar Barikmo

Alf Arne Byrknes

Geir Otterbeck

Følgende stilte til valg:

Gregar Barikmo

Alf Arne Byrknes

Geir Otterbeck

Protokollen er digitalt signert av;

Møteleder: Per Helle Johnsen /s/

Protokollfører: Stig Løseth /s/

Protokollvitne: Gregar Barikmo /s/

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN

Fastsatt av årsmøte den 31.mars 2016.

Sist endret på ekstraordinært årsmøte den 22. oktober 2020

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Husordensreglene som forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. Disse ordensreglene kan bare endres gjennom vedtak på årsmøte slik vedtektene og eierseksjonsloven bestemmer.

INNHold

§ 1 Husordensreglene

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet. Seksjonseiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro i sameiet mellom kl 23.00 og 07.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen skal naboene varsles på forhånd. Eventuelle klager på støy fra naboer, skal umiddelbart etterkommes.

§ 3 Bruk av balkongene og privat uteområde

Den enkelte beboer plikter å holde generell orden på egen terrasse og uteområde. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene, og tørking av tøy på rekkverkene bør unngås.

Gass eller elektrisk grill kan benyttes på terrassene, mens engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens fasade. Dette være seg installasjoner på tak, egen terrasse eller bygningens konstruksjon forøvrig. Eventuelle utvendige tiltak tillates kun etter skriftlig avtale med styret. Tiltak satt i gang uten skriftlig avtale eller generell avklaring i årsmøtet vil bli krevd tilbakestillt.

Bruken av balkong og uteområde til en seksjon skal ikke «på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulemper for andre seksjonseiere». Luftinntak til ventilasjonsanlegg skal ha tilkomst til god luftkvalitet og skal ikke utsettes for røyking eller annen forurensing i henhold til forskrift om tekniske krav til byggverk (§13-1).

§ 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser.

Beboere kan ikke benytte gjesteplasser til parkering av egne biler.

Styret har rett til å foreta borttauing av biler som feilaktig er parkert i sameiets fellesområder utenom anviste parkeringsplasser.

Parkering med kort opphold for av og pålessing, samt tilkjøring og henting av passasjerer med bevegelseshemming er tillatt.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde vanlige husdyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige, berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Antenner

Ingen form for utvendige antenner er tillatt i sameiet.

§ 7 Søppel

Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

Alt som kastes i restavfall skal være hensiktsmessig innpakket (pose) av hensyn til luktpproblem.

§ 8 Fellesarealer

Fellesområdet skal holdes fri for private gjenstander. Sykler, barnevogner, kajaker, sportsutstyr og lignende plasseres på angitte områder (stativ og sykkelrom) og må ikke henges i åpne fellesarealene da dette kan gå utover brann sikkerheten.

§ 10 Sosiale tilstelninger på fellesområder

Sameiet ved styret eller festkomite, kan fritt arrangere sosiale tilstelninger på fellesområdet og i den forbindelse, midlertidig plassere møbler, telt eller annet utstyr som er aktuelt for arrangementet.

Som nødløsning ved dårlig vær, kan deler av innendørs garasjeanlegg benyttes. Det forutsettes at berørte bil-eiere varsles og at det ikke forårsakes skade på biler og inventar. Informasjon om rømningsveier skal opplyses.

Etter alle sosiale tilstelninger, skal arealet være ryddet og tilbakeført ordinær stand, senest dagen etter.

Bålpanne, engangsgrill eller åpent bål er ikke tillatt brukt på sameiets fellesområde.

§ 11 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som kommer frem av sameiets vedtekter. Årsmøte kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Vedtekter for Sameiet Skjærgårdsholmen

GNR 129 BNR 19

Fastsatt på konstituerende sameiermøte 21. april 2015
Endret på ekstraordinært årsmøte den 22. oktober 2020
Sist endret på ordinært årsmøte 20.03.2024

§ 1

Navn

Sameiets navn er Sameiet Skjærgårdsholmen

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr.129 bnr.19 i Bergen kommune. Den enkelte sameier har eiendomsrett til sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til en eller flere boliger eller bruksenheter som vedkommende sameier har grunnboks hjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt tilleggsdeler. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen, slik som angitt i begjæring om oppdeling i eierseksjoner.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets anliggender, sikre sameiernes interesser og forestå administrasjon av sameiets eiendom.

§ 3,1

Medlemskap

Seksjonseierne i gnr. 129, bnr. 19 i Bergen kommune har rett og plikt til å være medlem av sameiet. Seksjonseierne er bundet av de til enhver tid gjeldende vedtekter for sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har seksjonseierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn som en endring av vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 5 om korttidsutleie. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon og for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

§ 6

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiets årsmøte.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstands medlem har møte og talerett. En

sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøte.

Rådgiver har talerett dersom årsmøte gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd

varsle sameierne om dato for møtet, og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøte innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen

skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i

årsmøte. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med

innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av valgkomite

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

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere

sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav

om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til

ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal

skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 6.

§ 8

Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon har 1 stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets

beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke

avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om blant annet:

- a. endring av vedtektene,
- b. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

- c. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §12 annet ledd annet punktum,
- h. 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 fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a. at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b. innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c. innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøte.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøte som foretar valget.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøte for ett (1) år av gangen.

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 årsmøte. Styret kan 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.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder, eller det styremedlem som i styreleders fravær leder møtet, dobbeltstemme.

De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 11

Ordensregler

Årsmøte vedtar ordensregler med vanlig flertall.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøte med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøte med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

- a. eiendomsforsikring, jf § 15,
- b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer,
- c. lys/oppvarming av fellesarealer
- d. kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer.
- e. kostnader til felles abonnement tv/internett løsning
- f. kostnader til drift og vedlikehold av heiser
- g. Kostnader til drift og vedlikehold av felles pumpestasjon

§ 15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser. Den enkelte sameier skal innen den 1 i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp, til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøte eller styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser.

Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

Den enkelte sameier kan varsle en forsikringssak direkte til sameiets forsikringsselskap / OBOS, men styret skal også varsles umiddelbart om at en forsikringssak er opprettet. Dersom saken dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, men den berører kun den enkelte boenhet, kan eventuell egenandel for utbedring av skade bli belastet denne sameier.

§ 18

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 19

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eien- dommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 20 Parkering

Sameiet disponerer 76 parkeringsplasser, fordelt på garasjeanlegg, carport på taket av garasjen, utendørs på taket, ved innkjøring til taket, ved innkjøring til garasjen og ved trafo, som alle ligger på sameiets fellesareal. Fire parkeringsplasser ved innkjøring til tak garasjeanlegg + en ved trafo, totalt 5 stk er kun til utleie iht. sameiets vedtekter. Hver av sameierne har midlertidig enerett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Det fremgår av egen liste og plantegninger hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen og tegninger følger av vedleggene 1-1, 1-2 og 1-3 til disse vedtekter. Ajourhold av listen/tegninger regnes ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. De enkelte plasser merkes også med leilighetsnummer/seksjonsnummer. Eneretten gjelder i 30 år fra 1.1.2018. Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. Det er 4 HC-plasser i garasjeanlegget og 1 HC plass i carport på tak. HC-plasser er tildelt til gitte boliger i henhold til kjøpekontrakt, men beboere med verifisert behov/krav på HC-plass har fortrinnsrett til disse plassene. Beboere som i utgangspunktet disponerer HC-plasser uten selv å tilfredsstille krav til HC-plass plikter å fravike/byte plass i slike tilfeller. Det er styret i sameiet som bestemmer hvilke plasser som må vike når behov oppstår. Bruksrett til biloppstillingsplasser kan ikke omsettes eller leies ut til andre enn medlemmer av sameiet. Ved inngåelse av leieavtale for biloppstillingsplass, skal dette meldes til styret som holder oversikt over eier-/bruksrettsforhold og utleie av biloppstillingsplasser

§ 21 Flytebrygger/Båtplasser

Det er 41 båtplasser i flytebrygger til sameiets grunn/fellessareal. Bruksrett til disse plassene er tildelt angjeldende leiligheter i henhold til kjøpekontrakter med vedlegg. Plassene kan ikke omsettes eller leies ut utenfor sameiet. Styret i sameiet holder oversikt på eierforhold og utleie av båtplasser.

Plassering av båter eller vannskutere på andre steder enn tildelt båtplass for seksjonen, skal følge bestemmelsene i sameiets havnereglement.

Leilighet A5-201, seksjon 26, disponerer enden av flytebrygge mot øst (nærmest hus A5).

§ 22 Skillevegger, levegger og markise utomhus

Skillevegger, markiser, og avgrensinger mellom seksjonseiere og avgrensinger mot fellesområde, skal ha en gjennomgående utførelse og kvalitet som ellers i prosjektet. Valg av materialer og utforming skal avklares med nærmeste seksjonseiere og styret. Ved større avvik av utførelse og kvalitet kan styret kreve dette fjernet.

§ 23 Beplantning private arealer

Beplantning på private arealer skal skje med lavt voksende busker/trær, maks høyde er 1,8 meter. Større trær skal godkjennes av nærmeste seksjonseiere og styret. Styret har rett til å pålegge beskjæring av hekk og busker som er vokst over gjeldende maksimal høyde.

§ 24 Bruk av fellesarealer nærmest boliger

Fellesareal O_AU1(nordre ende av hus A1), F_AU3(nordre ende av hus C) og F_AU4(søre ende av hus C), skal ikke møbleres med stoler, bord, solsenger eller brukes til grillplass/festområder el. Annen møblering eller installasjoner på sameiets fellesområder, skal godkjennes av styret.

§ 25 Parkering på fellesarealer

Fellesareal F_AU1 mellom trafo og Hus B, er tilrettelagt med armert gressdekke, dette arealet er forbeholdt til gjesteparkering. Skal ikke brukes som dagparkering for seksjonseiere.

§ 26 Bruk av strømuttak i tilknytning til parkeringsplasser

Sameiets installerte infrastruktur for lading (strømforsyning) og det til enhver tid valgte, felles ladesystem, skal benyttes ved lading av el-biler og ladbare hybrid biler. (heretter fellesbenevnt «el-bil»)

Lading av el-biler avregnes etter faktisk forbruk til sameiets til enhver tid gjeldende kostpris for strøm til fellesanlegget, samt et påslag for drift, support og forvaltning av ladesystemet.

Standard kontakter for strømuttak i garasjeanlegg, skal ikke benyttes til lading av el-biler. Ved misbruk av dette, brytes gjeldende forskrifter for elektroinstallasjoner og den gjeldende bileier kan bli avkrevd et straffegebyr som kompensasjon for strømforbruk som ikke er kommet med i ladesystemets avregning.

Sameiet ved styret vedlikeholder en prisliste for bruk av ladesystem, utleieplasser og kjøp av ladeboks for tilknytning til ladesystemet.

§ 27 Bruk av strøm uttak ved Marina

Beboere som etter avtale disponerer strøm til båter betaler for strømforbruket etter avlest forbruk. Forbruk avleses to ganger årlig, midtsommer og årsskiftet. Styret beregner og fastsetter kw/t priser for forbruket ut fra avleste perioders markedspriser tillagt en administrasjonskostnad. Bruk av strøm i marina følger bestemmelsene i sameiets havnereglement. Styret beslutter hvilke utstyr som skal brukes for registrering av strømforbruket. Utstyret finansieres av den enkelte bruker.

§ 29 Jacuzzi – boblebad utendørs

Anskaffelse og installasjon av Jacuzzi for 1.etg. og 3.etg. leiligheter, forutsetter at plasseringen ikke er til ulempe (støy) for naboer i samme bygg eller i nabo-bygg.

For 3.etg. leiligheter gjelder:

Anskaffelse og installasjon av Jacuzzi utendørs, er kun tilgjengelig for boenheter i 3 etg. med terrasse som bygningsmessig er beregnet for dette.

Drift av Jacuzzi skal være 100% støyfri når den ikke benyttes.

Eier av Jacuzzi er i sin helhet ansvarlig for eventuelle skader som påføres bygget, og ha forsikring som dekker dette.

§ 30

Felles badstue

Badstuen er til bruk for Sameiets beboere og deres gjester. Sameiets styre fastsetter priser for bruk av badstuen. Prisene skal sikre at drift og vedlikehold av badstuen over tid minimum skal være selvfinansierende. Badstuens økonomi inngår i sameiets totale økonomi, men skal kunne identifiseres med eget regnskap. Sameiets årsmøte velger en badstue driftsgruppe på minimum 3 medlemmer med ansvar for oppfølging av daglig drift og vedlikehold av badstuen. Badstue driftsgruppe skal rapportere til Sameiets styre.

§ 31

Lov om eierseksjoner

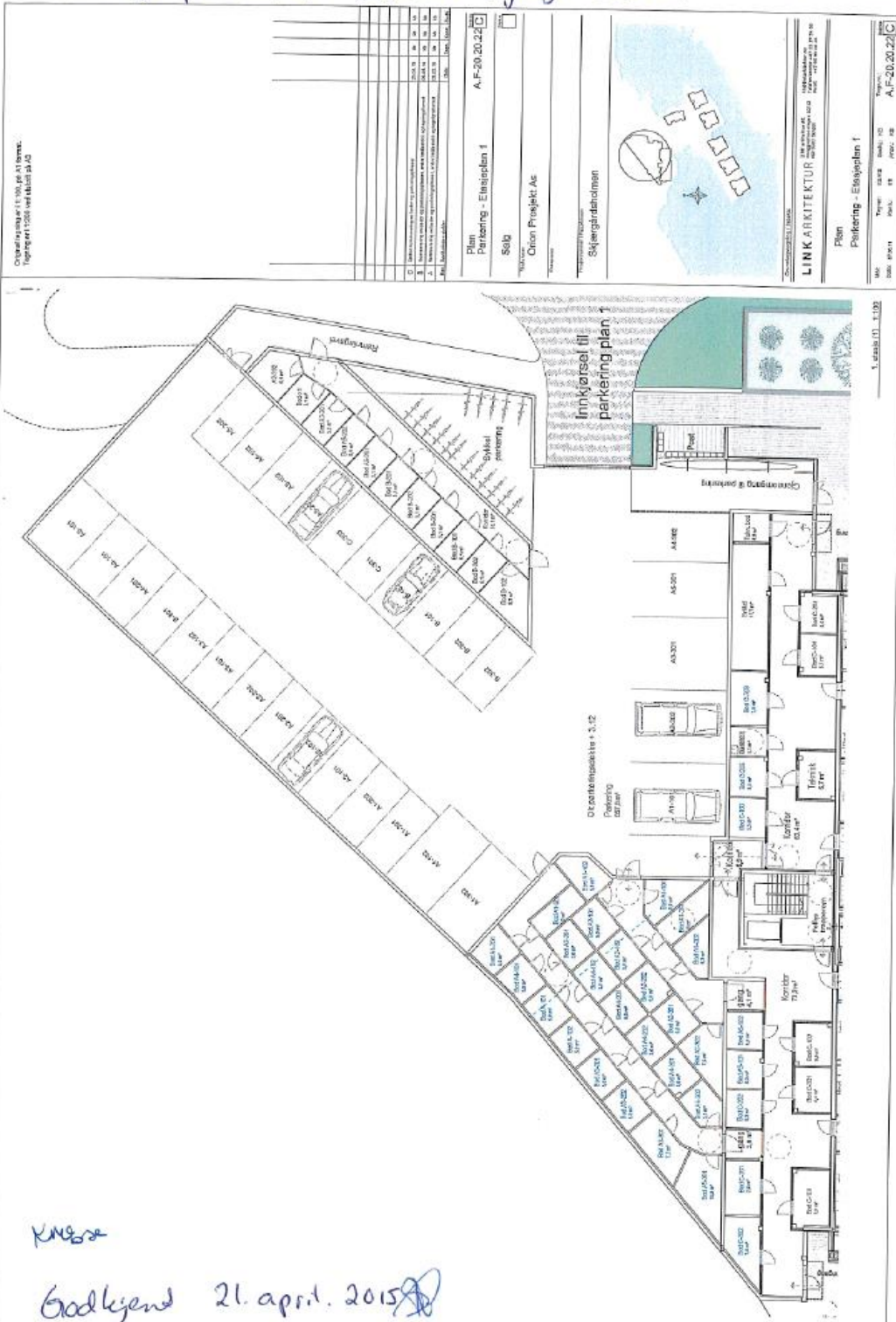
Lov om eierseksjoner av 01.01.2018 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Vedlegg til sameiets vedtekter:

1. Vedlegg nr 1. Parkeringsplan for garasje og boder
2. Vedlegg nr 2. Liste på Parkeringsplasser garasje
3. Vedlegg nr 3. Parkeringsplan for Carporter og Overflateparkering.
4. Vedlegg nr 4. Liste på Parkeringsplasser Carporter og Overflateparkering
5. Vedlegg nr 5. Fordeling av Båtplasser i Marina.
6. Vedlegg nr 6. Liste på fordeling Båtplasser i Marina

Vedlegg for vedtekter Sameied Skjergårdsholmen

21. april. 2015



Vedtekter i Sameie Skjærgårdsholmen

Vedlegg nr 2. Liste over Parkering i 1.etg. Garasje og Boder i Sameiet Skjærgårdsholmen

Følgende leiligheter/seksjoner vedtaksfestes rett til parkeringsplasser i 1.etg. Garasje og boder, ihht vedlegg nr 1.

Hus A1	Seksjon:	Antall:	Hus A4	Seksjon:	Antall:
A1-101	01	1 stk	A4-101	18	1 stk
A1-102	02	1 stk	A4-102	19	1 stk
A1-201	03	1 stk	A4-201	20	1 stk
A1-202	04	1 stk	A4-302	23	1 stk
A1-302	06	1 stk			
			Hus A5	Seksjon:	Antall:
Hus A2	Seksjon:	Antall:	A5-101	24	1 stk
A2-101	07	1 stk	A5-102	25	1 stk
A2-102	08	1 stk	A5-201	26	1 stk
A2-201	09	1 stk	A5-202	27	1 stk
A2-202	10	1 stk	A5-301	28	1 stk
A2-302	12	1 stk			
			Hus B	Seksjon:	Antall:
Hus A3	Seksjon:	Antall:	B-101	29	1 stk
A3-101	13	1 stk	B-102	30	1 stk
A3-102	14	1 stk	B-301	33	1 stk
A3-301	17	1 stk	B-302	34	2 stk
			Hus C	Seksjon:	Antall:
			C-301	43	1 stk
			C-303	45	1 stk

Følgende leiligheter/seksjoner vedtaksfestes rett til ekstra Bodplass i bodarealer, ihht vedlegg nr 1.

Leilighetsnr	Seksjon:	Antall:
A2-302	12	1 stk
A3-101	13	1 stk

Øvrige plasser kan selges og tildeles av utbygger.
Knut

Vedtekter i Sameie Skjærgårdsholmen

Vedlegg nr 4. Liste over Parkering i 2.etg. i Sameiet Skjærgårdsholmen

Følgende leiligheter/seksjoner vedtaksfestes rett til parkeringsplasser i 2.etg.
Carporter og Overflateparkering, ihht vedlegg nr 3.

Hus A1	Seksjon:	Carport	Overflate	Hus A5	Seksjon:	Carport	Overflate
A1-102	02		1 stk				
A1-202	04	1 stk					
A1-301	05	1 stk	2 stk	Hus B	Seksjon:	Carport	Overflate
A1-302	06		1 stk	B-201	31	1 stk	
				B-202	32	1 stk	
Hus A2	Seksjon:	Carport	Overflate	Hus C	Seksjon:	Carport	Overflate
A2-301	11		1 stk	C-101	35	1 stk	1 stk
A2-302	12		1 stk	C-102	36	1 stk	
Hus A3	Seksjon:	Carport	Overflate	C-103	37		1 stk
A3-201	15	1 stk		C-104	38		1 stk
A3-202	16	1 stk		C-201	39	1 stk	
A3-301	17		1 stk	C-202	40		1 stk
A3-101	13		1 stk	C-203	41		1 stk
Hus A4	Seksjon:	Carport	Overflate	C-204	42	1 stk	
A4-202	21	1 stk		C-302	44	1 stk	
A4-301	22	1 stk					
A4-302	23		1 stk				

Øvrige plasser kan selges og tildeles av utbygger.

Krøse 

6346

Vedtekter i Sameie Skjærgårdsholmen

Vedlegg nr 6 Liste over Vedtaksfestet rett til Båtplass i Sameiet Skjærgårdsholmen

Følgende leiligheter/seksjoner vedtaksfestes rett til Båtplass i Marina/Flytebrygger med størrelser, ihht vedlegg nr 5.

Hus A1	Seksjon:	Størrelse			
A1-101	01	3,2 m			
A1-102	02	4,2 m			
A1-201	03	3,2 m			
A1-202	04	3,2 m			
A1-302	06	5,0 m			
Hus A2	Seksjon:	Størrelse			
A2-101	07	3,2 m			
A2-102	08	3,2 m			
A2-201	09	3,2 m			
A2-202	10	3,2 m			
A2-302	12	4,2 m			
Hus A3	Seksjon:	Størrelse			
A3-101	13	3,2 m			
A3-102	14	3,2 m			
A3-201	15	3,2 m			
A3-202	16	3,2 m			
A3-301	17	3,2 m			
Hus A4	Seksjon:	Størrelse			
A4-101	18	3,0 m			
A4-102	19	3,2 m			
A4-201	20	3,5 m			
A4-202	21	3,0 m			
A4-301	22	3,2 m			
A4-302	23	3,2 m			
Hus A5	Seksjon:	Størrelse			
A5-101	24	4,5 m			
A5-102	25	3,2 m			
A5-201	26	3,0 m, ende			
A5-202	27	3,2 m			
A5-301	28	3,2 m			
Hus B	Seksjon:	Størrelse			
B-101	29	3,2 m			
B-102	30	3,2 m			
B-201	31	3,2 m			
B-202	32	3,2 m			
B-301	33	3,2 m			
B-302	34	3,65 m			
Hus C	Seksjon:	Størrelse			
C-101	35	3,2 m			
C-102	36	3,2 m			
C-104	38	3,2 m			
C-201	39	3,2 m			
C-204	42	3,2 m			
C-301	43	3,2 m			
C-302	44	3,2 m			
C-303	45	3,5 m			

Øvrige plasser kan selges og tildeles av utbygger

Kruse 

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 129/19/0/0
Utlistet 26. juni 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
514512151	Grunneiendom	0	Nei	271,7 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
16050002	31	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 5 MFL., HÅKONSHELLA, REGULERINGSENDRING	3 - Endelig vedtatt arealplan	28.06.2011	200914839	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
16050002	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - landskap i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H550_1	Funksjonell strandsone	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
16050000	30	LAKSEVÅG. GNR 129 BNR 2, 4, 5, 7,19, 24,26, 400 MFL., HÅKONSHELLA	3	199711031

Andre opplysninger

Skrevet ut 26. juni 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.

Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 26.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 129/19/0/0

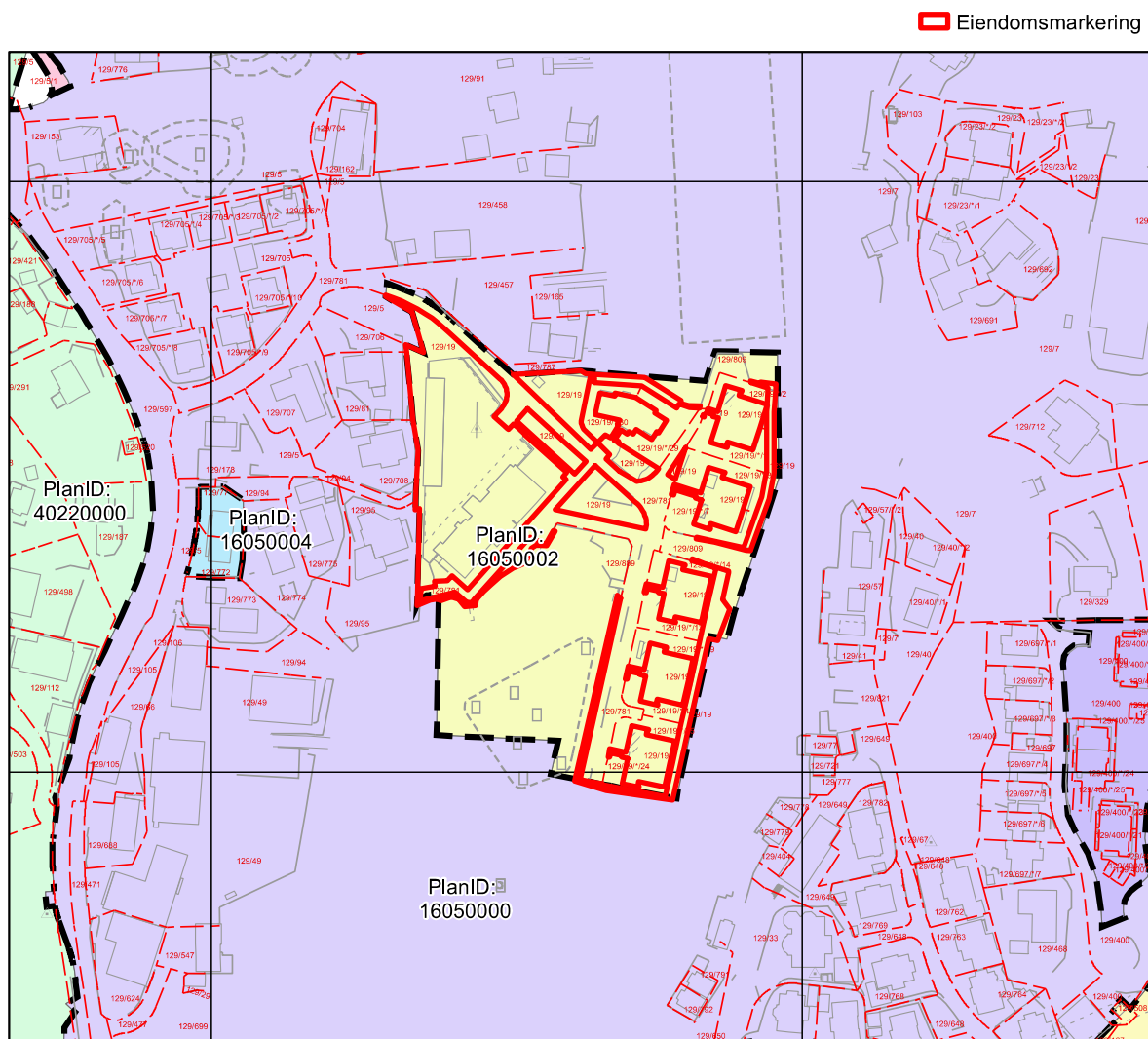
Adresse: Håkonshellaveien 227B m.fl.



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

16050000, 16050002





BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 26.06.2025

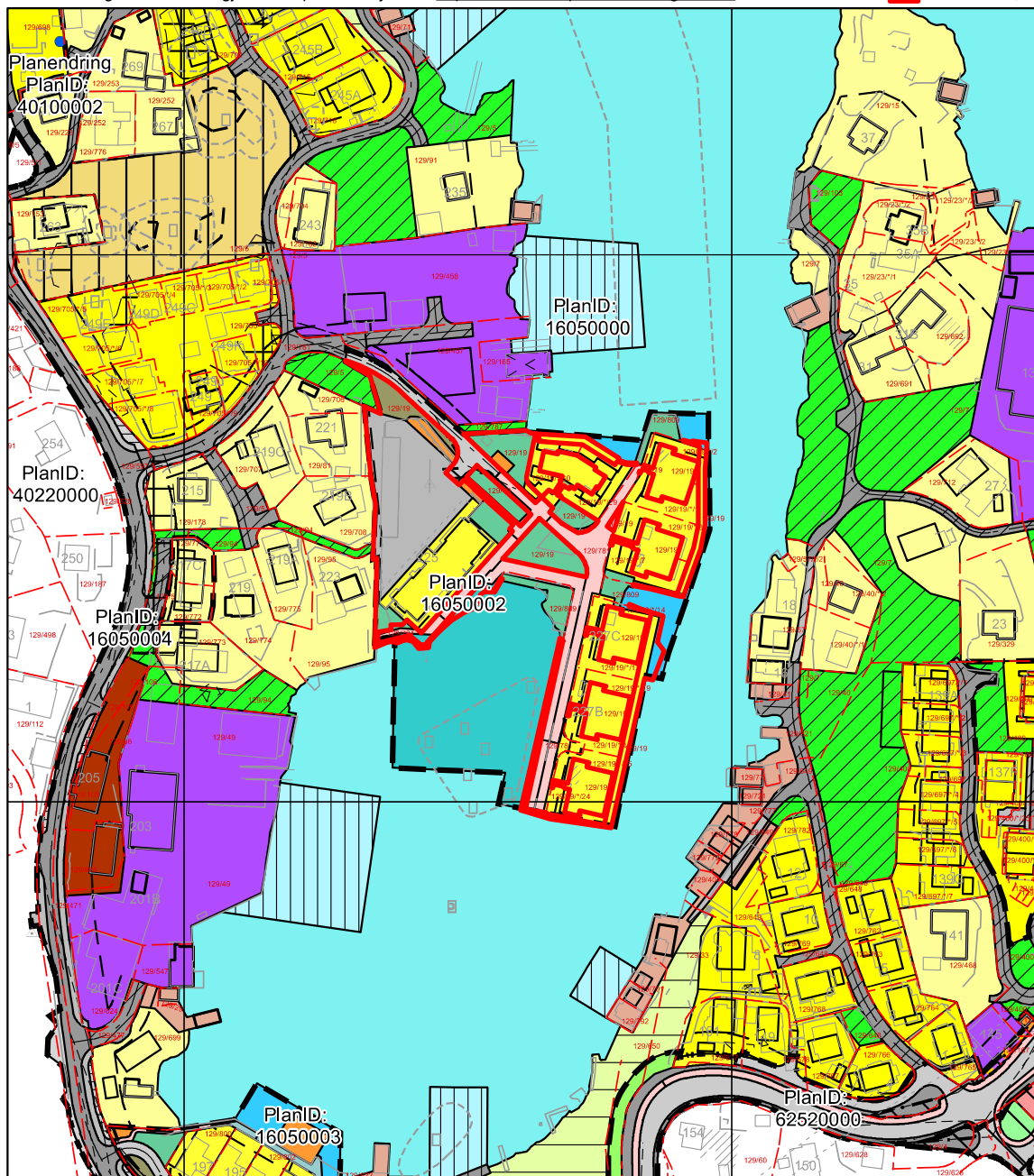
Gnr/Bnr/Fnr: 129/19/0/0

Adresse: Håkonshellaveien 227B m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

● Planendring	Formålsgrense
Juridisklinje	Reguleringsplan formålsgrense
1203 - Regulert tomtegrense	Reguleringsformål §25 eldre PBL
1211 - Byggegrense	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
1213 - Planlagt bebyggelse	Frittliggende småhusbebyggelse
1214 - Bebyggelse som inngår i planen	Konsentrert småhusbebyggelse
1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet	Områder for industri / lager
1221 - Regulert senterlinje	Allmennytting forsamlingslokale (grendehus mv.)
1222 - Frisikttlinje	Annet byggeområde
1259 - Måle- og avstandslinje	Kjørevei
Bestemmelsegrense	Annen veggrunn
Avgrensning skriftlig bestemmelse	Gangveg
Begrensningsgrense gammel lov	Trafikkområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan restriksjonsgrense	Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan bevaringsgrense	Privat småbåtanlegg (land)
Reguleringsplan rekkefølgegrense	Privat småbåtanlegg (sjø)
Hensynssonegrense	Annet spesialområde
Reguleringsplan hensynssonegrense	Felles avkjørsel
Bestemmelseområde	Felles gangareal
Andre bestemmelseshjemler	Felles parkeringsplass
Begrensningsområde gammel lov	Felles lekeareal for barn
640 - Frisiktsone	Felles grøntareal
660 - Bevaringsområder	Arealformål PBL §12-5
991 - Formålsrekkefølge	Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)
Hensynssoner PBL §12-6	1110 - Boligbebyggelse
Sikringsone	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
Støysone	1112 - Boligbeb. - konsentrert småhusbebyggelse
Plangrense	1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
Reguleringsplanomriss	1161 - Barnehage
	1510 - Energianlegg
	1550 - Renovasjonsanlegg
	1560 - Øvrige komm.tekn. anl.
	1587 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
	1600 - Uteoppholdsareal
	1610 - Lekeplass
	1690 - Annet uteoppholdsareal



BERGEN
KOMMUNE

Reguleringsplan over grunnen

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 26.06.2025

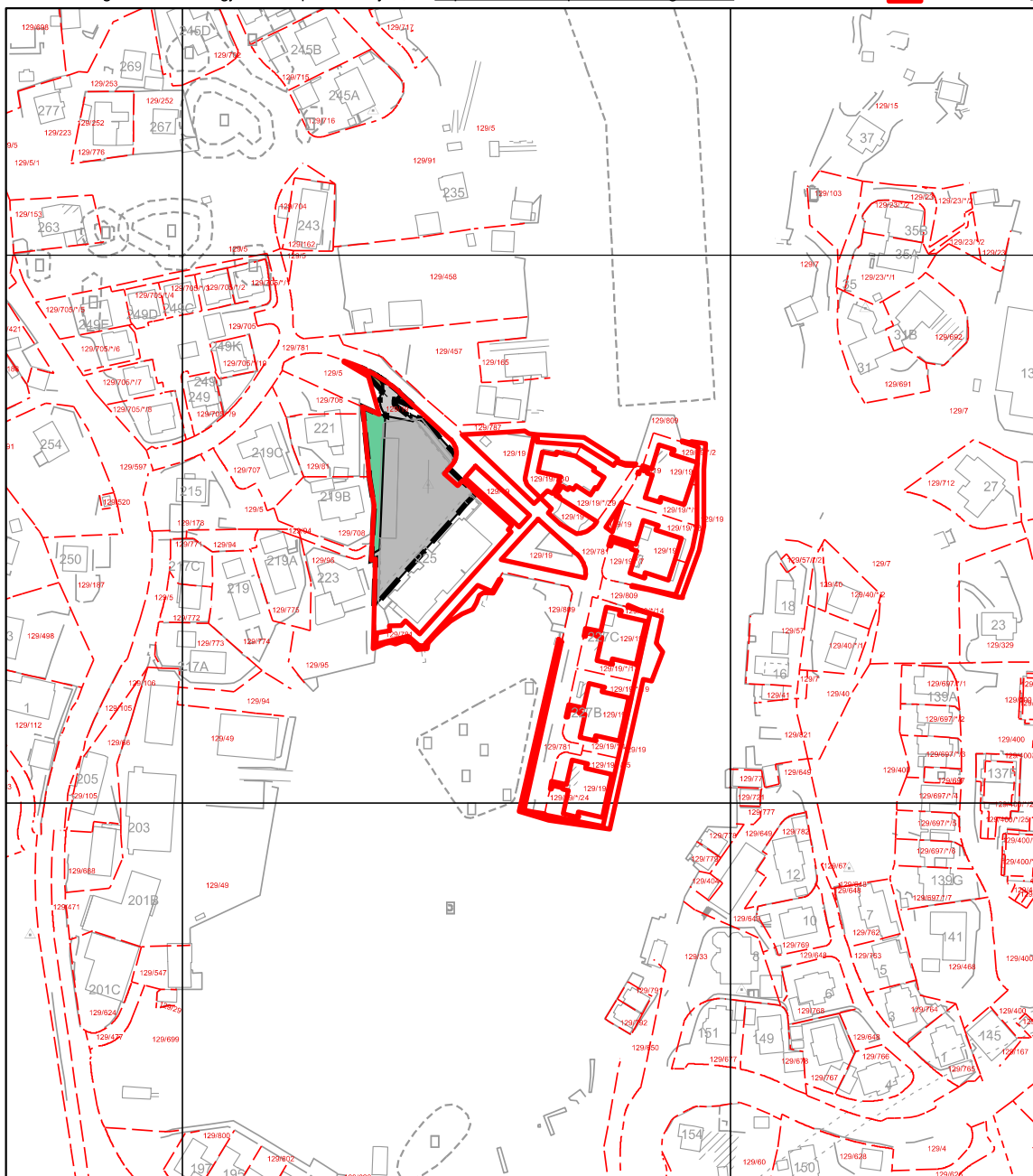
Gnr/Bnr/Fnr: 129/19/0/0

Adresse: Håkonshellaveien 227B m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Juridisklinje

 1222 - Frisikotlinje

Hensynssonegrense

 Reguleringsplan hensynssonegrense

Hensynssoner PBL §12-6

 Sikringsone

Plangrense

 Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

 Reguleringsplan formålsgrense

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

 1690 - Annet uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

 2011 - Kjøreveg

 2019 - Annen veggrunn, grøntareal

 2083 - Parkeringshus, -anlegg



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:2000

Dato: 26.06.2025

Arealplan-ID: 65270000

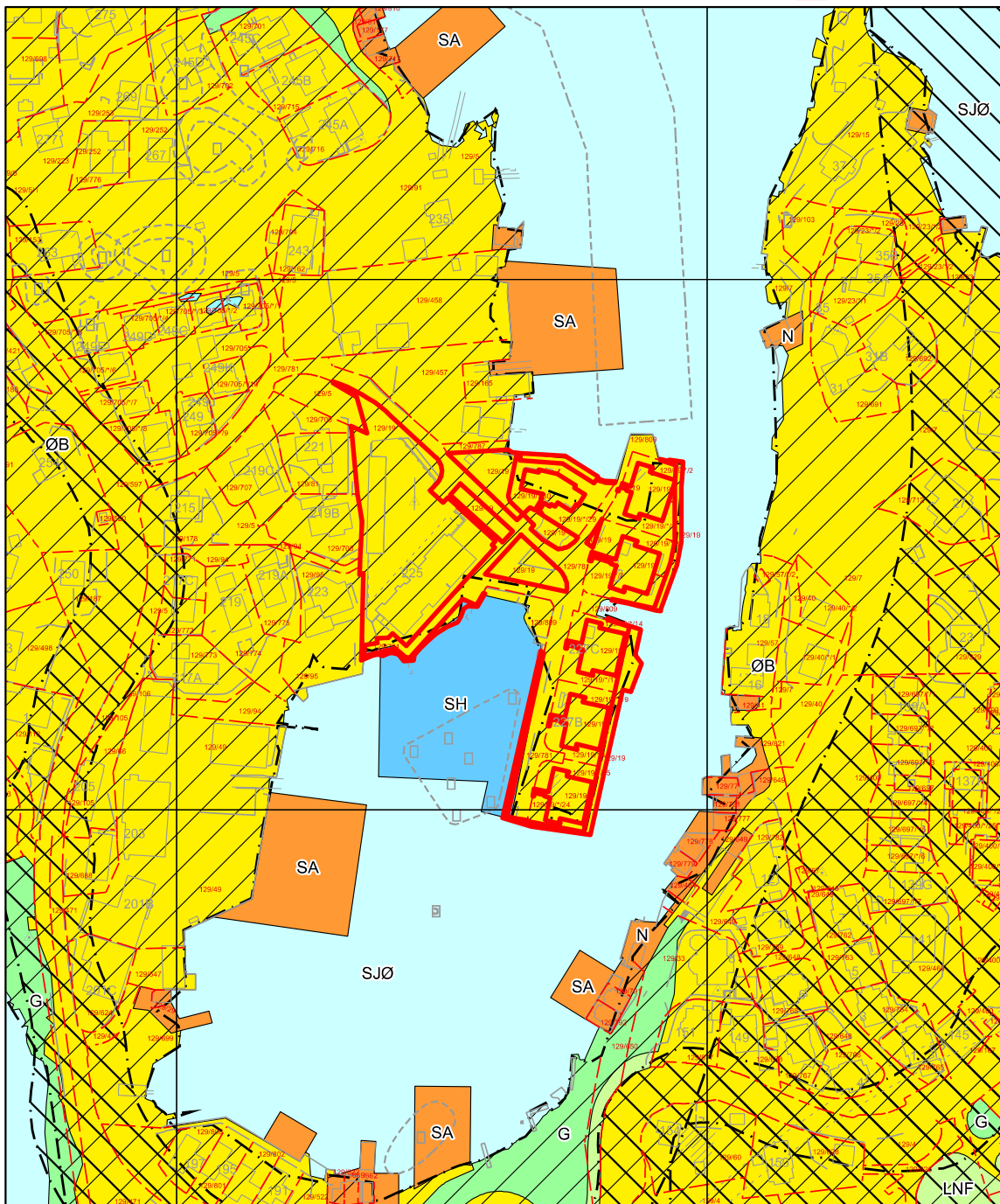
Gnr/Bnr/Fnr: 129/19/0/0

Adresse: Håkonshellaveien 227B m.fl.



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (14)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense



Angitthensyn landskap



Støysone gul

KPA2018 Arealformål



Øvrig byggesone



Andre typer bebyggelse og anlegg



Grønnstruktur



LNF



Bruk og vern av sjø og vassdrag



Småbåthavn



Friluftsområder

Nabolagsprofil

Håkonshellaveien 227B - Nabolaget Håkonshella - vurdert av 60 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Myren Linje 42, 49	1 min 0.2 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 14.8 km
Bergen Flesland	22 min

Skoler

Mathopen skole (1-7 kl.) 314 elever, 19 klasser	4 min 2.5 km
Alvøen skole (1-7 kl.) 353 elever, 20 klasser	7 min 3.5 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser	9 min 6.5 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	10 min 6.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min 7.2 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	15 min 10.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

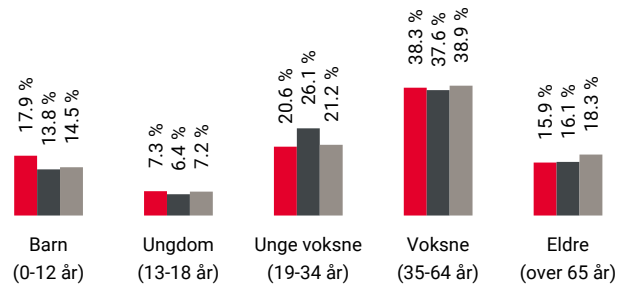
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håkonshella	1 618	648
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Håkonshella Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	1 min 0.3 km
Myren gårdsbarnehage (1-5 år) 80 barn	13 min 1.1 km
Mathopen barnehage (0-5 år) 67 barn	3 min 1.8 km

Dagligvare

Kiwi Hilleren PostNord	3 min 1.7 km
Coop Extra Mathopen Post i butikk	4 min 2.6 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



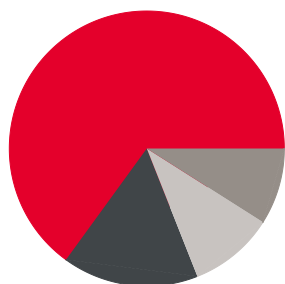
Trafikk

Lite trafikk 86/100

Sport

⚽ Mathopen balløkke	3 min 🚗
Ballspill	1.8 km
⚽ Alvøen idrettspark	4 min 🚗
Fotball, friidrett, treningsapparater	2.6 km
🚴 MOVA Mathopen	4 min 🚗
🚴 EVO Godvik	7 min 🚗

Boligmasse



65% enebolig
16% rekkehus
9% blokk
10% annet

Varer/Tjenester



Drotningsvik Senter

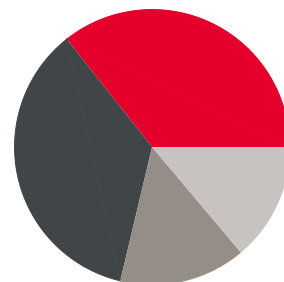
7 min 🚗



Drotningsvik apotek

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



36% i barnehagealder
36% 6-12 år
15% 13-15 år
14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



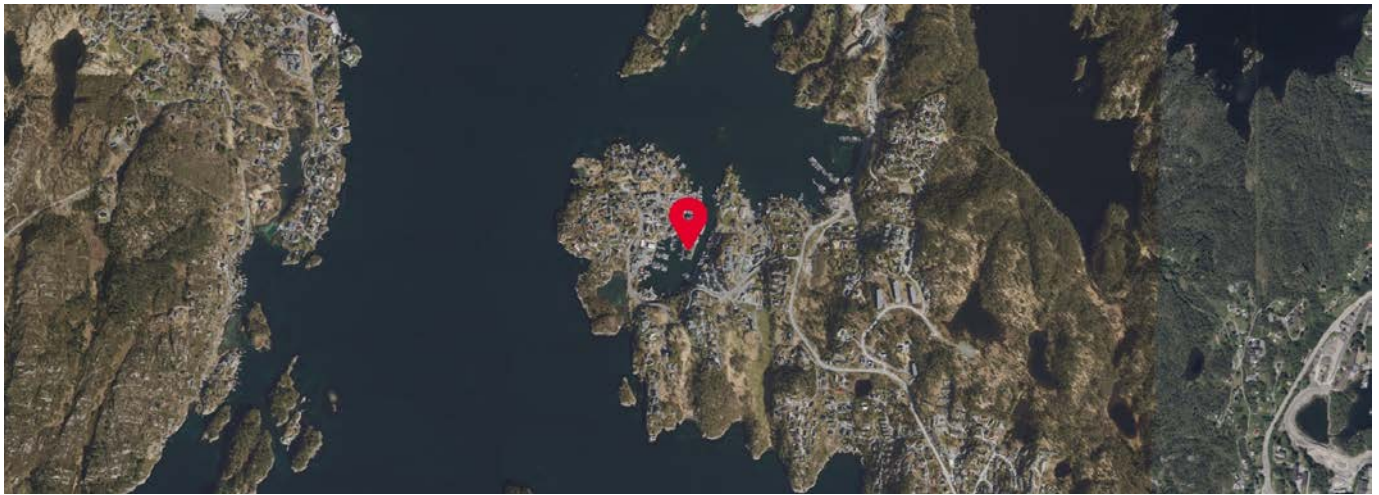
0%

46%

Håkonshella
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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



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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Håkonshellaveien 227B
5174 MATHOPEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre