BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Besøksadresse: Allehelgens gate 5
Postadresse: Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Epost: postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no/dinside

Link Arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
5003 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Kristoffer Brosvik Thorsen Dir. tlf.: 5556 6186	201117592/38	040516

FERDIGATTEST

Eiendom	:	Gnr 129 Bnr 5
Adresse	:	Håkonshellaveien 225 B
Tiltakshaver	:	Orion Prosjekt AS
Tiltaket	:	Nybygg bolig, hus B

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 1.3.2016 og tillatelse datert 30.8.2012.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for boligbygg med 6 boenheter, hus B, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Ansvarlig søker har vedlagt oppdatert gjennomføringsplan og har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Kristoffer Brosvik Thorsen - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Orion Prosjekt AS, Postboks 449, 5853 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

PARTNERS EIENDOMSMEGLING STORFJORD AS
Partners Bergen v/Torbjørn Folgerø
Postboks 222, 6239 SYKKYLVEN
E-post: tf@partners.no

Deres ref.: 39250044 . Vår ref.: 6346-1-32 Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Skjærgårdsholmen
Organisasjonsnr:	915355749
Seksjonseier:	Leirkjær, Rune Sørflaten
Medeier:	
Leilighetsnummer:	32
Adresse:	Håkonshellaveien 229, 5174 MATHOPEN
Seksjonsnummer:	32
Gnr.	129
Bnr.	19

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: IF SKADEFORSIKRING(35704) - polisenummer 889020.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 060,33,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto lading el-bil	400,00	
Båtplass	50,00	
Kabel-tv	539,00	614,00 fra 01.05.2025
Felleskostnader	2 071,33	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	707,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	30 060,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Søvik Lilleskare pr. e-post: alexander.lilleskare@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Per Helle Johnsen, e-post: skjergardsholmen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015930	07.04.2025	3780efe4-de4c-460c-b8dd-57e30edc8ae6

Om dokumentet

Ident
2021/176964/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
Det er ført med brukstilfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpenummer for forretning: 613 246 499
Vedlegg: Nei
Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGGNING	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Ulik hjemmelshaver: JA
915355749	SKJÆRGÅRDSHOLMEN SAMEIET		c/o OBOS Eiendomsforvaltning as, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
4601	129	19	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 1			96 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 2			101 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 3			100 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 4			100 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 5			49 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 6			96 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 7			96 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 8			101 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 9			100 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 10			100 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 11			49 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 12			101 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 13			96 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 14			101 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 15			100 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 16			100 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 17			156 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 18			96 / 4228

Dokn: 176964 Tinglyst: 11.02.2021
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/176964/200
Uthentet 2025-04-08 08:34

Melding til tinglysing

Eierforhold	Navn/Matrikkelnr	Bruksenhet	Adresse	Andel
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 19			101 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 20			100 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 21			100 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 22			49 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 23			101 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 24			96 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 25			101 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 26			100 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 27			100 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 28			150 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 29			86 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 30			73 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 31			86 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 32			73 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 33			83 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 34			73 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 35			88 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 36			79 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 37			79 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 38			88 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 39			105 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 40			79 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 41			79 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 42			105 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 43			115 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 44			88 / 4228
Aktuell eier	4601 - 129 / 19 / 0 / 45			113 / 4228

Ny matrikkelenhet

Knr	Gnr	Bnr
4601	129	809

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/176964/200
Uthentet 2025-04-08 08:34

OBOS
Eiendomsforvaltning



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 hærverk 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 kameraovervåkning 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 kostnadsmessige 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 ivaretakelse 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 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 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

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

SKJÆRGÅRDSHOLMEN 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 rettvisende 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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske 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 utrigger 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 kostnadskrevende. 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	84 200
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 KLASSIFISERING 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
Ventilasjonsservice	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
Velferdskostnader	-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
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-104 600
SUM INNTEKTER	**-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.



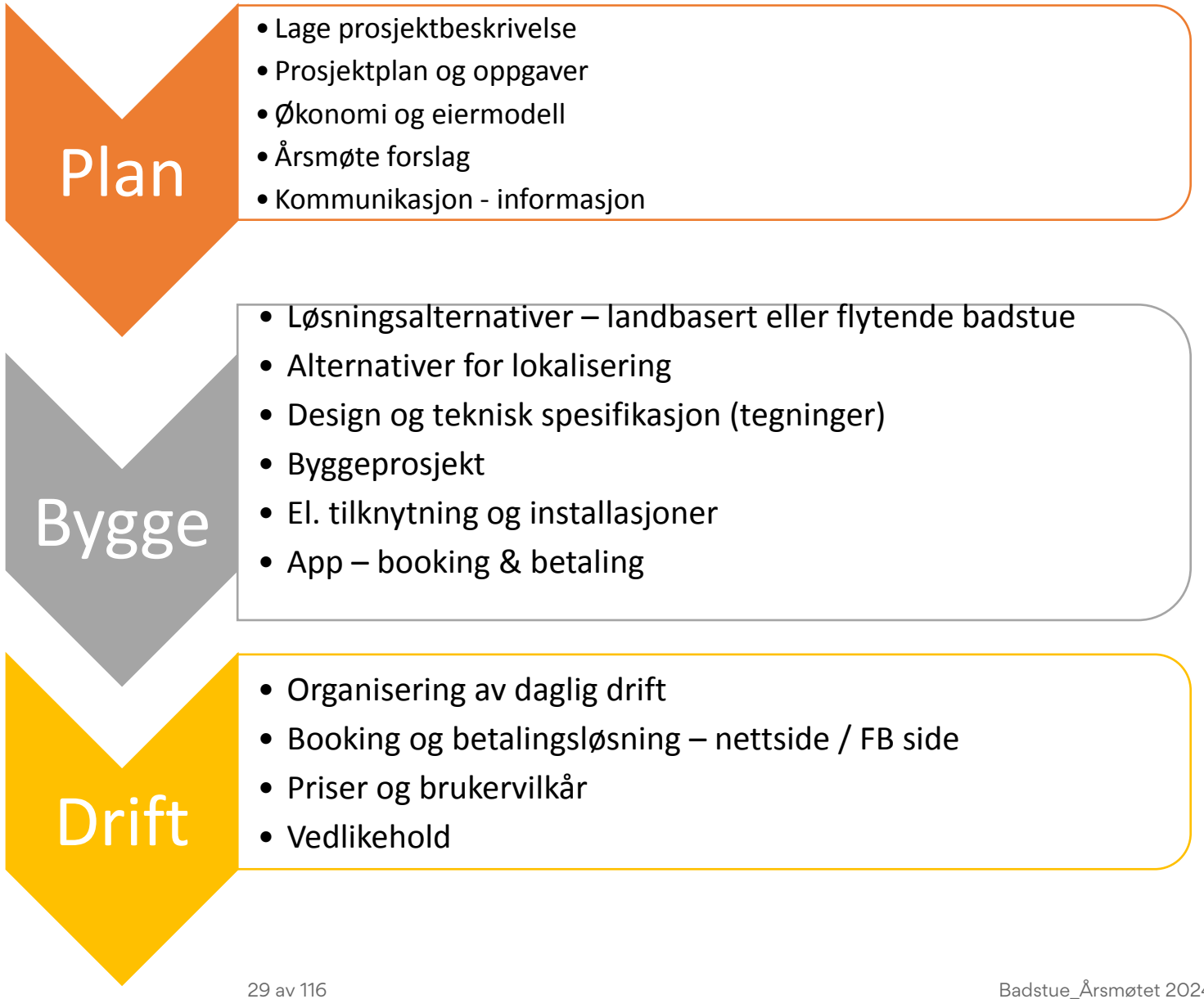
Badstue

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

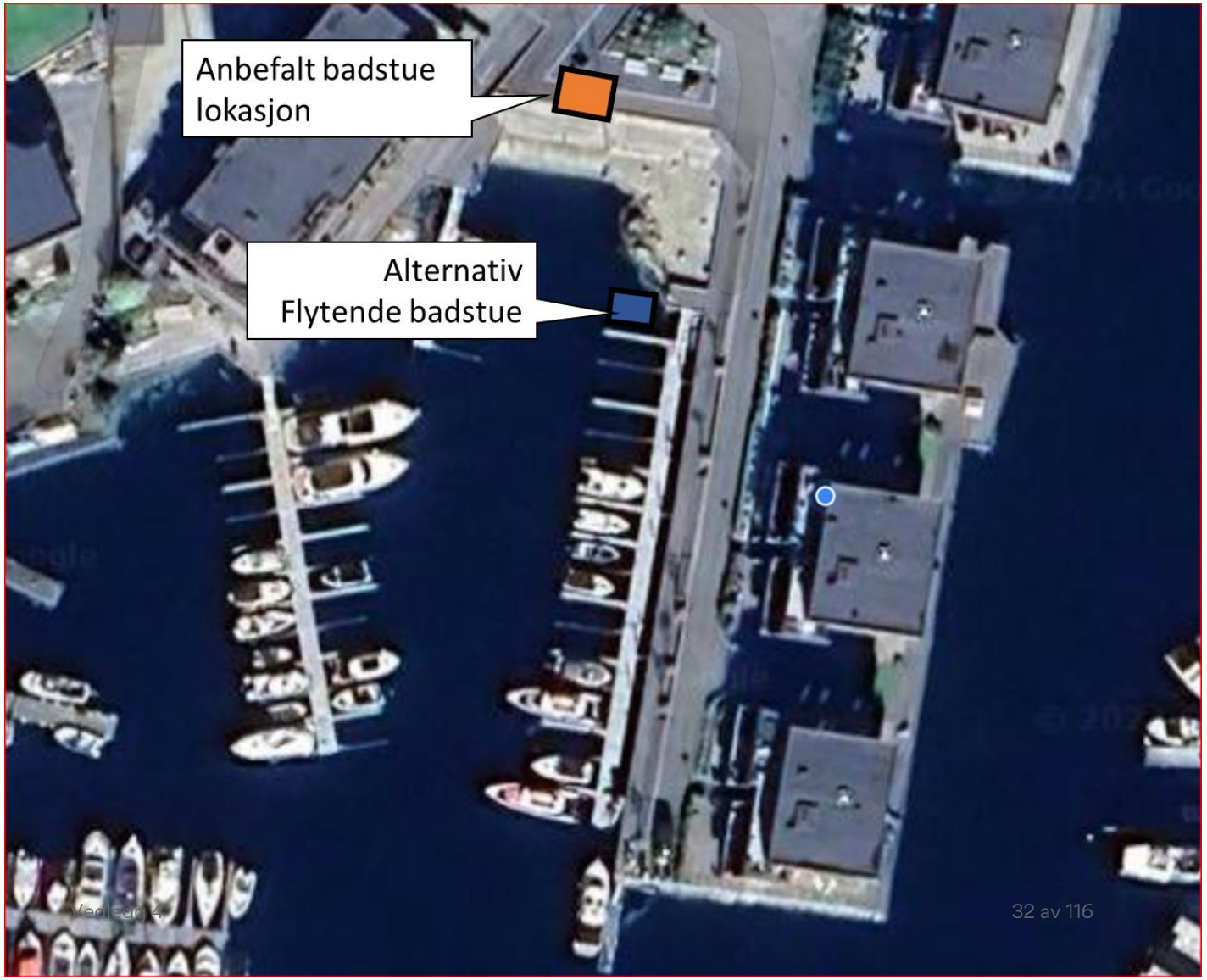
3. Badstue alternativer vi har vurdert

- Alternativ 1:
  - Landbasert badstue
- Alternativ 2:
  - Flytende badstue
- Felles alternativer:
  a. Bygge selv
  b. Kjøpe modulsett + montere selv
  c. 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 m²	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

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

4. Lokalisering – landbasert



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**

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**

Alle tall er estimater / forslag pr. i dag

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

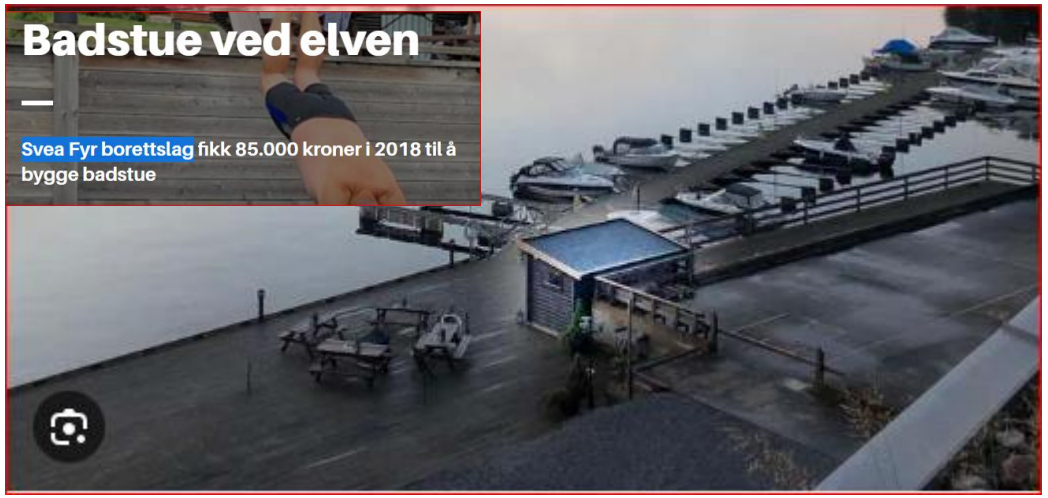
Andeler - medeiere	
Estimert investering	250 000
Pris pr Andeler	10 000
Antall medeier andeler	25

7. Anbefalt driftsmodell

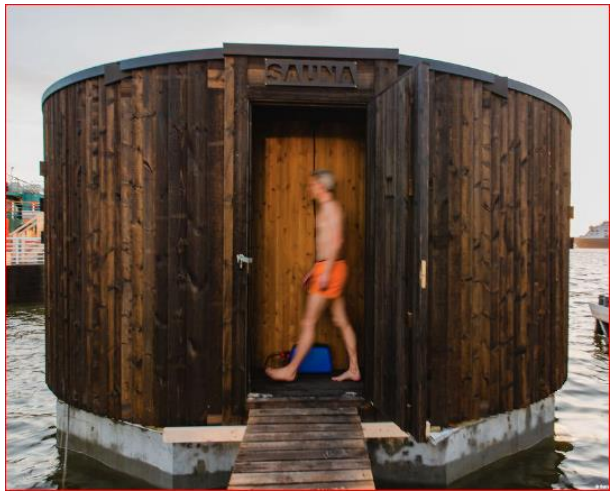
- **<u>Sameiet eier badstuen</u>**
  - ✓Inngå i sameiets økonomi
  - ✓Etablere badstuedrift gruppe
    - ✓Rapporterer til styret
    - ✓Daglig drift og vedlikehold på dugnad
    - ✓Betaling for renhold
  - ✓Alle inntekter går til sameiet
  - ✓Sameiet bestemmer pris & vilkår
  - ✓Innordnet våre felles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

Booking / timebestilling og betaling via egen APP

Noen referanse prosjekter



Svea Fyr Bortettslag, Skien
85.000 sponset fra Sparebankstiftelsen



Sørenga sameie
Samarbeid mellom flere sameier i området



Hetlevikstarumen sameie
Felles badstue og trimrom

Borettslag i Arendal



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:

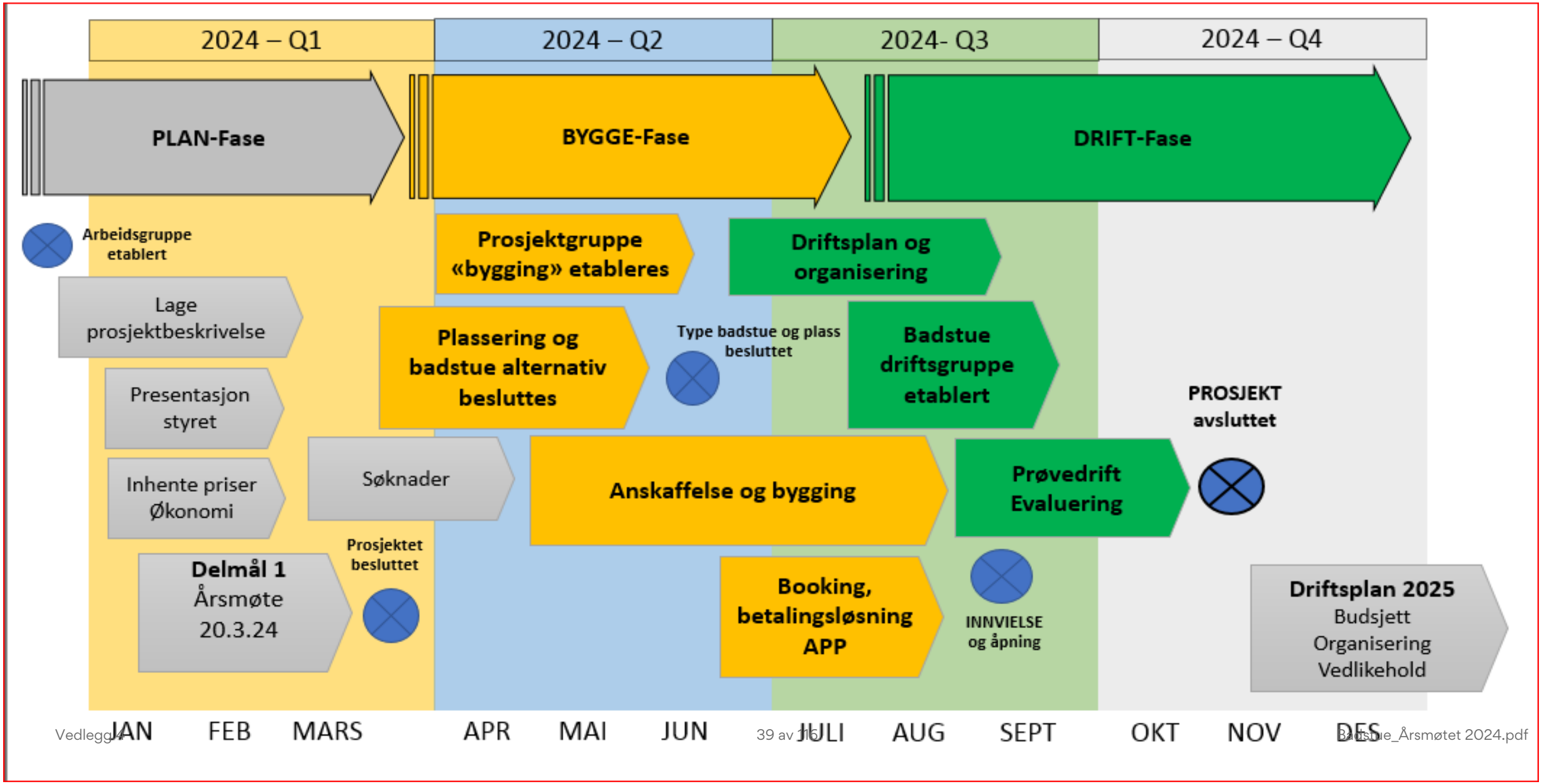
Det etableres en frittstående badstueforening som står for finansiering av investeringen og for driften, og som har sin egen økonomi.

Mulighet for tilskudd og sponsorer.



- 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

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	Styremedlem	Sameiet Skjærgårdsholmen
Geir Otterbeck	Styreleder	Sameiet Skjærgårdsholmen
Greger Barikmo	Beboer	Sameiet Skjærgårdsholmen
Erik Christian Windt	Hovedansvarlig	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 funksjonsnedsettelser, 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 Styrerommet.no

BRANNSIKKERHET:
- Opprettholde alle gjeldene serviceavtaler, for å sikre forsvarlig drift og funksjon ved brannsikkerhet

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 taktekking	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 taktekking	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 avløpspumpe	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 taktekking	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

1 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 m^2. 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

BYGNINGSTYPE

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.



BYGNINGSTYPE

Garasje

Garasjeanlegg

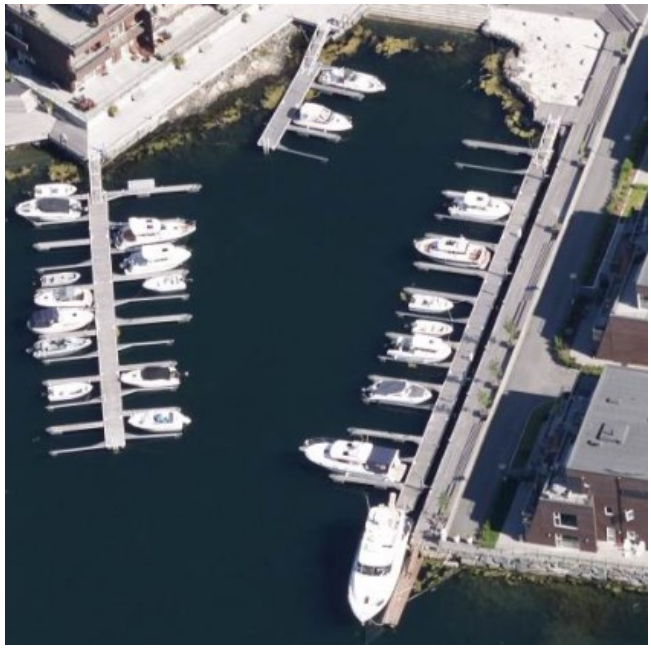
Parkeringsanlegg med garasjeplasser i lukket anlegg, parkeringsplasser i carport og under åpen himmel. Parkeringsanlegget er bygget med bærende konstruksjoner i plasstøpt betong, asfaltert dekke i lukket anlegg og betongdekke ved carport og åpent areal. Avrenning fra betongdekket til sluk med innvendig 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 trematerialе. 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 bryggelementene, 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 innstallert 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 brannslokningsapparater 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

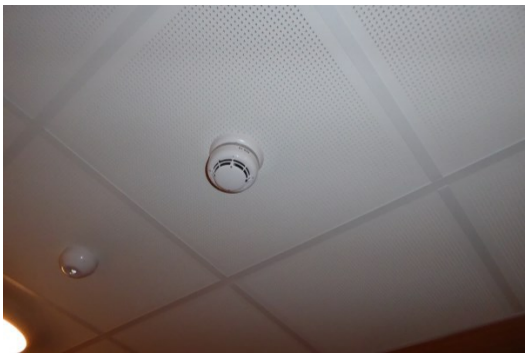
Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

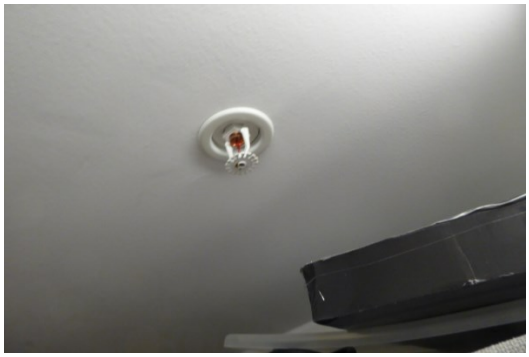
Det anbefales og opprettholde serviceavtalen på brannalarm- og sprinkelanlegget. Boligselskapet har avtale med Hedengren AS på alarmanlegg, Sprinkel Vest på sprinkelanlegg og Haba Sikkerhet på brannslukningsutstyr. Dette er det beste virkemiddelet for brannsikkerhet i bygget, og det er viktig at denne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



Sentral for brannvarslingsanlegg.



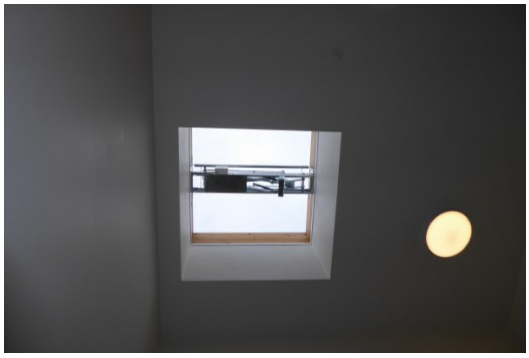
Røykdetektor tilknyttet alarmanlegg.



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.

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

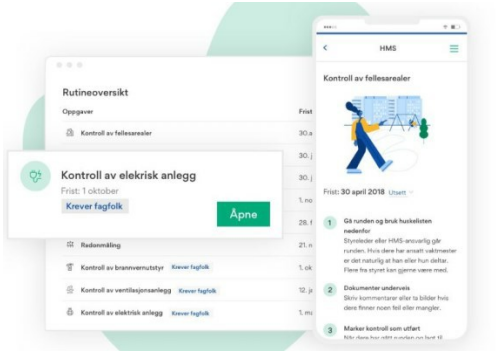
ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	
2021	—	
2022	—	
2023	—	
2024	—	

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 3.800m^2. 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 Yttervegger

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.

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 tiltenkt 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 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.

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 produsntens anbefalinger. Løse kledningsbord festet lokalt med egnet produkt og metode.



Fasade med noe lyse kvistflekker - tyder på værslitasje.



Løst kledningsbord

2.2 Yttervegger

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.

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 aluminiumsprofiler, har lang levetid og minimalt med utvendig vedlikeholdsbehov. Det ble påpekt fra beboer, at det er mistanke om vanninnsig 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 imellom 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 forestås av hver enkelt beboer.



Vinduer med utvendig aluminiumskledning.



Innvendig fórings- og listefri avslutning mot vegg.



Hev- og skyvedør mot terrasse.



Beslagsløsning ved hev- og skyvedør med vannfilm i overgang.

2.2 Yttervegger

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 aluminum/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 ASå 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, Branndører

Her beskrives og vurderes branndørene 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

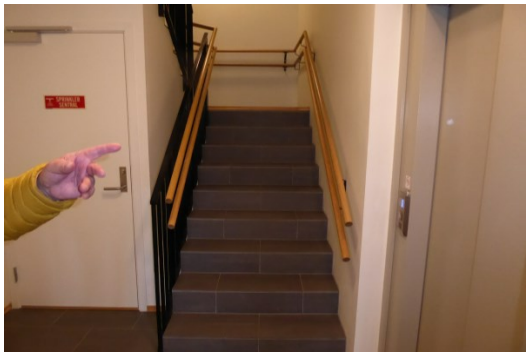
ANBEFALT TILTAK

Løpende vedlikehold - dører fellesområder

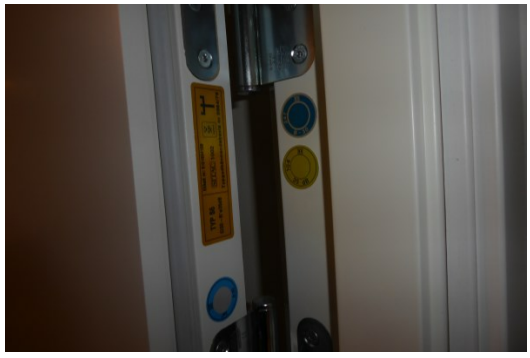
ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 8 400
2021	—	kr 8 800
2022	—	kr 9 100
2023	—	kr 9 500
2024	—	kr 9 900

Løpende vedlikehold utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene 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 branndører.



Branndør med dørlukker bak pekende hånd.



Klassifiseringsskilt på branndør 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 asfalt 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 lekkasjeproblematikk 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. Asfalt 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 1000m^2 - 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.

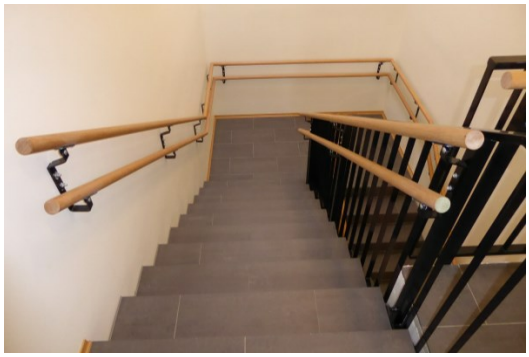
ANBEFALT TILTAK

Merking av trapper - fellesområder

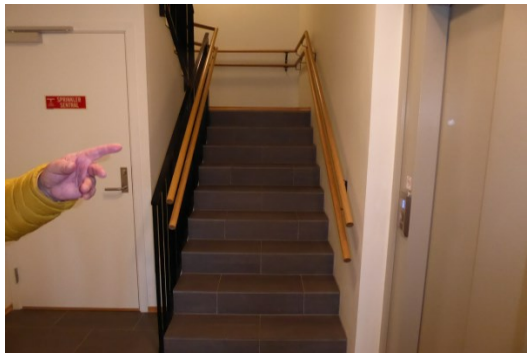
ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2021	—	kr 22 000

Oppgradering utføres av eier/beboer
Middels — Tiltaket bør utføres

Det anbefaleså 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 Trapper, balkonger, m.m.

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 tekket 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 tekket med fliser, er det en drensrenne 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

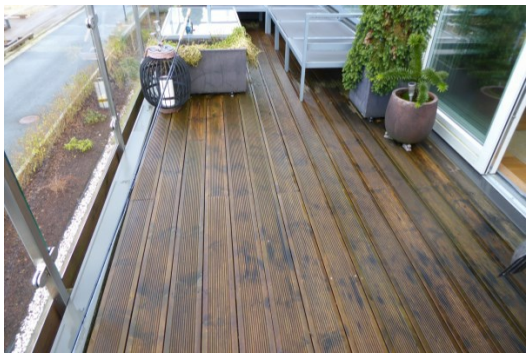
Det anbefales å kartlegge faktisk utførelse av slukløsning på terrassene der det ligger membran. Videre anbefales det å rense disse sluken/systemene, slik at vann ikke hindres ved avrenning. Estimatet i dette tiltaket kartleggingen av slukene. Arbeidene anbefales utført av personer med kjennskap til 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 rekkverksløsning, drensrenne 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. Estimatet gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv.



Fordelingsskap med hovedstoppekran i leilighet.



Sluk med vannlås.



Styringspanel på avtrekksvarmepumpa.



Avtrekksventil på ventilasjonsanlegget.

2.6 Sanitær

2.6.2 Bunnledninger

Bygg

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 Sanitær

2.6.3 Vanninnlegg

Bygg, PP

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

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD

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

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.



Vanninnlegg med reduksjonsventil og trykkmåler.

2.6 Sanitær

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. Estimatet gjelder eventuelle enkle utbedringstiltak ved skifte av hendler/dreiehjul.



Hovedstoppekran på vanninnlegget i bygget.

2.7 Brannslokking

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 trykksettes slik at vannet kan løftes opp til riktig høyde slik at det får naturligfall 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.



Styringsenheten 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 ivaretatt 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.



Underfordelingsskap 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 imellom 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 kajakker 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. Estimatet gjelder adm. kostnader i forbindelse med ekstra styremøte og beboermøte.



Deler av uteområdet ved ankomst til eiendommen.



Enkel lekeplass på eiendommen.



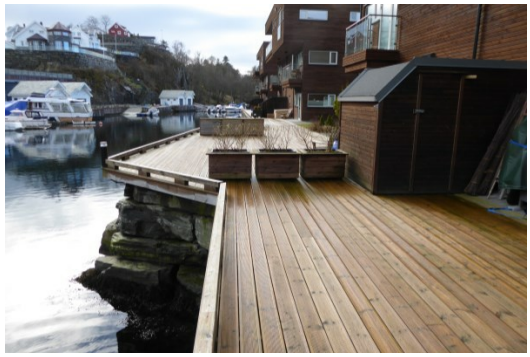
Belegningstein satt adkomst ved inngangsparti.



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 overvannslukene 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 overvannsystemet 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 Veier og plasser

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.

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 overvannsluk. 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 belegg. 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

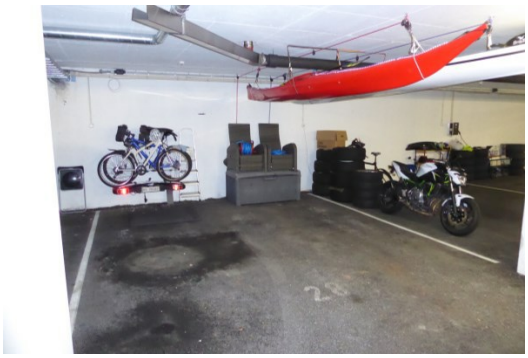
Ikke relevant utføres av ikke relevant

Ikke relevant — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

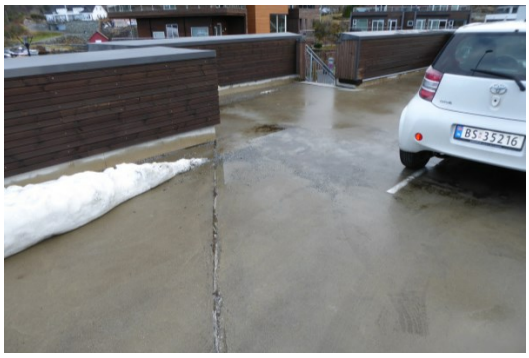
Sameiet må følge opp denne saken tett. Lekkasje fra sluk som er ført gjennom bygningskropp til innvendige arealer, utgjør en stor andel av skadesaker som meldes til forsikringsselskaper og utbyggere. Dette er saker som ofte kan medføre kompliserte og kostnadskrevende utbedringstiltak. Det er viktig å 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 byggteknisk 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.



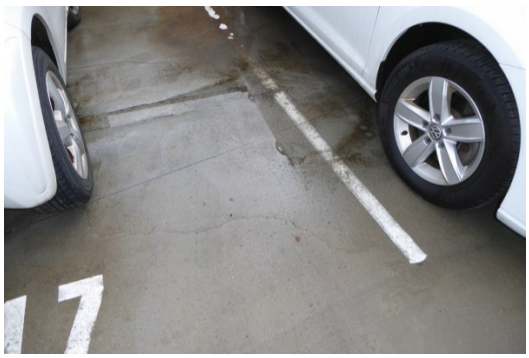
Lekkasjepunkt i garasje, med provisorisk renneløsning.



Stående vann på dekket ved biloppstillingsplasser.



Stående vann på dekket ved biloppstillingsplasser.



Stående vann på dekket ved biloppstillingsplasser.



Bildet viser drensrenne 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 trykkimpregnert 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. Gryggeanlegget 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 dennetype 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 av 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 har 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

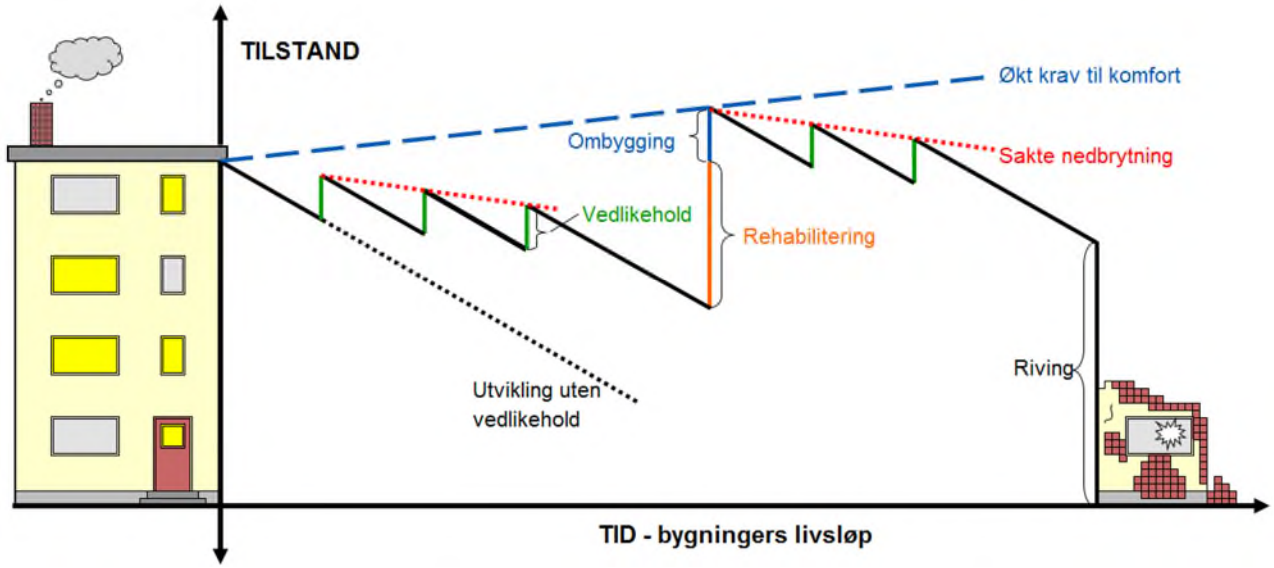
Uttrykk for anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenelig for sitt formål. Denne brukstiden vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved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

Kostnadsoverslag og estimater

Kostnadsoverslagene i rapportene er basert på erfaringstall fra tilsvarende oppgaver og prosjekter. Vår erfaring er at tilbud på byggearbeider kan variere mye mellom høyeste og laveste tilbyder, 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 Livssykluskostnader for byggverk
- Relevante byggdetaljblader

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: S*ystematiske 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.
- Produktkontrolloven.
- Arbeidsmiljøloven, dersom virksomheten sysselsetter arbeidstakere.
- Forurensningsloven.
- Brannvernloven.

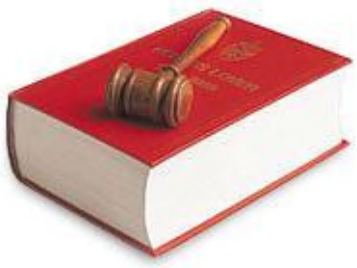
Med bakgrunn i forskriftens store/brede virkeområdet, må det presiseres at bolig-selskapets forholdsvis begrensede virksomhetsområde naturlig nok vil begrense forskriftens krav ovenfor boligselskapet. Områder og virksomheter som står sentralt for et boligselskap er brannsikring, rømningsveier, brannalarm, 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.

Ansvaret 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.



Vedlegg 5 Vedlikeholdsplan Samfunnshuset Bjørgårdsholmen - rettet endelig utgave (1).pdf

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.

Vedlegg 5 Vedlikeholdsplan Sameiet Skjærgårdsholmen rettet endelig.docx (1).pdf

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 utsyr.

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.

Vedlegg 5 Vedlikeholdsplan Samlet Skjærgårdsholmen rettet endelig.pdf (1).pdf

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 jevnlige 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 internkontroll-systemet. 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 monteringstidspunktet.

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 baderom (1991), jordfeilvarsler (1991), automatsikringer (1998), jordfeilbryter på alle kurser (erstatter 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.

Vedlegg 5 Vedlikeholdsplan Samvirket Skjærgårdsholmen rettet endelig.docx (1).pdf

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



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 tilfredsstiller 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 fortrenges 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 avtrekkssjaktene.

Pkt. 1 og 2 er som regel godt kjente fenomener for de fleste styrer. 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 avtrekkssystemet 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 løsning utført ved vindusskifte og/eller fasaderehabilitering og må løses av en entreprenør i oppdrag fra styret. Nye ytterveggsventiler må etableres.

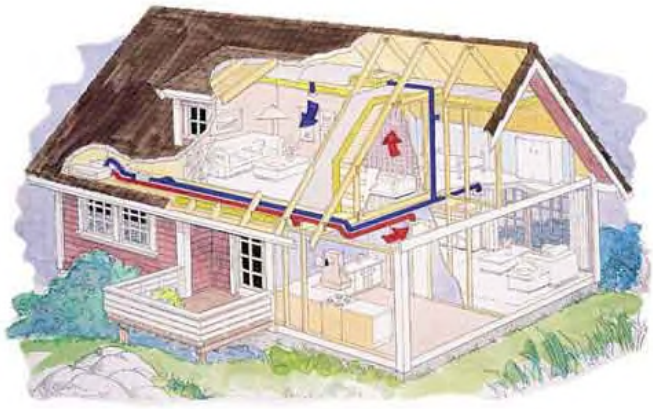
Pkt. 4 behøver ikke være noen "stor sak", men kan medføre en del ombygging både av bygningsteknisk- og elektrisk karakter. Det er viktig at man ikke går i gang med skifte av vifte dersom det i virkeligheten er tilstoppede kanaler som er årsaken til at viften ikke har tilstrekkelig kapasitet.

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 kanalanlegg 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 lungekreftrisiko. 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 200Bq/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/reduserer 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 vrenges 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 kvadratmetere 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

BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Dato: 06.01.2021

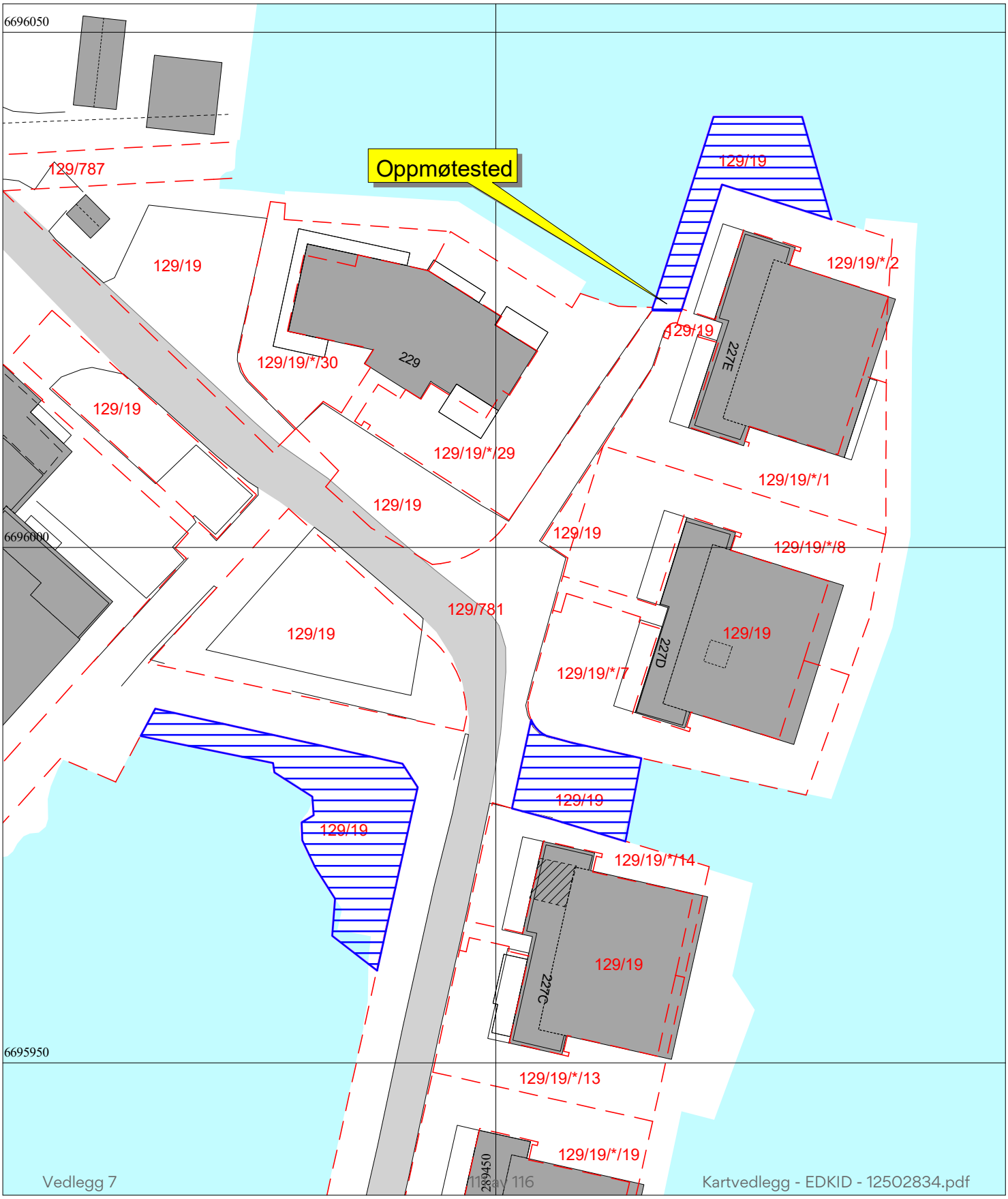
KARTVEDLEGG TIL VARSEL OM OPPMÅLINGSFORRETNING

Gnr/Bnr 129/19, Håkonshellaveien 225 mfl.

Saksnummer: 201918837

N

M 1:500





1. etasje (1) 1:100

Original tegning er i 1:100, på A1 format.
Tegning er i 1:200 ved utskrift på A3

Rev.	Revideringen gjelder	Dato	Tegn.	Kontr.	Godkj.
C	Endret nummerering av boder og parkeringsplasser	20.04.15	kb	kb	kb
B	Nummerering av boder og parkeringsplasser, endret målestokk og tegningsformat	09.05.14	kb	kb	kb
A	Nummerering av boder og parkeringsplasser, endret målestokk og tegningsformat	09.05.14	kb	kb	kb

Plan
Parkering - Etasjeplan 1

A.F-20.20.22 Indeks C

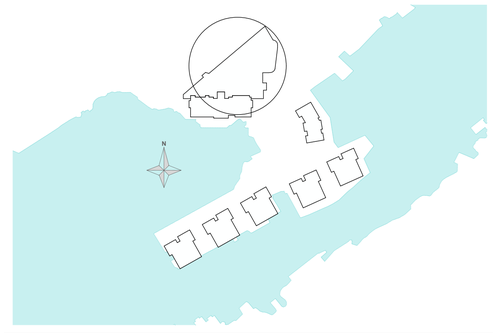
Status

Salg

Tiltakshaver
Orion Prosjekt As

Entreprenør

Prosjektnummer / Prosjektnavn
Skjærgårdsholmen



Grunnlagstegning / Indeks:

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
NO-5003 Bergen
kb@linkarkitektur.no
Telefon kontor +47 55 57 34 00
Mobil. +47 95 99 66 46

Plan
Parkering - Etasjeplan 1

Mål:		Tegnet:	KS/KB	Godkj.:	KB	Tegn.nr.:	Indeks
Dato:	07.03.11	Kontr.:	KB	Ansv.:	KB	A.F-20.20.22	C

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:**
A1-101	01	1 stk
A1-102	02	1 stk
A1-201	03	1 stk
A1-202	04	1 stk
A1-302	06	1 stk

Hus A2	**Seksjon:**	**Antall:**
A2-101	07	1 stk
A2-102	08	1 stk
A2-201	09	1 stk
A2-202	10	1 stk
A2-302	12	1 stk

Hus A3	**Seksjon:**	**Antall:**
A3-101	13	1 stk
A3-102	14	1 stk
A3-301	17	1 stk

Hus A4	**Seksjon:**	**Antall:**
A4-101	18	1 stk
A4-102	19	1 stk
A4-201	20	1 stk
A4-302	23	1 stk

Hus A5	**Seksjon:**	**Antall:**
A5-101	24	1 stk
A5-102	25	1 stk
A5-201	26	1 stk
A5-202	27	1 stk
A5-301	28	1 stk

Hus B	**Seksjon:**	**Antall:**
B-101	29	1 stk
B-102	30	1 stk
B-301	33	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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**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.

Egenerklæringsskjema

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Bergby Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	84250020
Adresse	Håkonshellaveien 229		
Postnr.	5174	Sted	MATHOPEN
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	6 år og 4 måneder
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidig	Polise/avtalenr	Ukjent
Selger 1 Fornavn	Rune	Etternavn	Sørflaten Leirkjær

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Skjeggkre sanering utført i sameiet (garasje/bod?), ingen skadedyr observert i min enhet.

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Feil med drenering på parkeringsdekket, utbedret av sameiet

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: Ukjent

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Etter festing av rekkverk + generelt vedlikehold i regi av sameiet

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Bytte av taklys i stue/kjøkken

12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Usikker

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Varme/ventilasjon sjekket i regi av sameiet. Ingen feil

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar A-konto betaling i fellesutgifter. Avleses årlig

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.

☒ Nei ☐ Ja

16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

☒ Nei ☐ Ja

19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja, insekter. Ref kommentar i forrige post.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja, ref forrige spørsmål. Ikke kjent i denne enheten, men i sameiet.

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.

☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 27/03/2025 16:16:07 (EES-versjon: 3)

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 129/19/0/0
Utlistet 27. mars 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, båndleggingerog 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
505192212	Seksjon	30	Ja	174,8 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

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	99,3 %
16050002	1690 - Annet uteoppholdsareal	0,7 %

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	57,6 %

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

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra flytrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 27. mars 2025

BERGEN
KOMMUNE

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.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

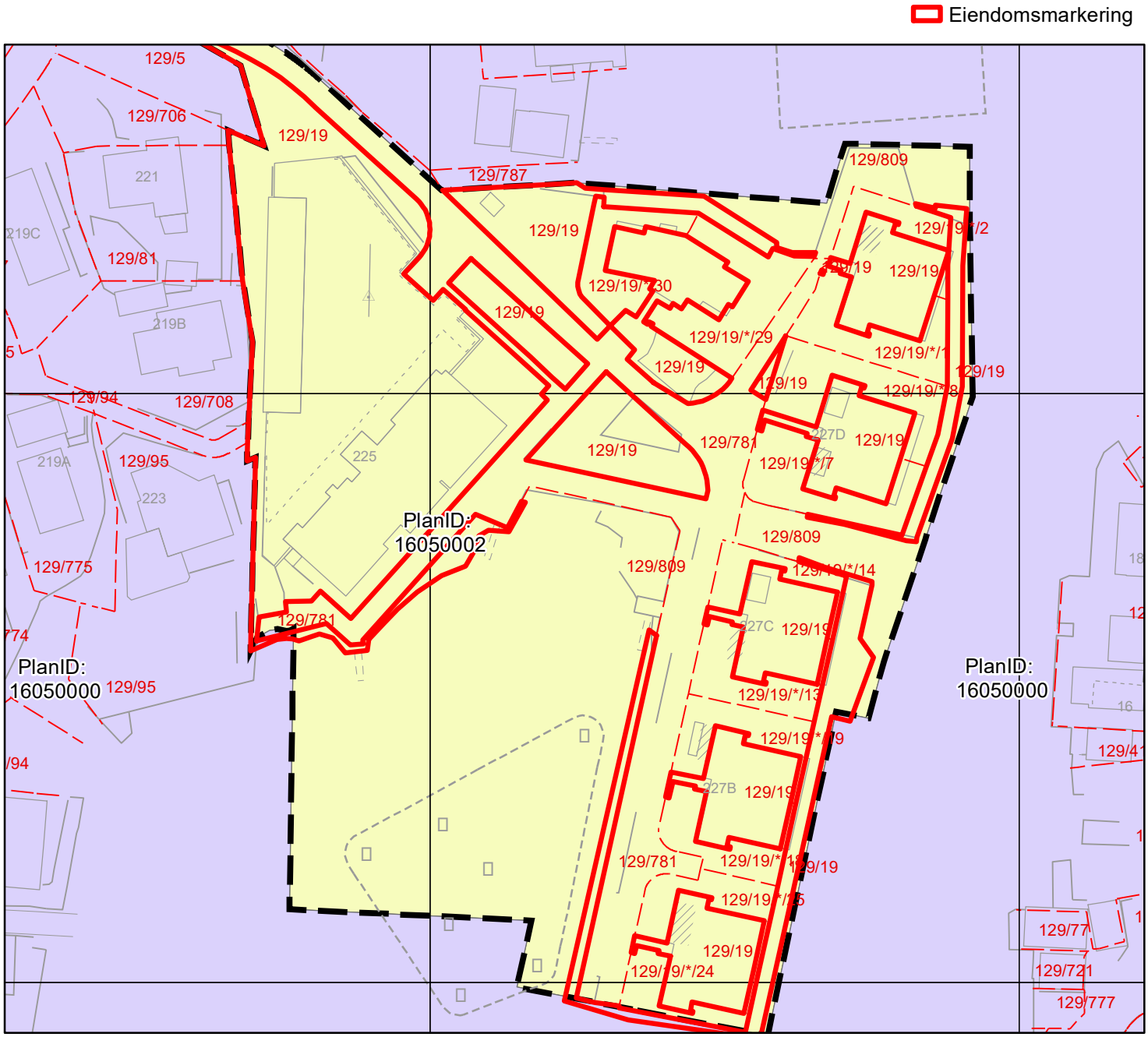
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 129/19/0/0
Dato: 27.03.2025 Adresse: Håkonshellaveien 229 m.fl.

N

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



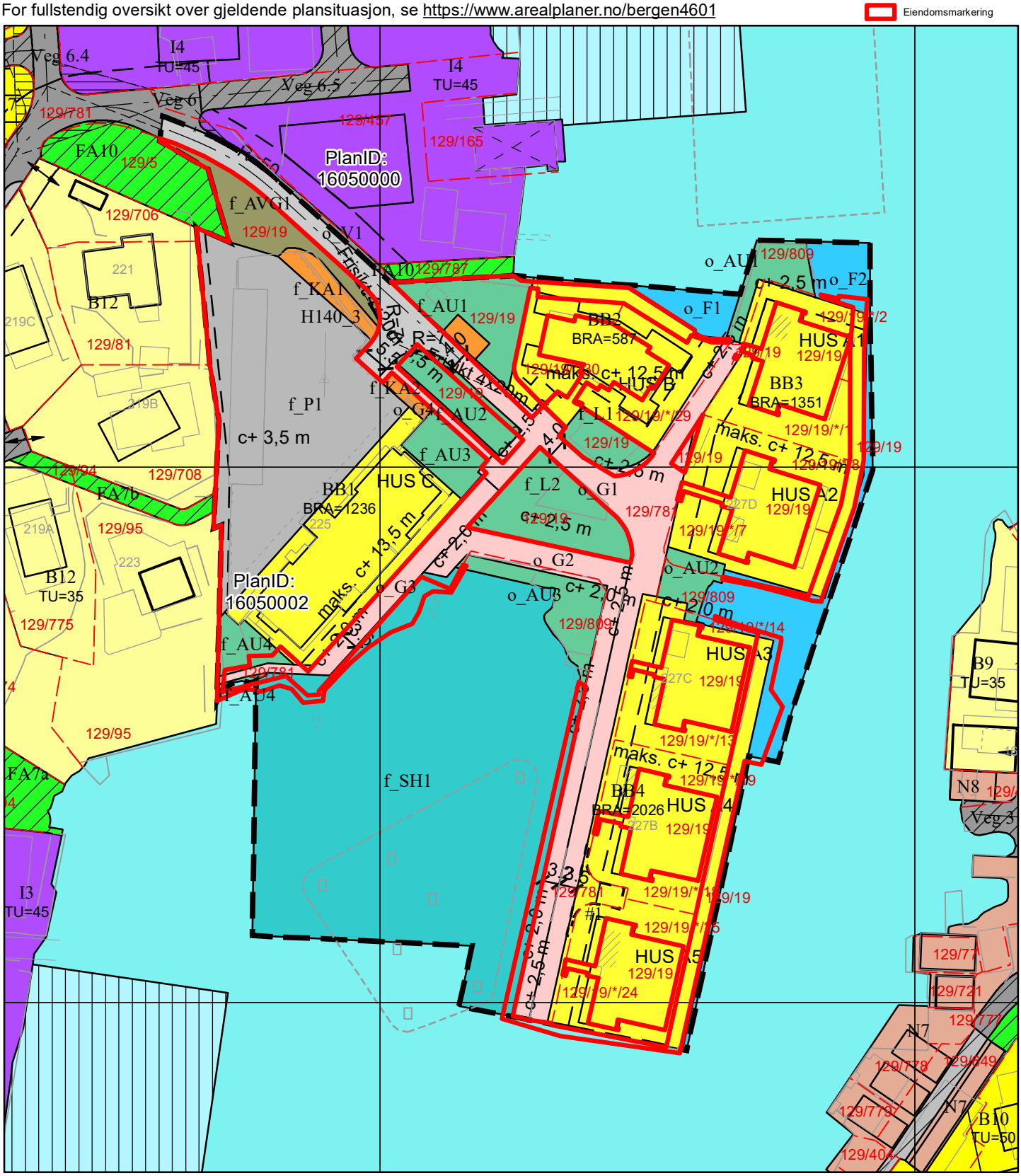
Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 129/19/0/0
Dato: 27.03.2025 Adresse: Håkonshellaveien 229 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1203 - Regulert tomtegrense

1211 - Byggegrense

1213 - Planlagt bebyggelse

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1259 - Måle- og avstandslinje

Bestemmelsegrense

Avgrensning skriftlig bestemmelse

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Bestemmelseområde

Andre bestemmelseshjemler

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

Sikringsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Områder for industri / lager

Annet byggeområde

Kjørevei

Gangveg

Trafikkområde i sjø og vassdrag

Privat småbåtanlegg (sjø)

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles grøntareal

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse

1510 - Energianlegg

1560 - Øvrige komm.tekn. anl.

1610 - Lekeplass

1690 - Annet uteoppholdsareal

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2019 - Annen veggrunn, grøntareal

2083 - Parkeringshus, -anlegg

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl 12-5 nr. 6)

6100 - Ferdsel

6230 - Småbåthavn

Reguleringsplan over grunnen

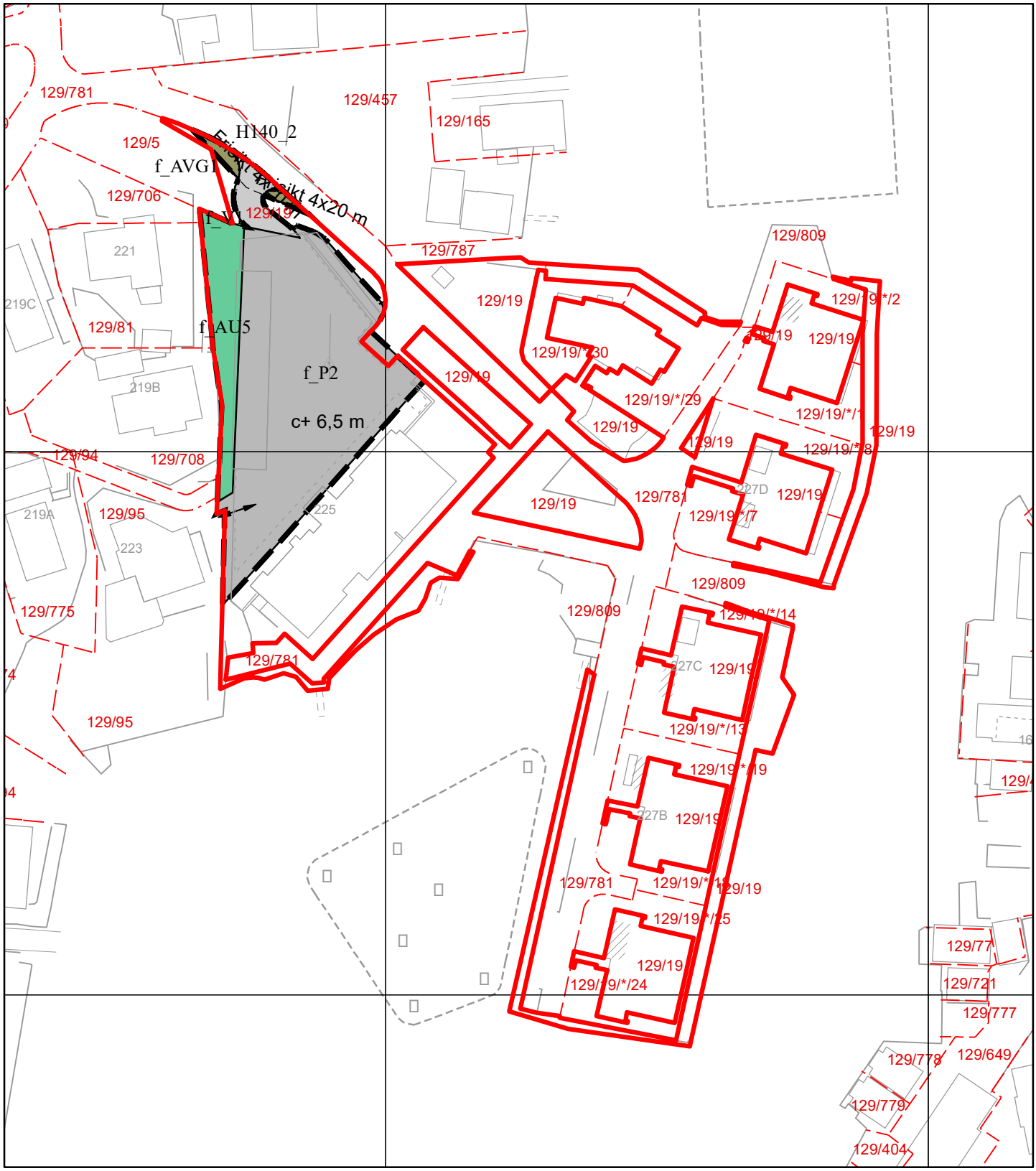
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 129/19/0/0
Dato: 27.03.2025 Adresse: Håkonshellaveien 229 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering



Tegnforklaring for reguleringsplan over grunnen

Punktmarkeringer

1242 - Avkjørsel

Juridisklinje

1222 - Frisiktlinje

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

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 27.03.2025

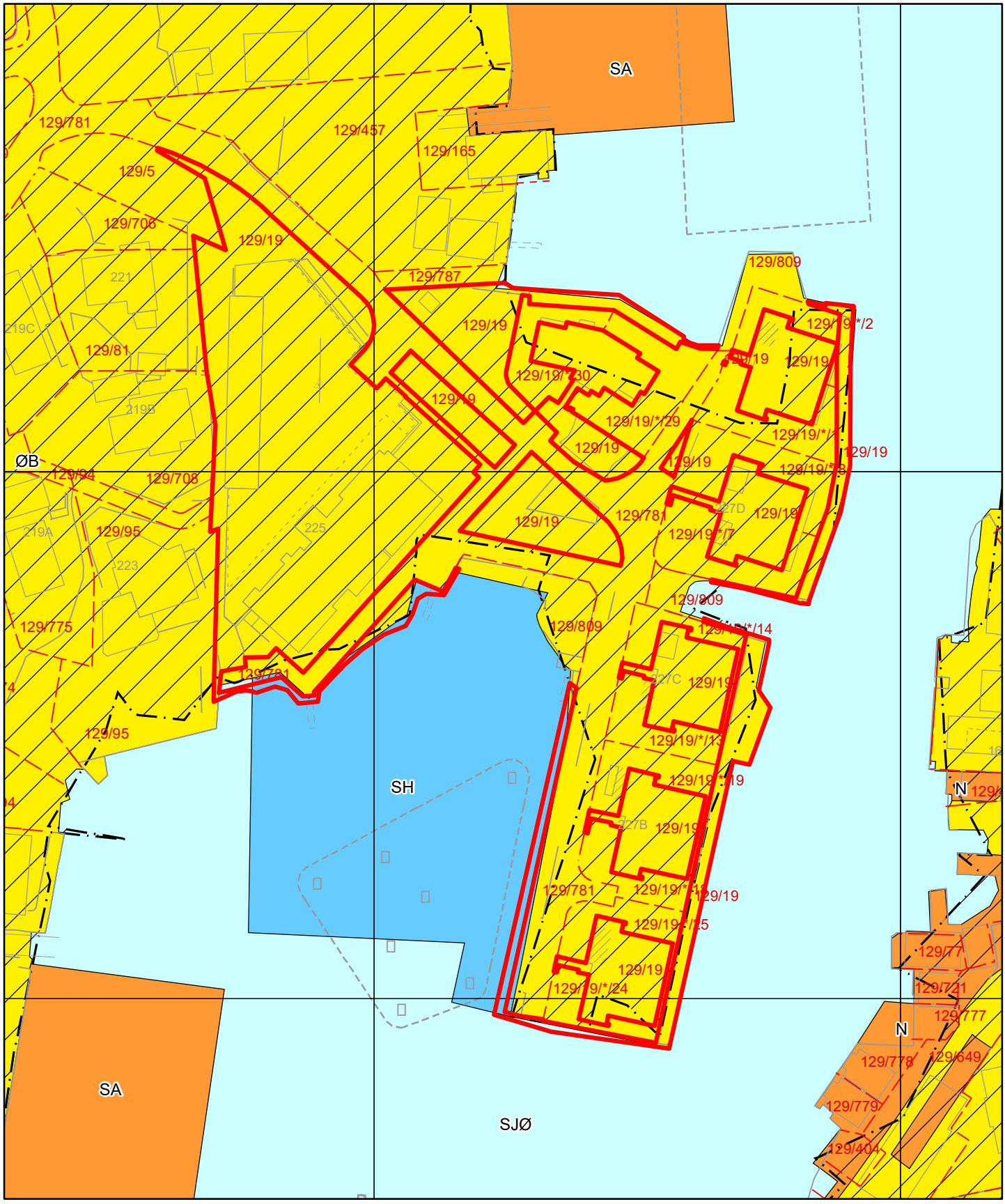
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 129/19/0/0
Adresse: Håkonshellaveien 229 m.fl.

BERGEN KOMMUNE

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (14)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

Angitthensyn landskap

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Andre typer bebyggelse og anlegg

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Småbåthavn

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Håkonshellaveien 229
5174 Mathopen

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Mats Hansen
Dato: 01/04/2025

Rotthaugsgaten 1 C
Bergen 5033
45392791
mats@takstmannmh.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:129, Bnr: 19
Hjemmelshaver:	Rune Sørflaten Leirkjær
Seksjonsnummer:	32
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2014
Tomt:	6 210 m²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Rune Sørflaten Leirkjær
Befaringsdato:	26.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er pent opparbeidet med gangveier, brygger, lekeplass, grøntområder og diverse beplantning.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM BYGGEMETODEN:
Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter i betongkonstruksjoner. Bære- og skillevegger samt etasjeskiller av betong og stålkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner er utført i betong og isolert bindingsverk, utvendig er veggene vindtettet, lektet og kledd med liggende trekledning. Innvendig er veggene påmontert aldringsbestandig plastfolie og platekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flat konstruksjon, taket er tekket med papp eller tilsvarende. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:
Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.
Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:
Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.
Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.
Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.
Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

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

ANNET:
Informasjon om sameiet:
Styretsleder: Per Helle Johnsen
Kontaktperson: Per Helle Johnsen

Beliggenhet:
Boligen ligger ved sjøkanten på Håkonshella. Fra boligen er det cirka 5 minutters kjørings til Drotningsvik senter med flere butikker, Rema 1000 Godvik og KIWI. I området rundt Mathopen finner man blant annet skole, butikk og treningssenter. Videre er det 10 minutter med bil til Vestkanten Storsenter som kan by på et bredt utvalg av shopping og underholdningstilbud. Her er det i tillegg til en mengde med butikker og restauranter også bowling, badeland og ishall for å nevne noe.

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 915 355 749
Navn/foretaksnavn: SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN
Organisasjonsform: Eierseksjoner
Registrert i Enhetsregisteret: 19.05.2015
Stiftelsesdato: 22.12.2014

Takstobjektet:
3-Roms selveierleilighet.
Parkeringsplass med elbil-lader.
Fra leiligheten er det utgang til terrasse på 35m².
Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod på 5m².

Oppvarming: Varmekabler i deler av gangen og på badet, balansert ventilasjonsanlegg, viftekonvektor i stuen. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet rør-i-rør, plastrør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:
Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Badet og deler av gangen har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet har fliser, resterende rom har malte flater.

Tak: Malte flater.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eier opplyste ikke om vesentlige endringer utført de siste årene.

FELLESKOSTNADER:

-

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2. Etasje	73	0	0	35	70	3
Ekstern bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	73	5	0	35	70	8
SUM BRA	78					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Gang(9,1m²), bad/vaskerom(6,2m²), soverom(12m²), soverom(7,6m²), stue og kjøkken(31,6m²), bod(3,2m²).

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglene (NS3940) medregnes i totalarealet.

Takstmann har ikke kontrollert seksjoneringspapirer, tegninger eller andre godkjenninger tilknyttet eksterne boder. Eksterne boder er fremvist av eier og kan avvike.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.

©mstr.no

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshaver

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

01/04/2025



Mats Hansen

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Våtrom

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er benyttet fliser på veggene og malte flater i himlingen.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet.

Merknad/vurdering av avvik:
Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:
Det ble ikke gjennomført hulltaking som følge av rommets plassering, aktuelle vegger for hulltaking vender mot yttervegg eller innredning på motsatt side. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier. Hulltaking vil generelt gi en bedre fuktanalyse.

Badet inneholder: Vegghengt toalett, dobbel helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, dusjdører i klart glass, opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

©mstr.no

www.bmtf.no

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter, ett overskap har glassfront, laminat benkeplate, over benkeplaten er det benyttet glassplate, stål oppvaskkum, ventilator.

- Integrert induksjonsplatetopp
- Integrert stekeovn
- Integrert oppvaskmaskin
- Integrert kjøl- og frys

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

Fuktkontroll som er foretatt med fuktindikator ga ikke unormale fuktverdier i områder der det anses og være fare for fuktvandring. Disse områdene er i hovedsak i underskap under vask, området rundt oppvaskmaskin og på gulv rundt sokkel list.

Merknad/vurdering av avvik:
Kjøkkenet er ikke utstyrt med komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp eller komfyr.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Generelt: Normal brukslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.
Vinduene er fra byggeår.
Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.
Dørene er fra byggeår.
Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Det ble ikke oppdaget punkterte glass eller andre avvik under befaringen. Punkterte glass kan tidvis være vanskelig og observere.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.
Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.
Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Fra leiligheten er det utgang til terrasse på 35m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må påregnes.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.
Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:
På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Merknader:

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2014
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen Nibeanlegg.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Normalt vedlikehold/service og rens av ventilasjonsanlegget må utføres ved behov.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:
Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

Tilleggsopplysninger:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Våtrom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

1.1.2 Våtrom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på badet.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning.

1.1.3 Våtrom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

På vegghengttoalett var det ingen synlig drensåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget drensløsning, bør det etableres drensåpning. Manglende drensåpning utgjør en risiko for fuktskader ved en lekkasje.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN

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 tilbakestilt.

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 karmer, 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 luktproblem.

§ 8 Fellesarealer
Fellesområdet skal holdes fri for private gjenstander. Sykler, barnevogner, kajakker, sportsutstyr og lignende plasseres på angitte områder (stativ og sykkelrom) og må ikke hensettes i åpne fellesarealene da dette kan gå utover brannsikkerheten.

§ 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.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 39250044
Ordrenummer: 8406841

Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.
Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11
Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00129-0019-0000-032
Eiendommens adresse	Håkonshellaveien 229
Eier	Rune Sørflaten Leirkjær , Håkonshellaveien 229 , 5174 MATHOPEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	2089125KR	0.0026	5 431,00	1 357,75
Abonnementsgebyr vann	6251m2	7.71	832,13	205,18
Stipulert mengde vann	8126m3	11.44	1 605,06	395,76
A-konto vann	362m3	11.44	71,50	17,63
Abonnementsgebyr avløp	6251m2	10.62	1 146,20	282,62
Stipulert mengde avløp	8126m3	15.64	2 194,33	541,06
Målerleie Qn 6 DN 25 1"	1stk	930.00	16,06	3,95
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	105.00	105,00	26,25
Restavfall nedgravd container	1 container	3588.90	3 588,90	897,23
Total eksl. mva			14 990,18	3 727,43

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

Skatteetaten

Dato
07.05.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

TORBJØRN FOLGERØ
MEDHAUGSFLATEN 7 H0101
5174 MATHOPEN

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4601 BERGEN

Gnr 129 Bnr 19 Fnr 0 Snr 32

Eiendommens adresse:

Håkonshellaveien 229, 5174 MATHOPEN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 013 973
Som sekundærbolig:	kr 4 055 893

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 129, Bruksnr 19, Seksjonsnr 32	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	5	Laksevåg
Adresse:				
Veiadresse:	Håkonshellaveien 229, gatenr 41403	**Grunnkrets:**	1919	Håkonshella
(fra bruksenhet)	5174 Mathopen	**Valgkrets:**	70	Alvøen
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7011301	Loddefjord
		Tettsted:	5001	Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	22.12.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	73/4 228
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	6 210,0 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

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

Grunnforurensing:

Lokalitetsnr	**Myndighet**	**Navn**	**Påvirkningsgrad**
3922	03 - Fylkesmann	Håkonshella Slipp	03 - Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak
Matrikkelført:	05.04.2017		
Oppdatert:	27.03.2025	http://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/faktaark.html?lok_id=3922	

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

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/129/19	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4601/129/19/0/1	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/2	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/3	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/4	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/5	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/6	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/7	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/8	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/9	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/10	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/11	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/12	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/13	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/14	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/15	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/16	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/17	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/18	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/19	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/20	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/21	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/22	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/23	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/24	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/25	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/26	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/27	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/28	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/29	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/30	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/31	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/32	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/33	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/34	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/35	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/36	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/37	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/38	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/39	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/40	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/41	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/42	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/43	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/44	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/45	0,0

Seksjonering	Forretning:	05.12.2014	Avgiver	4601/129/19	-2 081,9
	Matrikkelført:	05.12.2014	Berørt	1201/129/709	0,0
			Berørt	4601/129/5	0,0
			Berørt	4601/129/81	0,0
			Berørt	4601/129/95	0,0
			Berørt	4601/129/457	0,0
			Berørt	4601/129/706	0,0
			Berørt	4601/129/708	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/9	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/10	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/11	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/12	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/15	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/16	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/17	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/20	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/21	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/22	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/23	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/26	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/27	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/28	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/31	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/32	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/33	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/34	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/35	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/36	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/37	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/38	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/39	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/40	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/41	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/42	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/43	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/44	0,0
			Etablert/Endret	4601/129/19/0/45	0,0
			Mottaker	4601/129/19/0/1	201,5
			Mottaker	4601/129/19/0/2	113,6
			Mottaker	4601/129/19/0/7	190,4
			Mottaker	4601/129/19/0/8	266,2
			Mottaker	4601/129/19/0/13	183,7
			Mottaker	4601/129/19/0/14	125,8
			Mottaker	4601/129/19/0/18	160,7
			Mottaker	4601/129/19/0/19	176,9
			Mottaker	4601/129/19/0/24	111,5
			Mottaker	4601/129/19/0/25	151,6
			Mottaker	4601/129/19/0/29	250,0
			Mottaker	4601/129/19/0/30	149,8

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Håkonshellaveien 229	H0201	Bolig	74,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	270,0	Rammetillatelse:	30.08.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	553,0	Igangset.till.:	18.10.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	04.05.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	553,0	Midl. brukstil.:	08.01.2016
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	6
Bygningsnr:	300318465			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	2	185,0		185,0			
H02	2	185,0		185,0			
H03	2	183,0		183,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1 080,0	Rammetillatelse:	30.08.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	06.06.2013
Energikilde:		BRA annet:	1 070,0	Ferdigattest:	10.03.2016
Oppvarming:		BRA totalt:	1 070,0	Midl. brukstil.:	19.12.2014
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300318611			Antall etasjer:	1

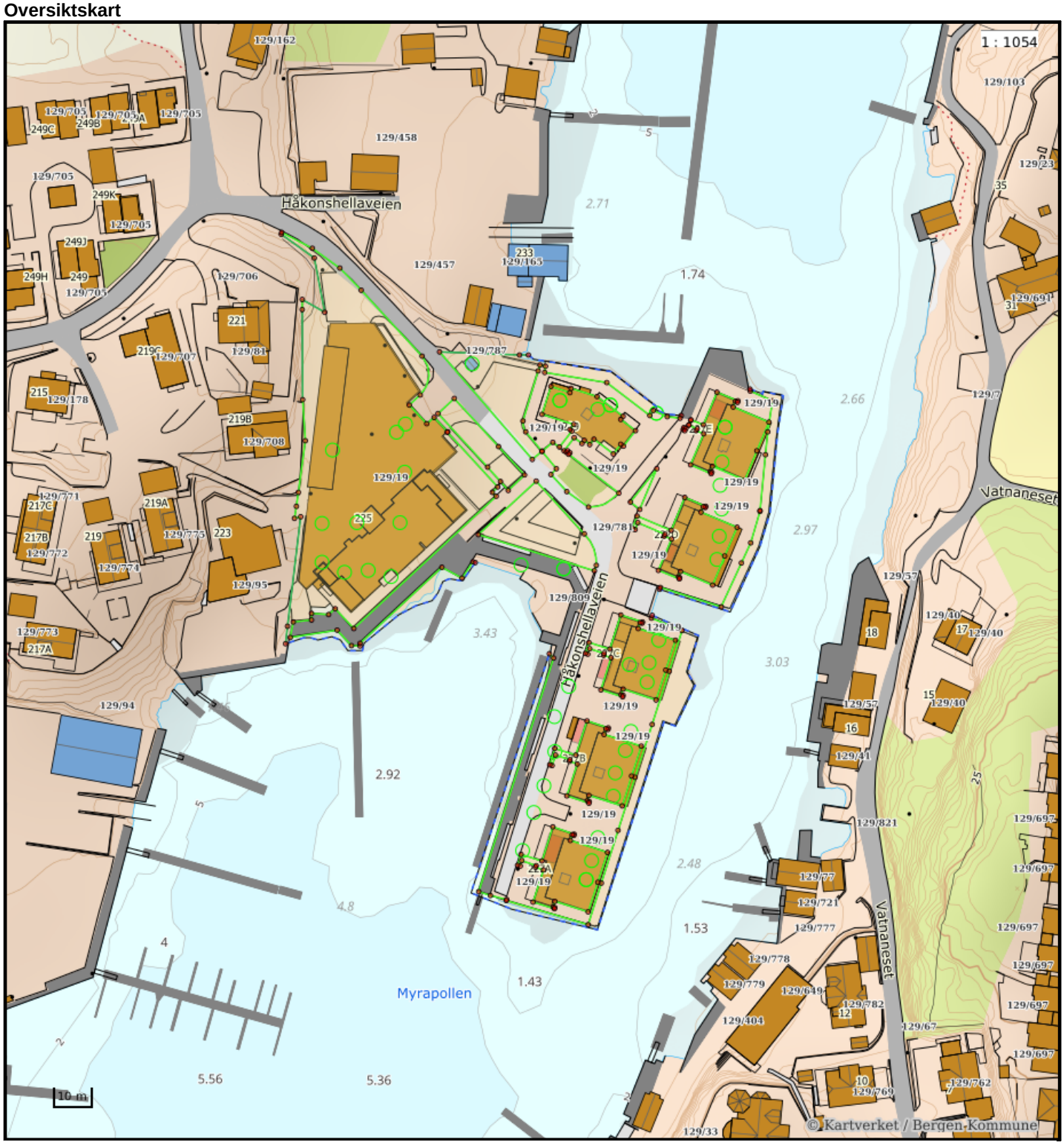
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			1 070,0	1 070,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



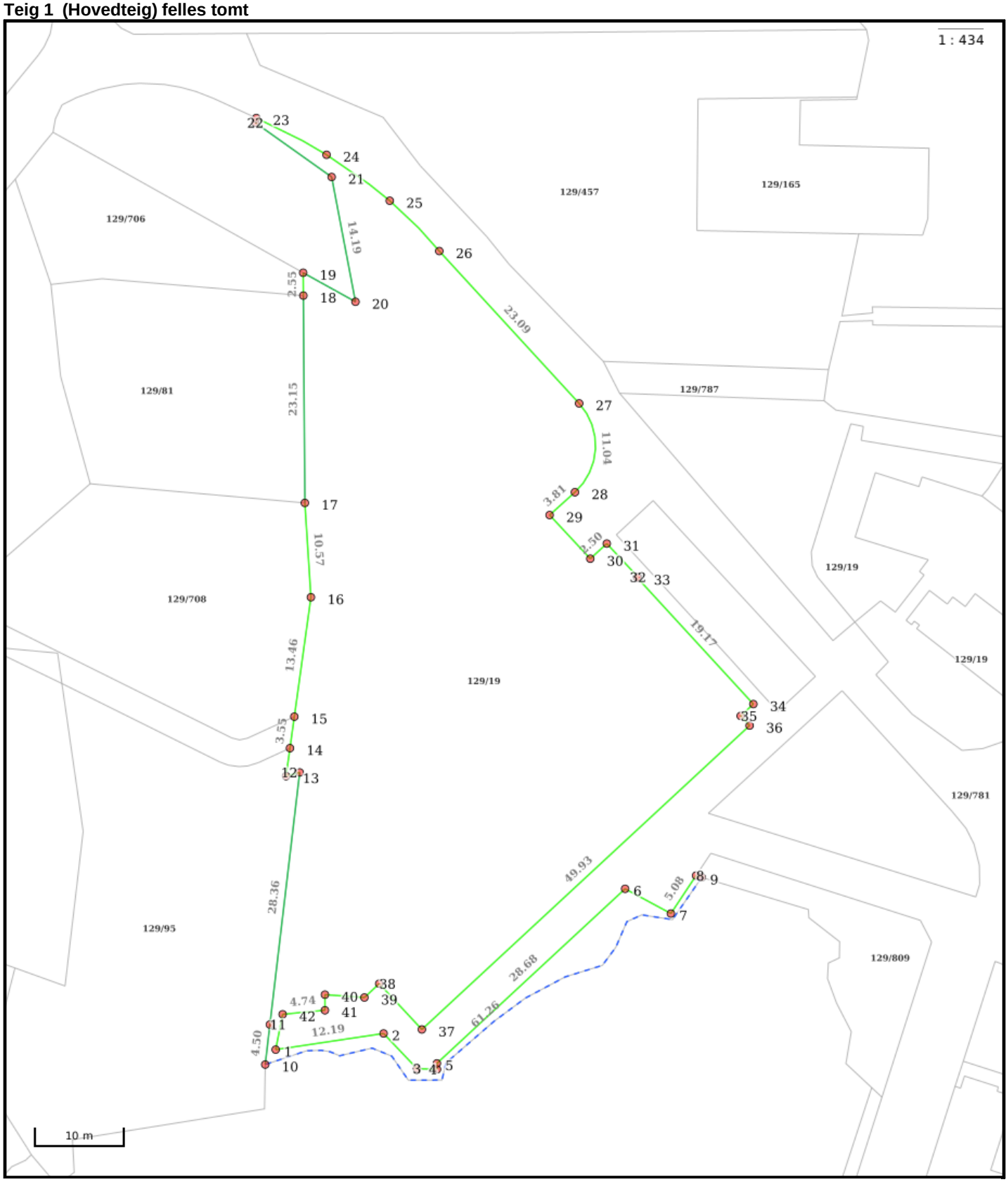
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 2 989,80m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

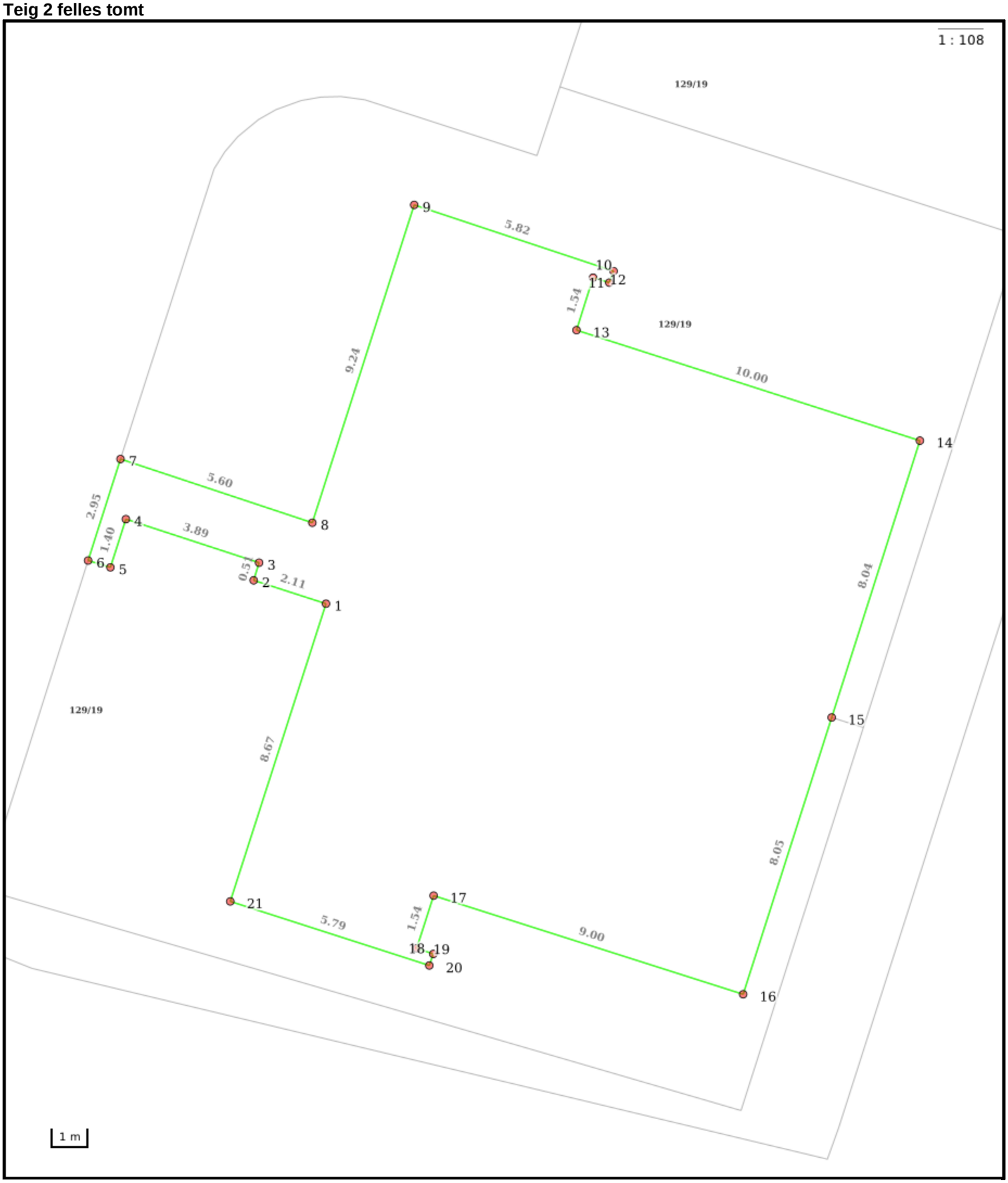
Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 695 958,07	289 370,55	12,19m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
2	6 695 960,97	289 382,39	5,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
3	6 695 957,39	289 386,46	2,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
4	6 695 957,52	289 388,69	0,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
5	6 695 958,18	289 388,62	28,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
6	6 695 979,52	289 407,78	5,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
7	6 695 977,24	289 413,13	5,08m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
8	6 695 981,71	289 415,54	0,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 695 981,57	289 416,20	61,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
10	6 695 956,30	289 369,54	4,50m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 695 960,80	289 369,65	28,36m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Gjerdestolpe
12	6 695 989,15	289 370,40	1,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
13	6 695 988,60	289 368,92	3,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
14	6 695 991,75	289 369,07	3,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Asfaltspiker
15	6 695 995,30	289 369,24	13,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
16	6 696 008,75	289 369,87	10,57m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
17	6 696 019,19	289 368,23	23,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
18	6 696 042,23	289 365,95	2,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
19	6 696 044,77	289 365,70	6,68m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
20	6 696 042,08	289 371,81	14,19m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
21	6 696 055,72	289 367,89	10,46m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
22	6 696 060,98	289 358,85	0,53m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
23	6 696 061,51	289 358,91	8,85m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	60,00	Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
24	6 696 058,14	289 367,09	8,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	60,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 696 053,67	289 374,59	7,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	45,01	Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
26	6 696 048,57	289 380,62	23,09m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
27	6 696 033,05	289 397,72	11,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	7,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
28	6 696 023,13	289 398,16	3,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 696 020,33	289 395,58	6,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
30	6 696 015,89	289 400,55	2,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
31	6 696 017,74	289 402,23	5,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
32	6 696 014,34	289 406,04	0,12m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
33	6 696 014,25	289 405,96	19,17m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
34	6 696 001,38	289 420,17	1,94m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
35	6 695 999,93	289 418,88	1,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj

36	6 695 998,95	289 419,97	49,93m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
37	6 695 961,80	289 386,61	6,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
38	6 695 966,46	289 381,40	2,27m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
39	6 695 964,77	289 379,89	4,42m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
40	6 695 964,69	289 375,47	1,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
41	6 695 962,95	289 375,63	4,74m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
42	6 695 962,07	289 370,97	4,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 2 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

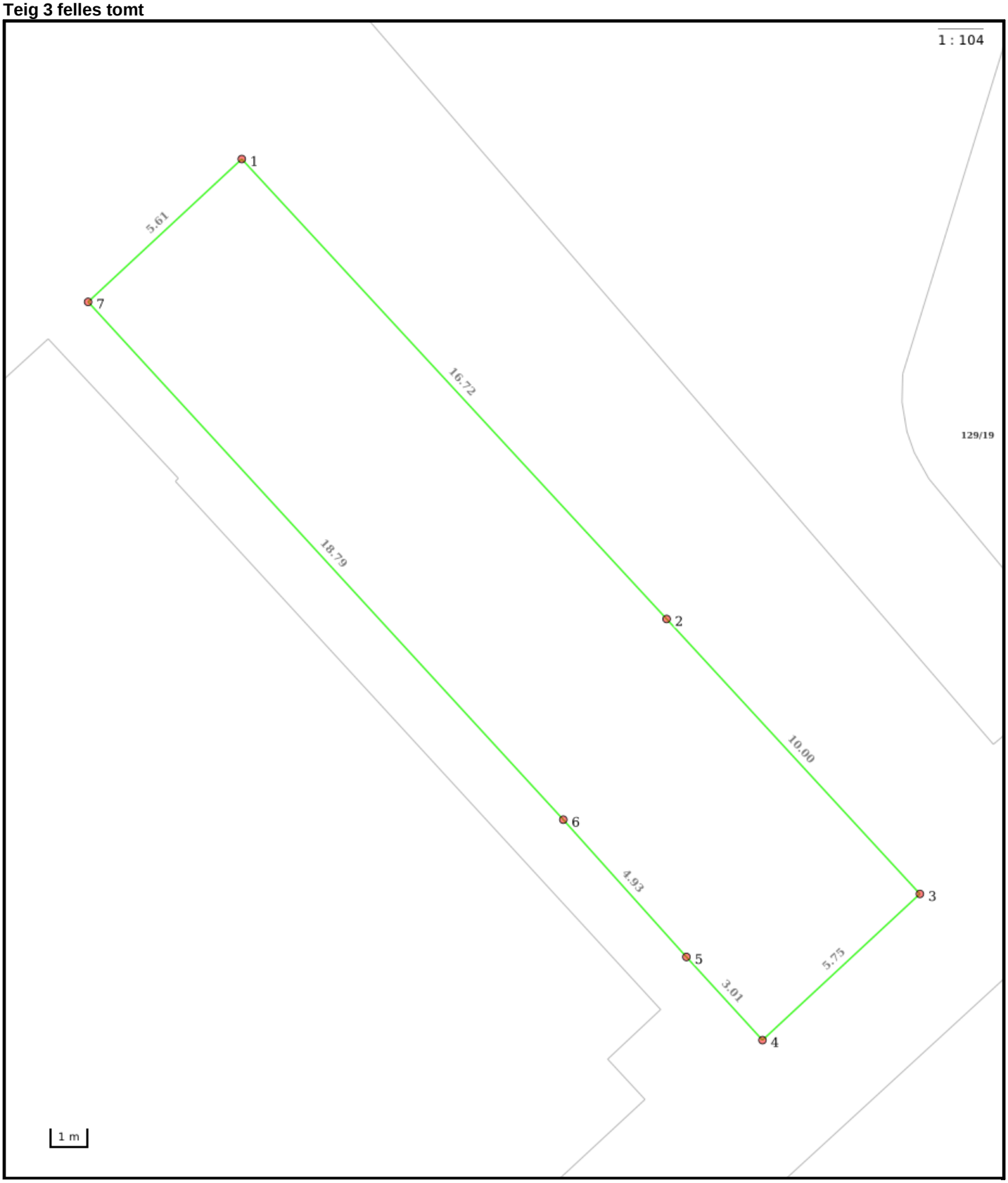
Areal: 270,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 695 904,50	289 440,82	2,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 695 904,96	289 438,76	0,51m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 695 905,46	289 438,87	3,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 695 906,32	289 435,08	1,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 695 904,95	289 434,78	0,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 695 905,09	289 434,14	2,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
7	6 695 907,97	289 434,78	5,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
8	6 695 906,70	289 440,23	9,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
9	6 695 915,72	289 442,24	5,82m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 695 914,40	289 447,91	0,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 695 914,07	289 447,82	0,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 695 914,17	289 447,36	1,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 695 912,67	289 447,03	10,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 695 910,49	289 456,79	8,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 695 902,64	289 455,05	8,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
16	6 695 894,78	289 453,31	9,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
17	6 695 896,72	289 444,52	1,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 695 895,22	289 444,19	0,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
19	6 695 895,11	289 444,66	0,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
20	6 695 894,78	289 444,58	5,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 695 896,04	289 438,93	8,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 3 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 151,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 696 022,99	289 406,95	16,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 696 011,79	289 419,37	10,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
3	6 696 005,09	289 426,79	5,75m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
4	6 696 000,81	289 422,95	3,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
5	6 696 002,84	289 420,73	4,93m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
6	6 696 006,19	289 417,11	18,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
7	6 696 018,82	289 403,20	5,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 4 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

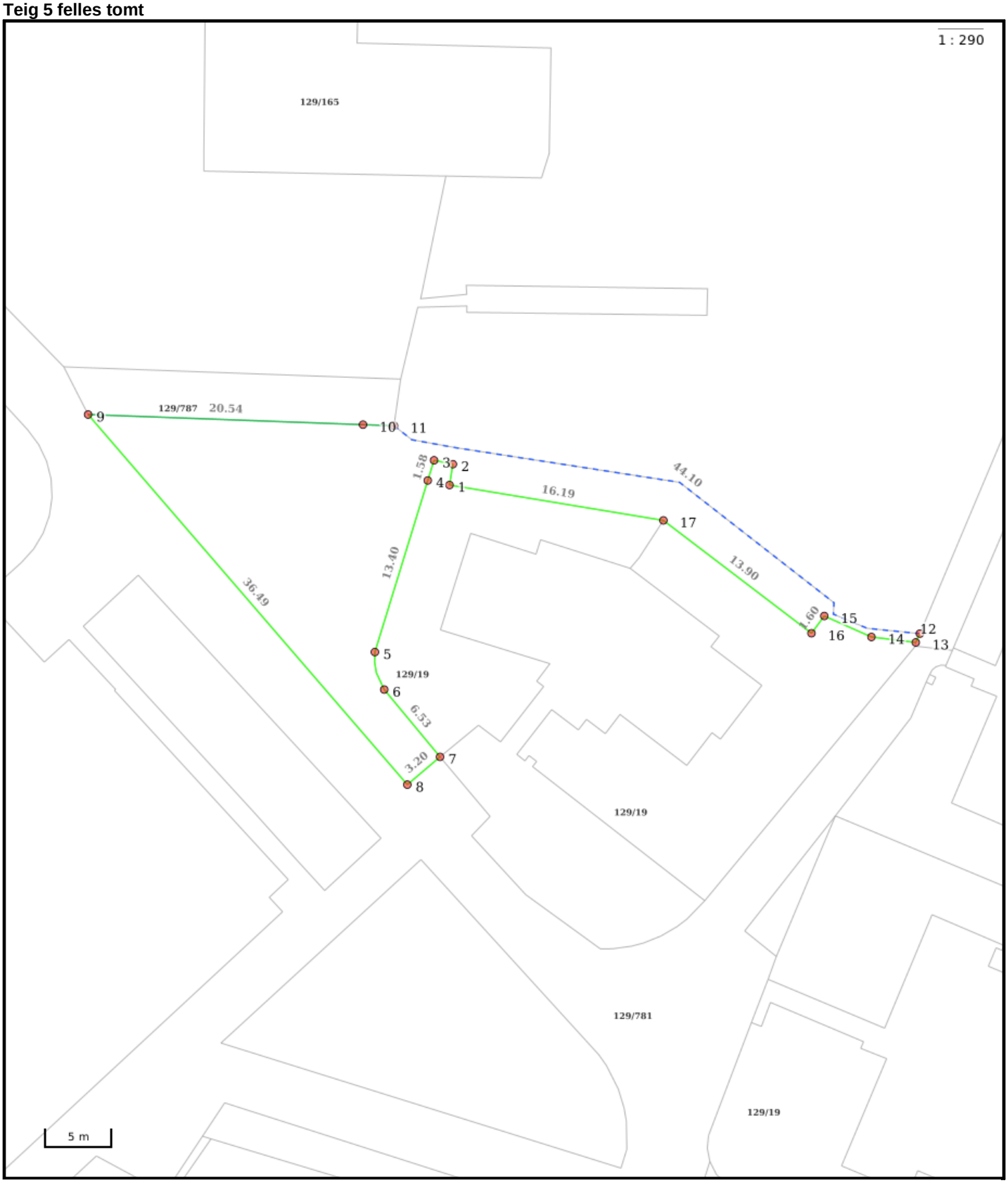
Areal: 438,10m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 695 958,95	289 438,48	63,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 695 897,38	289 424,82	3,17m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
3	6 695 896,68	289 427,91	4,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne
4	6 695 896,06	289 432,16	0,32m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
5	6 695 895,75	289 432,09	21,85m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 695 891,57	289 453,54	11,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 695 902,44	289 455,95	14,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
8	6 695 916,40	289 459,03	14,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
9	6 695 930,36	289 462,13	14,30m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
10	6 695 944,32	289 465,23	14,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
11	6 695 958,29	289 468,33	11,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
12	6 695 969,03	289 470,72	8,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
13	6 695 971,49	289 462,58	0,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 695 972,20	289 462,72	196,02m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
15	6 695 959,91	289 437,24	1,57m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 5 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

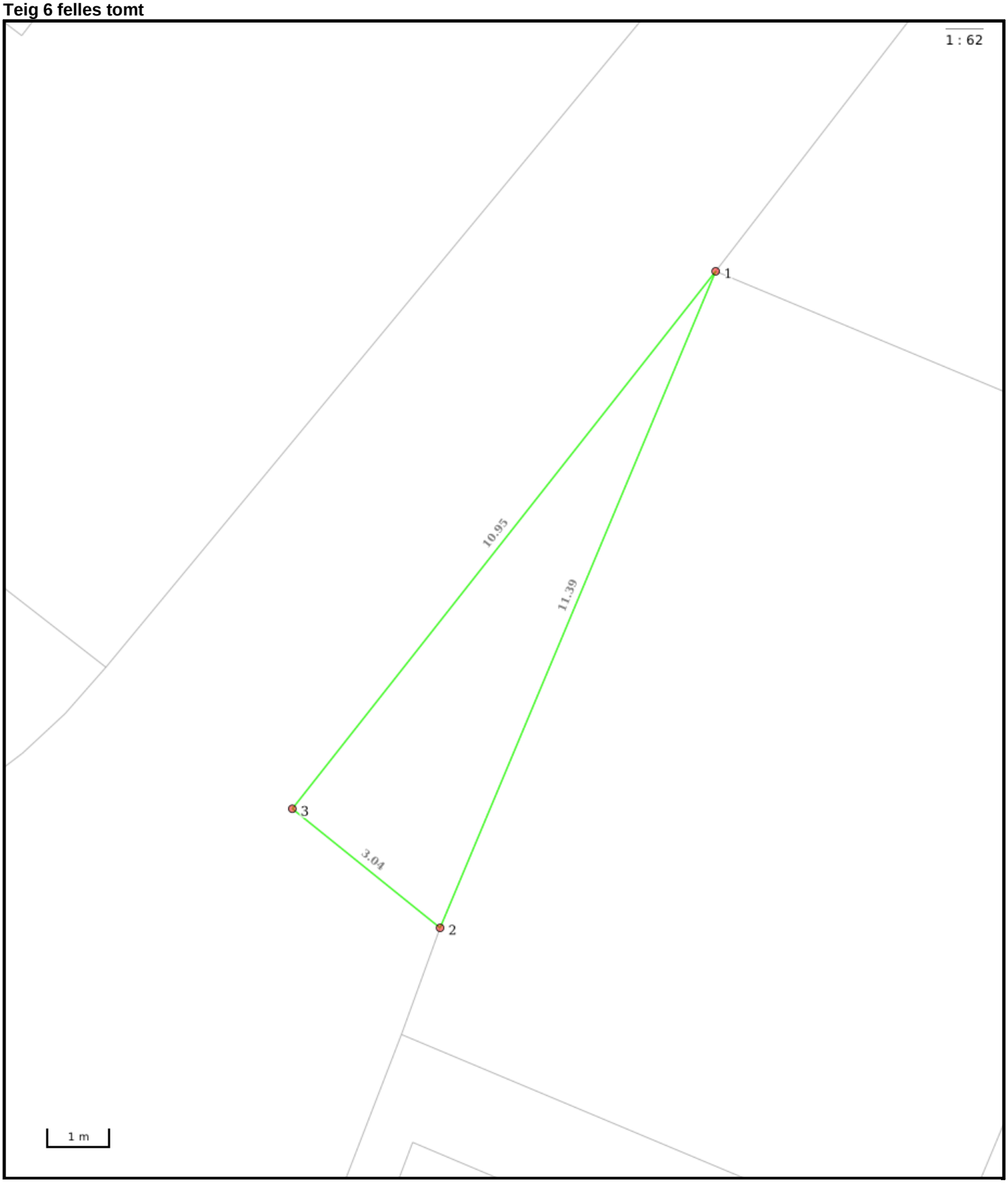
Areal: 411,90m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 696 031,81	289 429,47	1,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
2	6 696 033,39	289 429,58	1,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
3	6 696 033,55	289 428,15	1,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
4	6 696 032,00	289 427,83	13,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
5	6 696 018,89	289 425,06	2,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	-4,00	Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
6	6 696 016,16	289 426,01	6,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
7	6 696 011,54	289 430,62	3,20m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
8	6 696 009,25	289 428,38	36,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
9	6 696 034,59	289 402,12	20,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
10	6 696 035,71	289 422,63	2,31m	Terrengmålt	13		Fjell	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
11	6 696 035,84	289 424,94	44,10m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
12	6 696 023,97	289 465,46	0,72m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 696 023,29	289 465,22	3,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 696 023,39	289 461,88	3,85m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 696 024,63	289 458,23	1,60m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
16	6 696 023,26	289 457,40	13,90m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
17	6 696 030,64	289 445,62	16,19m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 6 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

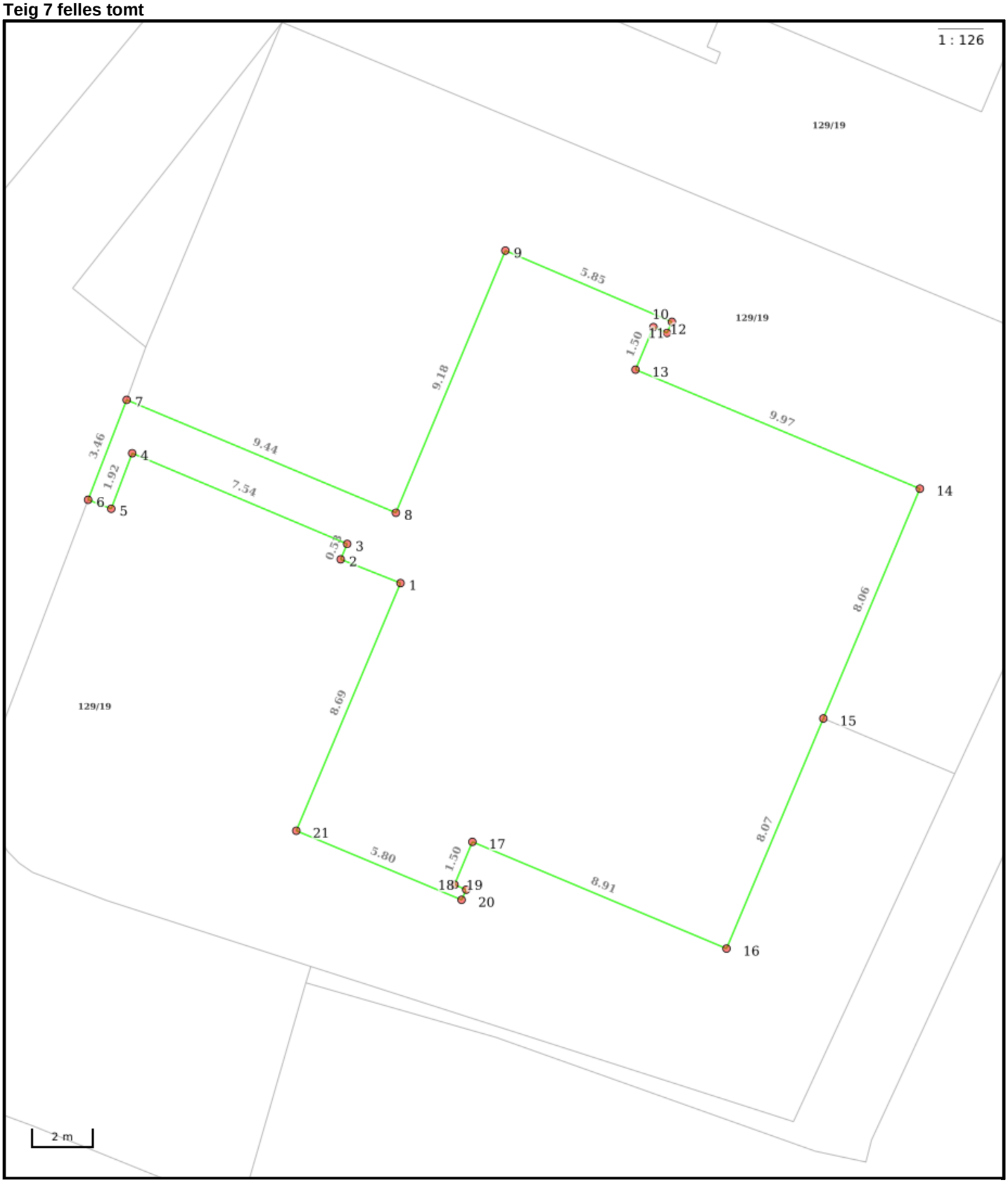
Areal: 16,60m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 696 009,84	289 460,42	11,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 695 998,98	289 456,99	3,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
3	6 696 000,66	289 454,46	10,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 7 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer

- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

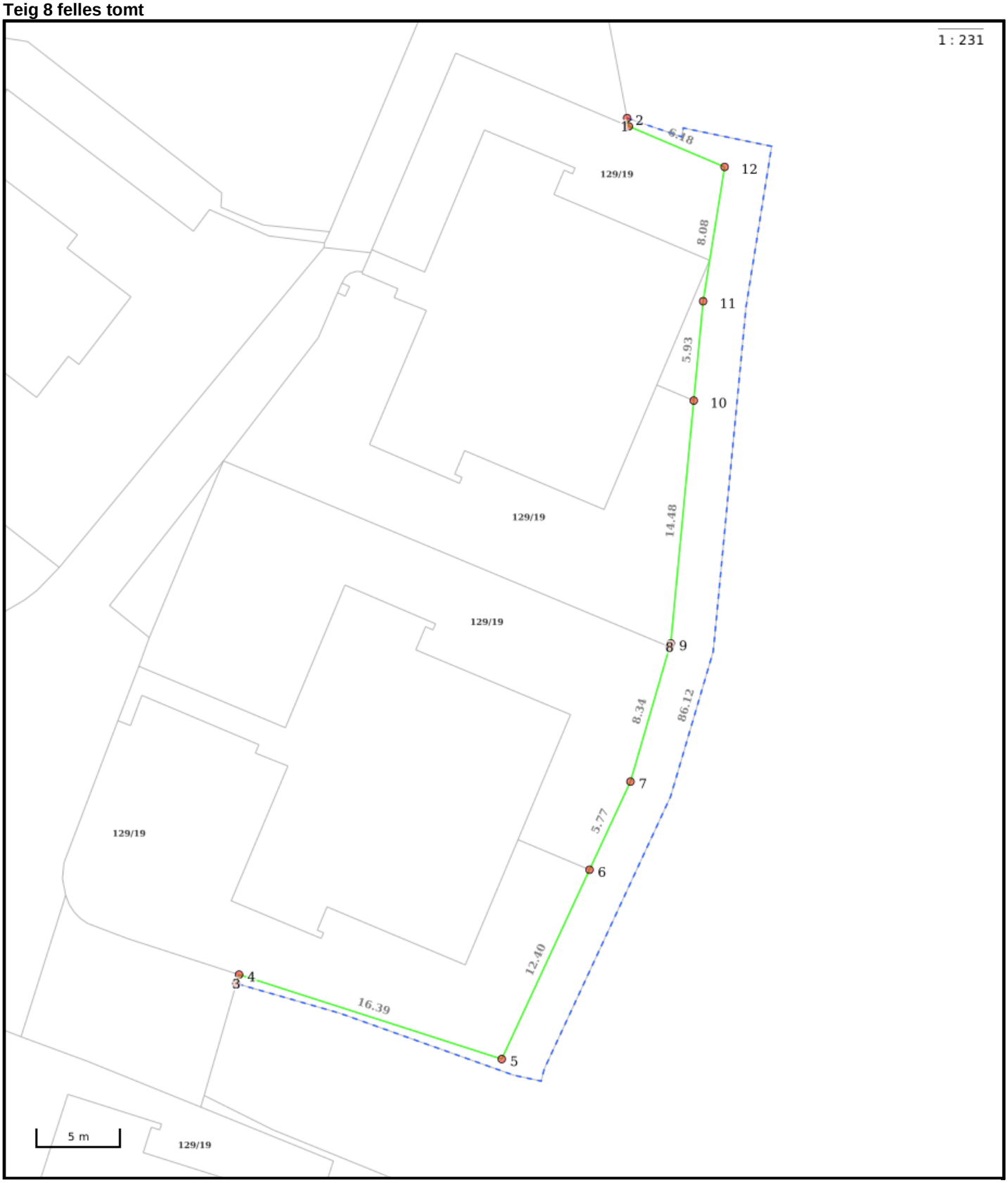
Areal: 277,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 695 992,14	289 465,89	2,09m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 695 992,73	289 463,89	0,53m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 695 993,24	289 464,05	7,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 695 995,53	289 456,87	1,92m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 695 993,68	289 456,35	0,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 695 993,90	289 455,58	3,46m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
7	6 695 997,23	289 456,53	9,44m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
8	6 695 994,39	289 465,53	9,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
9	6 696 003,15	289 468,28	5,85m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 696 001,35	289 473,85	0,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 696 000,98	289 473,73	0,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 696 001,13	289 473,27	1,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 695 999,70	289 472,82	9,97m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 695 996,71	289 482,33	8,06m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 695 989,03	289 479,90	8,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
16	6 695 981,34	289 477,46	8,91m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
17	6 695 984,02	289 468,96	1,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 695 982,59	289 468,51	0,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
19	6 695 982,47	289 468,90	0,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
20	6 695 982,12	289 468,79	5,80m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 695 983,86	289 463,26	8,69m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 8 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

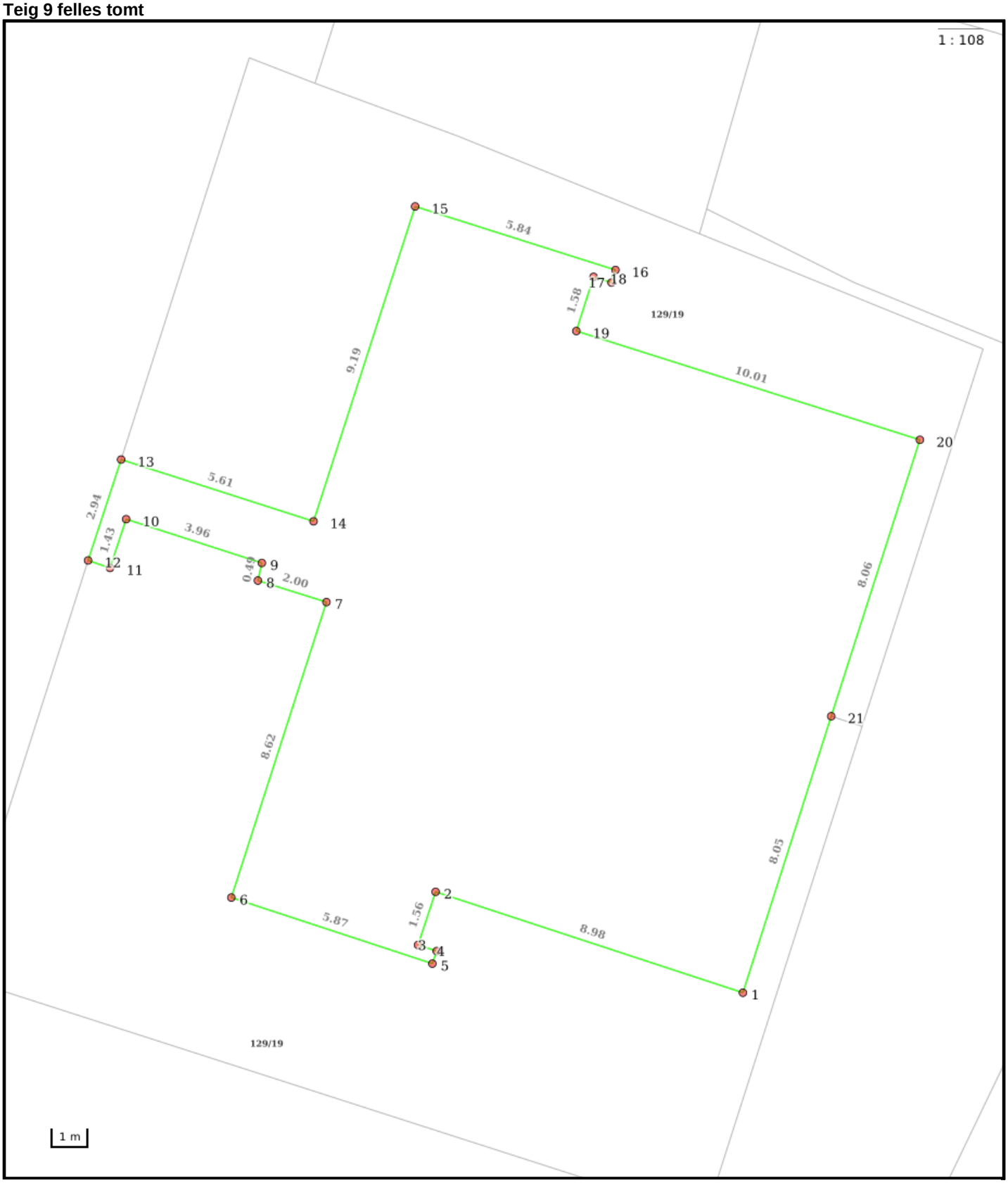
Areal: 161,40m² **Arealmerknad:** Hjelpelinje vannkant
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 696 031,82	289 482,58	0,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 696 032,30	289 482,44	86,12m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Ja	Umerket
3	6 695 978,99	289 464,02	0,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 695 979,54	289 464,13	16,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 695 975,96	289 480,12	12,40m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
6	6 695 987,64	289 484,29	5,77m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
7	6 695 993,07	289 486,23	8,34m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
8	6 696 001,26	289 487,82	0,22m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
9	6 696 001,47	289 487,87	14,48m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
10	6 696 015,95	289 487,91	5,93m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
11	6 696 021,88	289 487,93	8,08m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
12	6 696 029,94	289 488,47	6,18m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 9 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

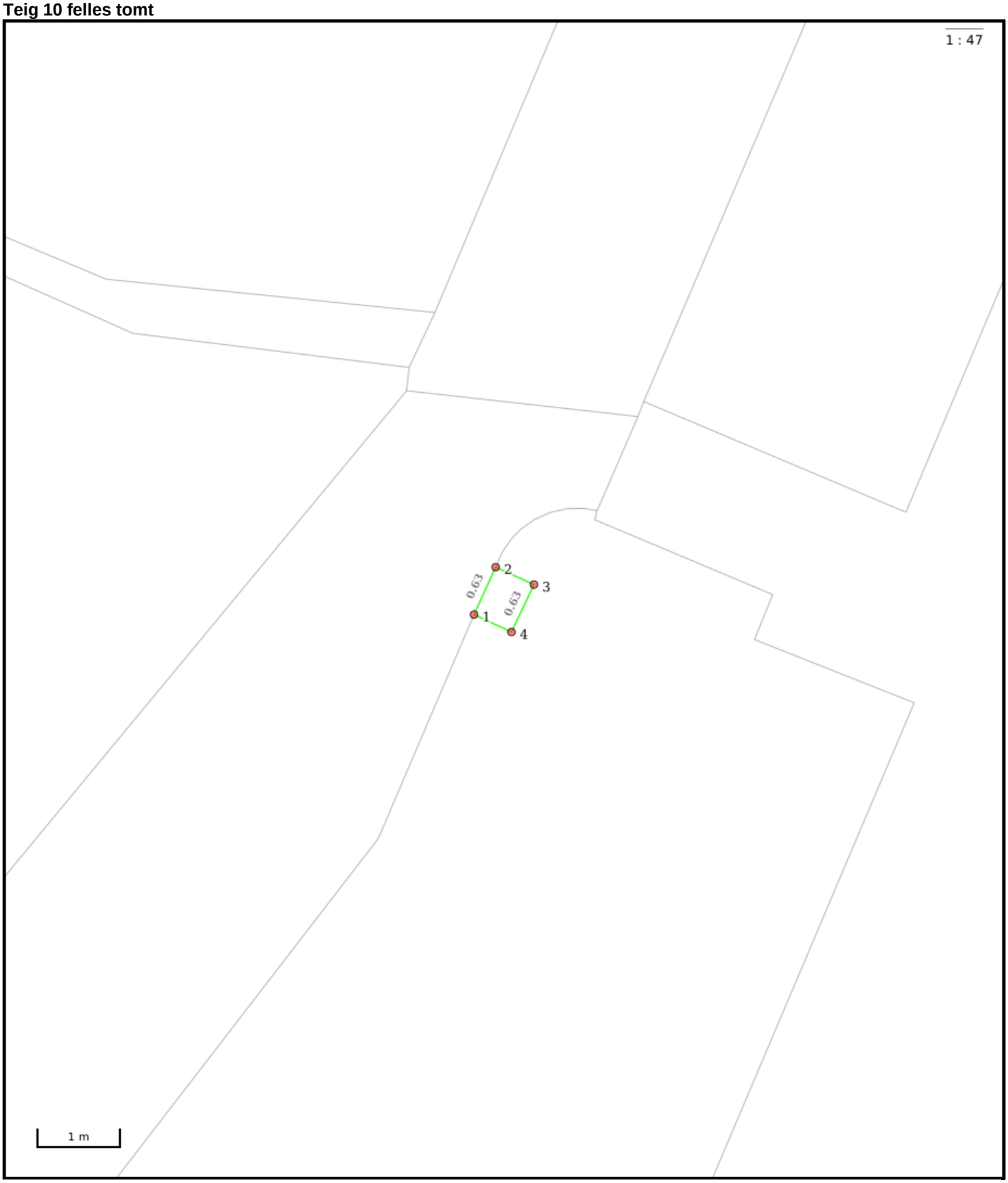
Areal: 270,20m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 695 950,62	289 465,70	8,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 695 952,63	289 456,95	1,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 695 951,11	289 456,60	0,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 695 950,99	289 457,13	0,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 695 950,63	289 457,04	5,87m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 695 951,95	289 451,32	8,62m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 695 960,36	289 453,20	2,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 695 960,79	289 451,25	0,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 695 961,28	289 451,31	3,96m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 695 962,15	289 447,45	1,43m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 695 960,76	289 447,13	0,65m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 695 960,91	289 446,50	2,94m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
13	6 695 963,78	289 447,16	5,61m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
14	6 695 962,56	289 452,64	9,19m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
15	6 695 971,53	289 454,65	5,84m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
16	6 695 970,28	289 460,35	0,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
17	6 695 969,92	289 460,27	0,52m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 695 970,03	289 459,76	1,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
19	6 695 968,49	289 459,42	10,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
20	6 695 966,35	289 469,20	8,06m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 695 958,48	289 467,45	8,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 10 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

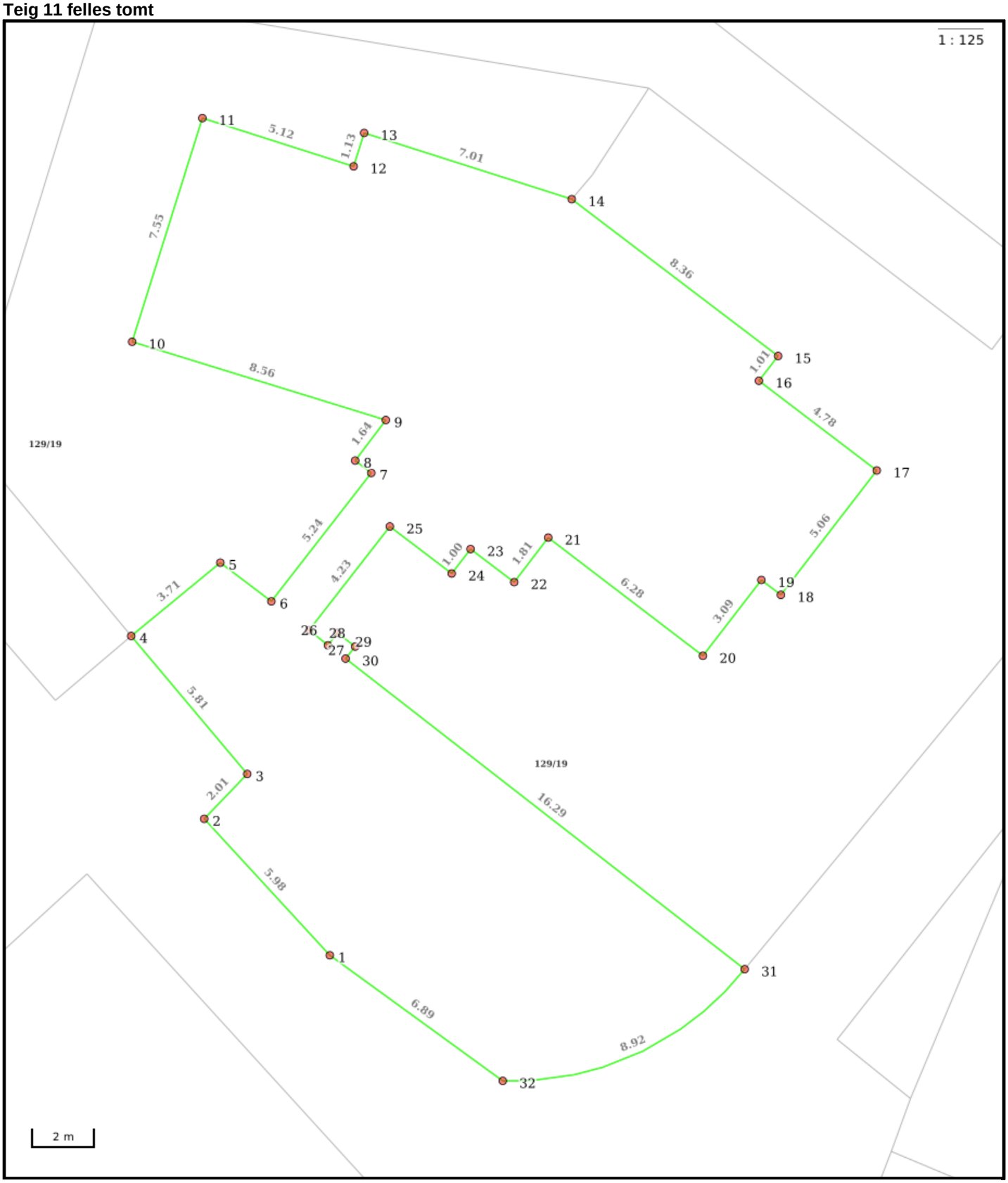
Areal: 0,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 696 020,41	289 466,26	0,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
2	6 696 021,00	289 466,47	0,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
3	6 696 020,83	289 466,94	0,63m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 696 020,24	289 466,73	0,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 11 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

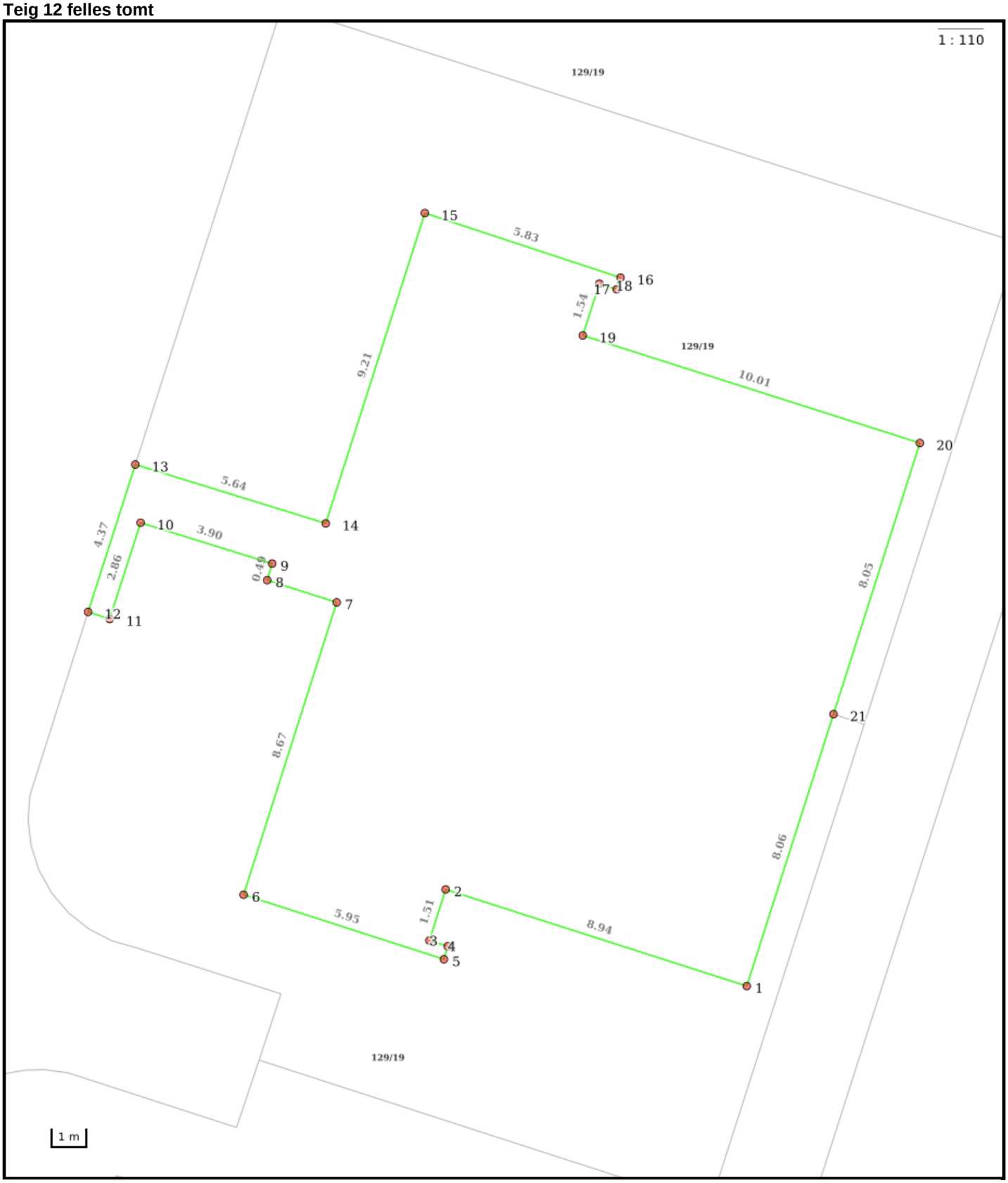
Areal: 359,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 696 001,87	289 437,93	5,98m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 696 005,88	289 433,50	2,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 696 007,45	289 434,75	5,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 696 011,54	289 430,62	3,71m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
5	6 696 014,15	289 433,26	2,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
6	6 696 013,06	289 435,02	5,24m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
7	6 696 017,47	289 437,85	0,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
8	6 696 017,82	289 437,29	1,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 696 019,21	289 438,16	8,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 696 020,98	289 429,79	7,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 696 028,36	289 431,38	5,12m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 696 027,26	289 436,38	1,13m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
13	6 696 028,36	289 436,62	7,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
14	6 696 026,85	289 443,47	8,36m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
15	6 696 022,42	289 450,56	1,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
16	6 696 021,57	289 450,01	4,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
17	6 696 019,04	289 454,06	5,06m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 696 014,77	289 451,35	0,79m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
19	6 696 015,19	289 450,68	3,09m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
20	6 696 012,58	289 449,03	6,28m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 696 015,92	289 443,71	1,81m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
22	6 696 014,39	289 442,75	1,76m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
23	6 696 015,32	289 441,26	1,00m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
24	6 696 014,48	289 440,72	2,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
25	6 696 015,81	289 438,60	4,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
26	6 696 012,25	289 436,31	0,78m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
27	6 696 011,82	289 436,96	0,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
28	6 696 012,24	289 437,22	0,73m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
29	6 696 011,86	289 437,84	0,50m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
30	6 696 011,44	289 437,57	16,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
31	6 696 002,65	289 451,29	8,92m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	9,50	Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
32	6 695 998,35	289 443,85	6,89m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 12 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

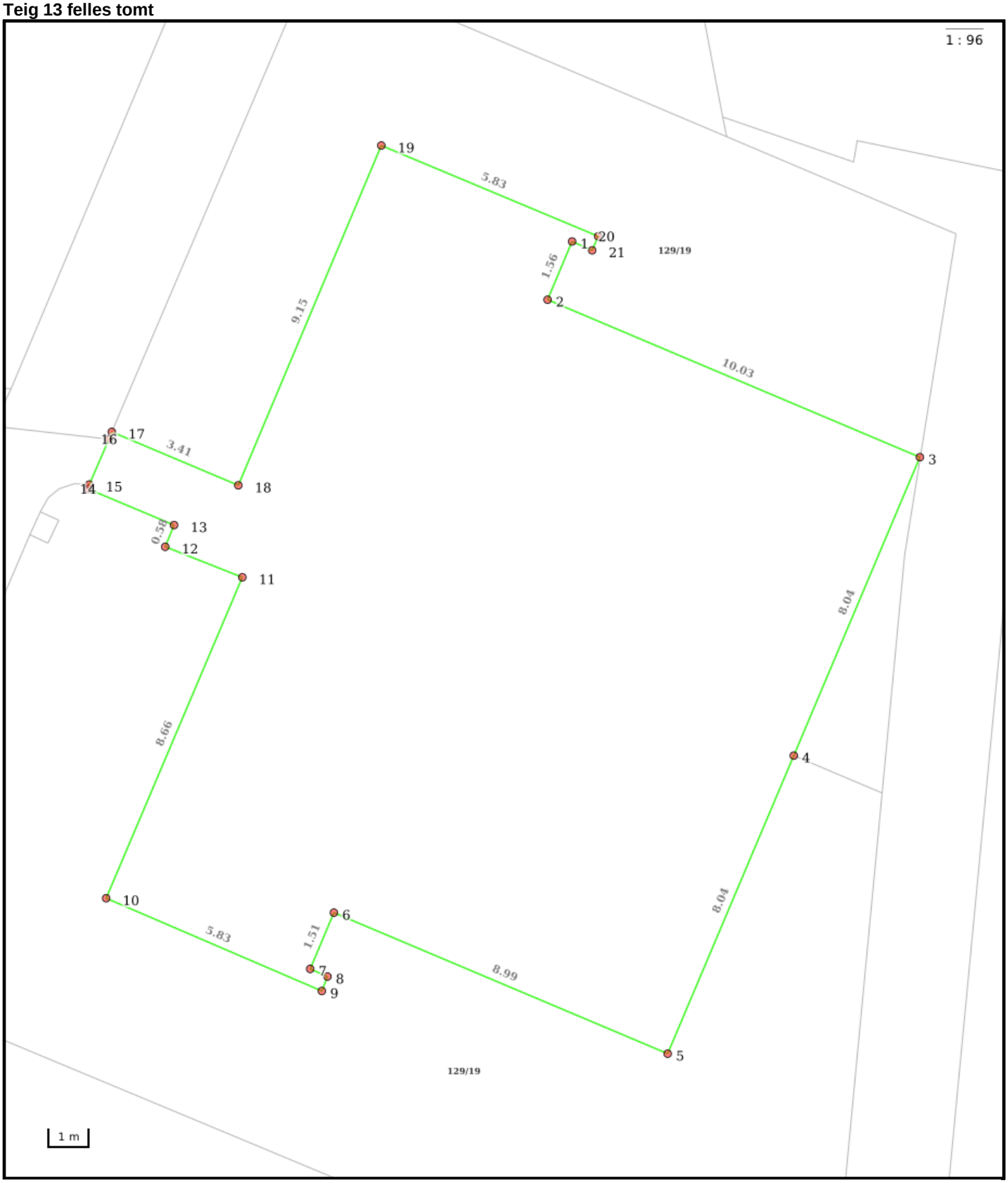
Areal: 271,70m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 695 922,69	289 459,50	8,94m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 695 924,63	289 450,77	1,51m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 695 923,15	289 450,45	0,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 695 923,04	289 450,98	0,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
5	6 695 922,66	289 450,91	5,95m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 695 923,96	289 445,10	8,67m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 695 932,43	289 446,97	2,07m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 695 932,88	289 444,95	0,49m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 695 933,36	289 445,05	3,90m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 695 934,17	289 441,24	2,86m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 695 931,38	289 440,62	0,65m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 695 931,52	289 439,99	4,37m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
13	6 695 935,79	289 440,94	5,64m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
14	6 695 934,63	289 446,46	9,21m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
15	6 695 943,62	289 448,44	5,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
16	6 695 942,31	289 454,12	0,35m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
17	6 695 941,97	289 454,04	0,51m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
18	6 695 942,08	289 453,54	1,54m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
19	6 695 940,58	289 453,21	10,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
20	6 695 938,42	289 462,98	8,05m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 695 930,56	289 461,24	8,06m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 13 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

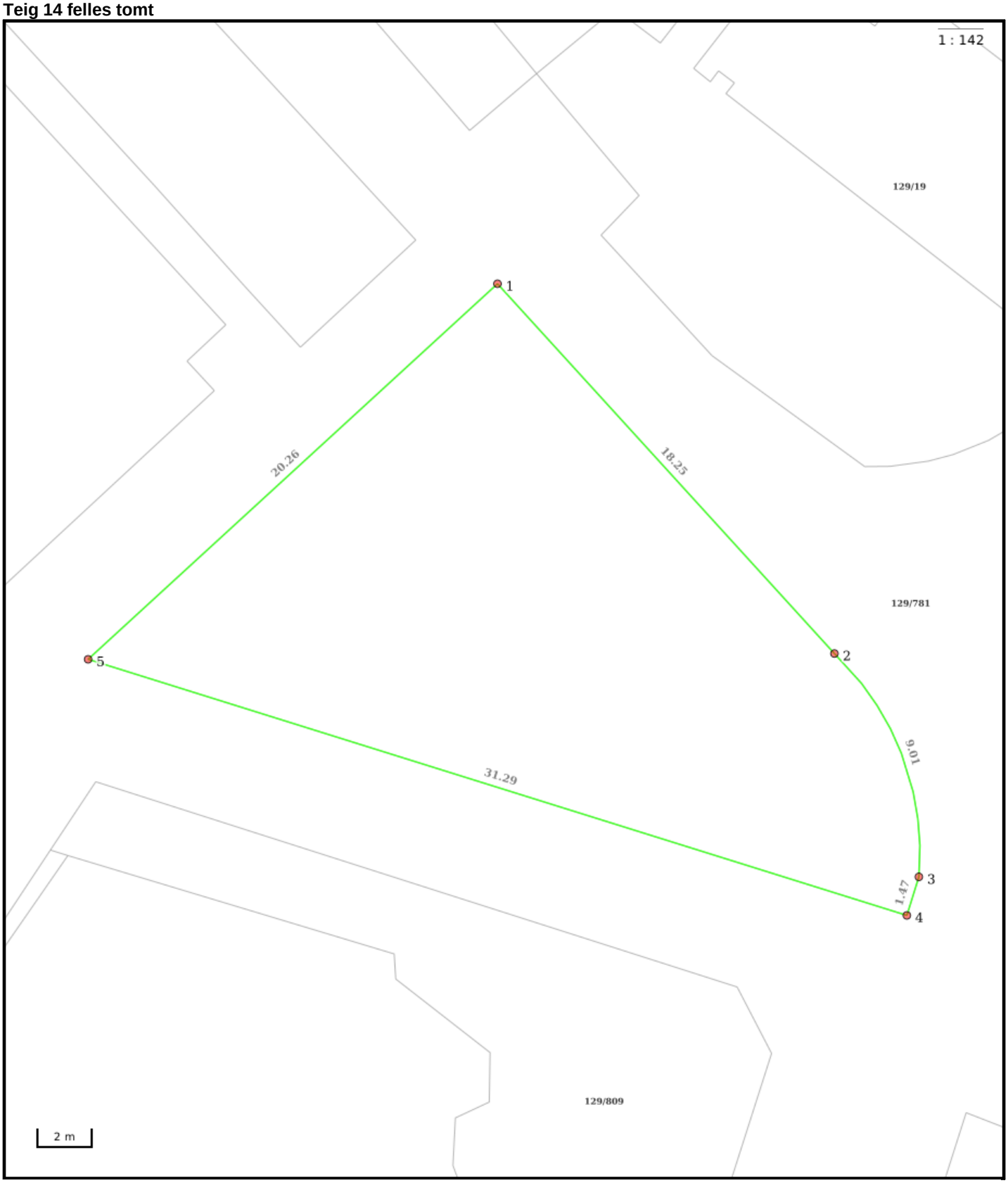
Areal: 266,10m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 696 028,88	289 479,00	1,56m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
2	6 696 027,39	289 478,53	10,03m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
3	6 696 024,34	289 488,09	8,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
4	6 696 016,68	289 485,64	8,04m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
5	6 696 009,02	289 483,20	8,99m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
6	6 696 011,75	289 474,63	1,51m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
7	6 696 010,31	289 474,17	0,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
8	6 696 010,16	289 474,62	0,39m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
9	6 696 009,79	289 474,51	5,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
10	6 696 011,59	289 468,97	8,66m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
11	6 696 019,84	289 471,61	2,06m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
12	6 696 020,42	289 469,63	0,58m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 696 020,97	289 469,80	2,31m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
14	6 696 021,67	289 467,60	0,11m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
15	6 696 021,78	289 467,62	1,23m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
16	6 696 022,95	289 468,00	0,19m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Vegkant
17	6 696 023,13	289 468,05	3,41m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
18	6 696 022,10	289 471,30	9,15m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Annen detalj
19	6 696 030,82	289 474,07	5,83m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
20	6 696 029,07	289 479,63	0,38m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne
21	6 696 028,71	289 479,52	0,55m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Hushjørne

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Teig 14 felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 325,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 696 003,77	289 429,90	18,25m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 695 991,46	289 443,37	9,01m	Terrengmålt: Totalstasjon	10	10,00	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 695 983,63	289 447,18	1,47m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 695 982,19	289 446,87	31,29m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 695 988,77	289 416,28	20,26m	Terrengmålt: Totalstasjon	10		Annen terrengdetalj	Nei	Murhjørne

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Håkonshellaveien 229

Nabolaget Håkonshella - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Myren Linje 42, 49	1 min 0.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 14.9 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 3.6 km
Olsvik skole (1-10 kl.) 608 elever, 44 klasser	9 min 6.5 km
Sandgotna skole (8-10 kl.) 395 elever, 46 klasser	11 min 6.5 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	11 min 7.3 km
Laksevåg videregående skole 850 elever, 59 klasser	15 min 10.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

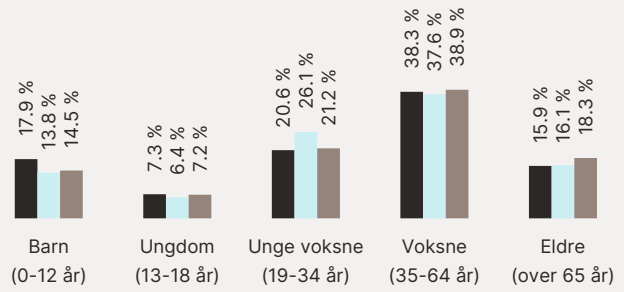
Kvalitet på skolene

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 0.4 km
Myren gårdsbarnehage (1-5 år) 80 barn	12 min 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

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

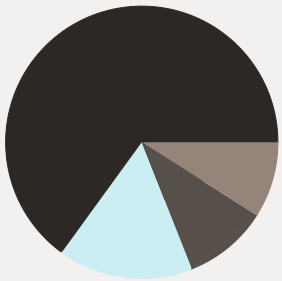
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Mathopen balløkke Ballspill	3 min 1.9 km
Alvøen idrettspark Fotball, friidrett, treningsapparater	4 min 2.7 km
MOVA Mathopen	4 min
Sprek & Blid Drotningsvik	7 min

Boligmasse

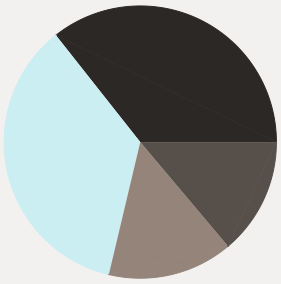


- 65% enebolig
- 16% rekkehus
- 9% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

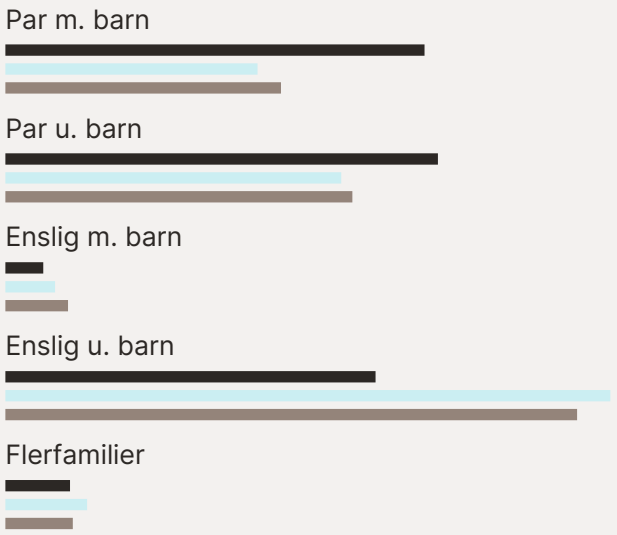
Drotningsvik Senter	7 min
Drotningsvik apotek	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 36% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 14% 16-18 år

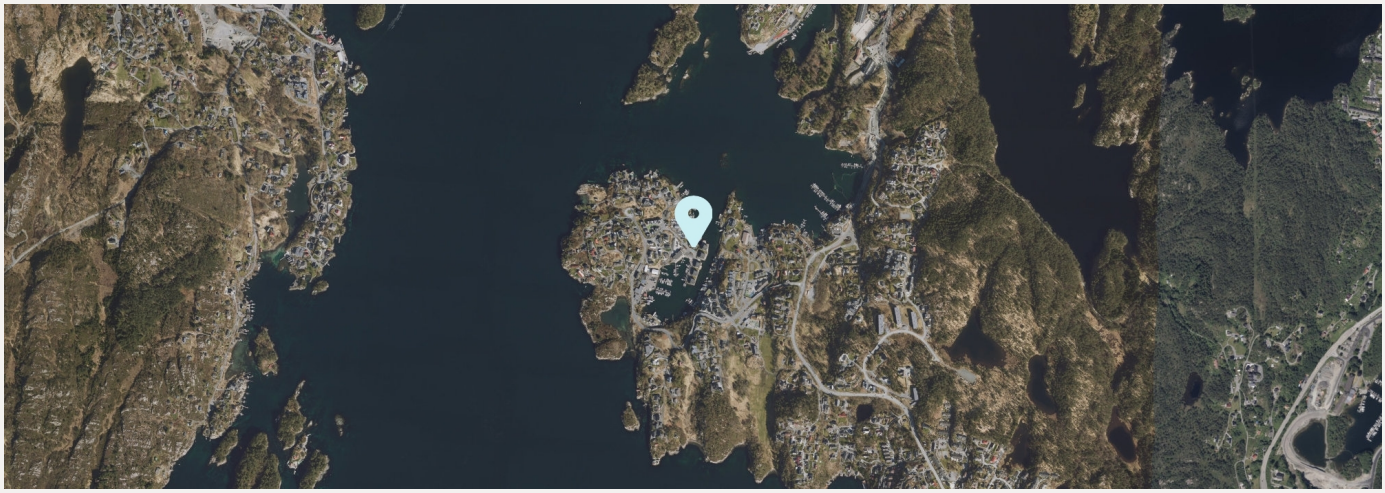
Familiesammensetning

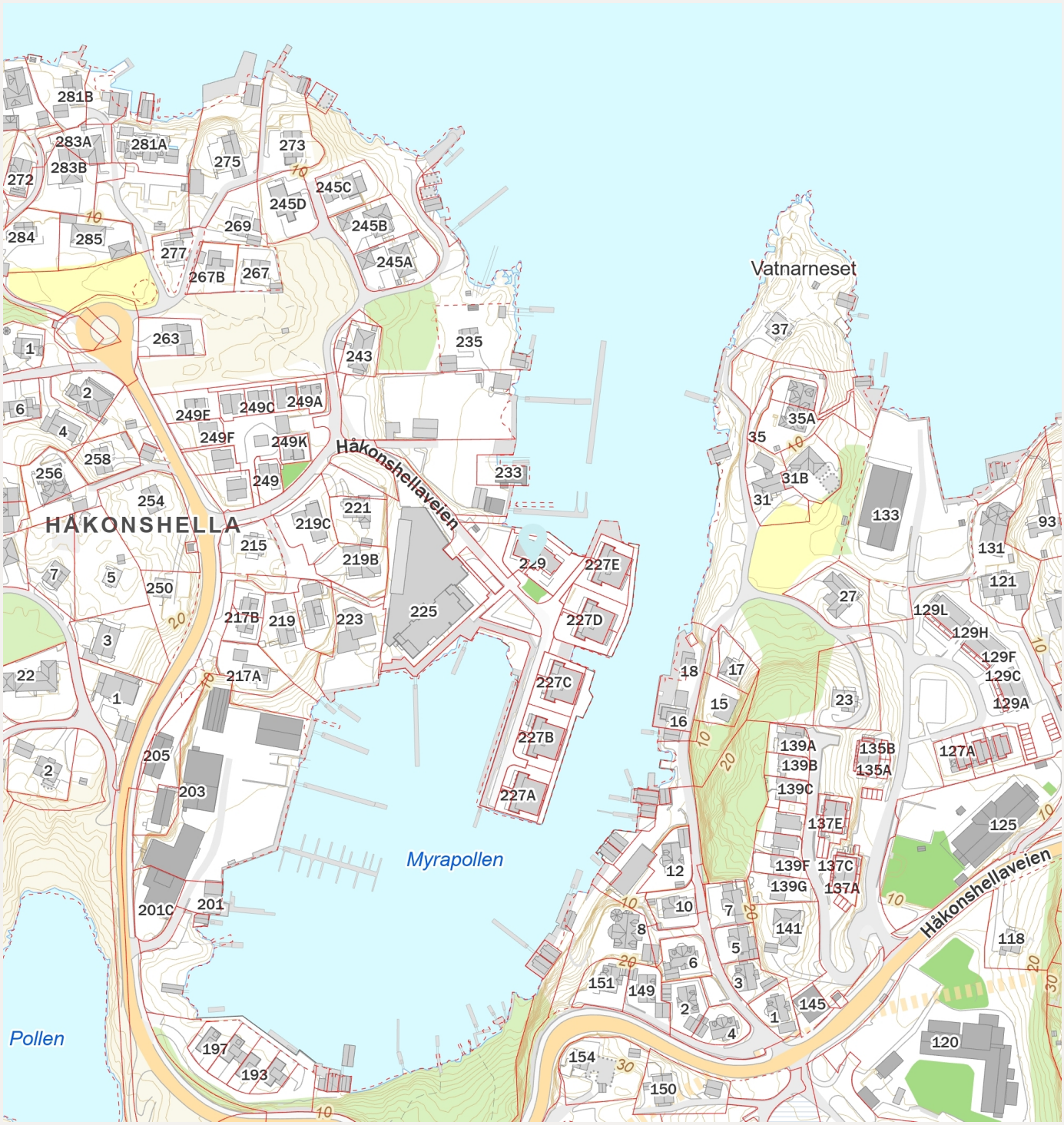


Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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 stemmeberettige**

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 hærverk 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 kameraovervåkning 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:**
>
> ✗ **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 kostnadsmessige 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 ivaretakelse 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 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
>
> ✓ **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 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.

✓ **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/

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00015929	07.04.2025	3780efe4-de4c-460c-b8dd-57e30edc8ae6

Om dokumentet

Ident
2014/1128533/200

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Ved spørsmål eller andre henvendelser om bestillingen, kontakt oss på Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
Dokumentbestilling-Eiendom@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601669148
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
967651044	WALDE BOLIG AS		Postboks 149, 5906 FREKHAUG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
1201	129	19

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	129	19	0	1	96 / 4228	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	129	19	0	2	101 / 4228	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	129	19	0	3	100 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	4	100 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	5	49 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	6	96 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	7	96 / 4228	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	129	19	0	8	101 / 4228	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	129	19	0	9	100 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	10	100 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	11	49 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	12	101 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	13	96 / 4228	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	129	19	0	14	101 / 4228	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	129	19	0	15	100 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	16	100 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	17	156 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	18	96 / 4228	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	129	19	0	19	101 / 4228	Boligseksjon	Ja	Ja

Dokn: 1128533 Tinglyst: 22.12.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/1128533/200
Uthentet 2025-04-08 08:34

Side 1 av 81

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
1201	129	19	0	20	100 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	21	100 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	22	49 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	23	101 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	24	96 / 4228	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	129	19	0	25	101 / 4228	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	129	19	0	26	100 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	27	100 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	28	150 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	29	86 / 4228	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	129	19	0	30	73 / 4228	Boligseksjon	Ja	Ja
1201	129	19	0	31	86 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	32	73 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	33	83 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	34	73 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	35	88 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	36	79 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	37	79 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	38	88 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	39	105 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	40	79 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	41	79 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	42	105 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	43	115 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	44	88 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei
1201	129	19	0	45	113 / 4228	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2014/1128533/200
Uthentet 2025-04-08 08:34

20143180?

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Org.nr.: 973 924 915
Ref.nr.: Ressurs 45284
Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Pb. 7700,
5020 BERGEN

(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. 996,713,881 | Ref. nr.

Plass for tinglysingsstempel

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
1201	Bergen Kommune	129	19		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
967651044	Walde Bolig AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	96	bg	13	B	96	bg	25	B	101	bg	37	B	79	B	49			
2	B	101	bg	14	B	101	bg	26	B	100	B	38	B	88	B	50			
3	B	100	B	15	B	100	B	27	B	100	B	39	B	105	B	51			
4	B	100	B	16	B	100	B	28	B	150	B	40	B	79	B	52			
5	B	49	B	17	B	156	B	29	B	86	bg	41	B	79	B	53			
6	B	96	B	18	B	96	bg	30	B	73	bg	42	B	105	B	54			
7	B	96	bg	19	B	101	bg	31	B	86	B	43	B	115	B	55			
8	B	101	bg	20	B	100	B	32	B	73	B	44	B	88	B	56			
9	B	100	B	21	B	100	B	33	B	83	B	45	B	113	B	57			
10	B	100	B	22	B	49	B	34	B	73	B	46				58			
11	B	49	B	23	B	101	B	35	B	88	B	47				59			
12	B	101	B	24	B	96	bg	36	B	79	B	48				60			

Sum tellere: 4228 = nevner: 4228

Rettet etter avtale 2/12-14 HMJ

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift
20.5.2014	HELGE G. SCHIØTZ Eiks fullmakt

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Kristiansand 20.5.14	Helge G. Schlebak Eiker fullmakt	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering~~

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/~~reseksjonering er~~ gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
129	19			BERGEN

Dato	Stempel og underskrift
4/12-2014	Hilde Ingebrigtsen Fagkoordinator

Byrådsavdeling for byutvikling, [illegible] og klima
Etat for byggesak og private planer

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
20.5.14	Helge Gr. Schibbye Etter fullmakt

BERGEN KOMMUNE

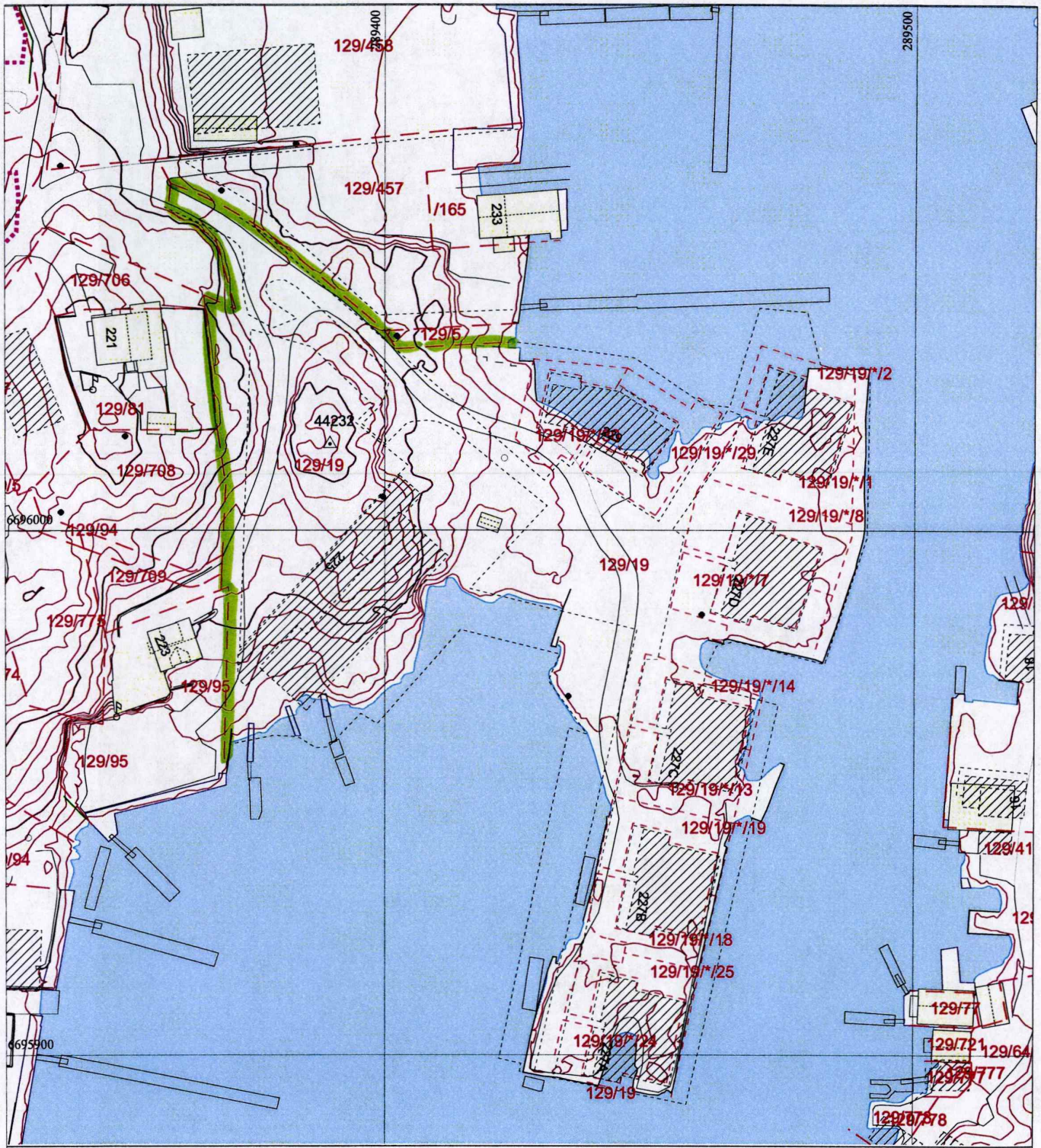
BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Etat for byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 16.12.2014

Vedlegg 1 av 57

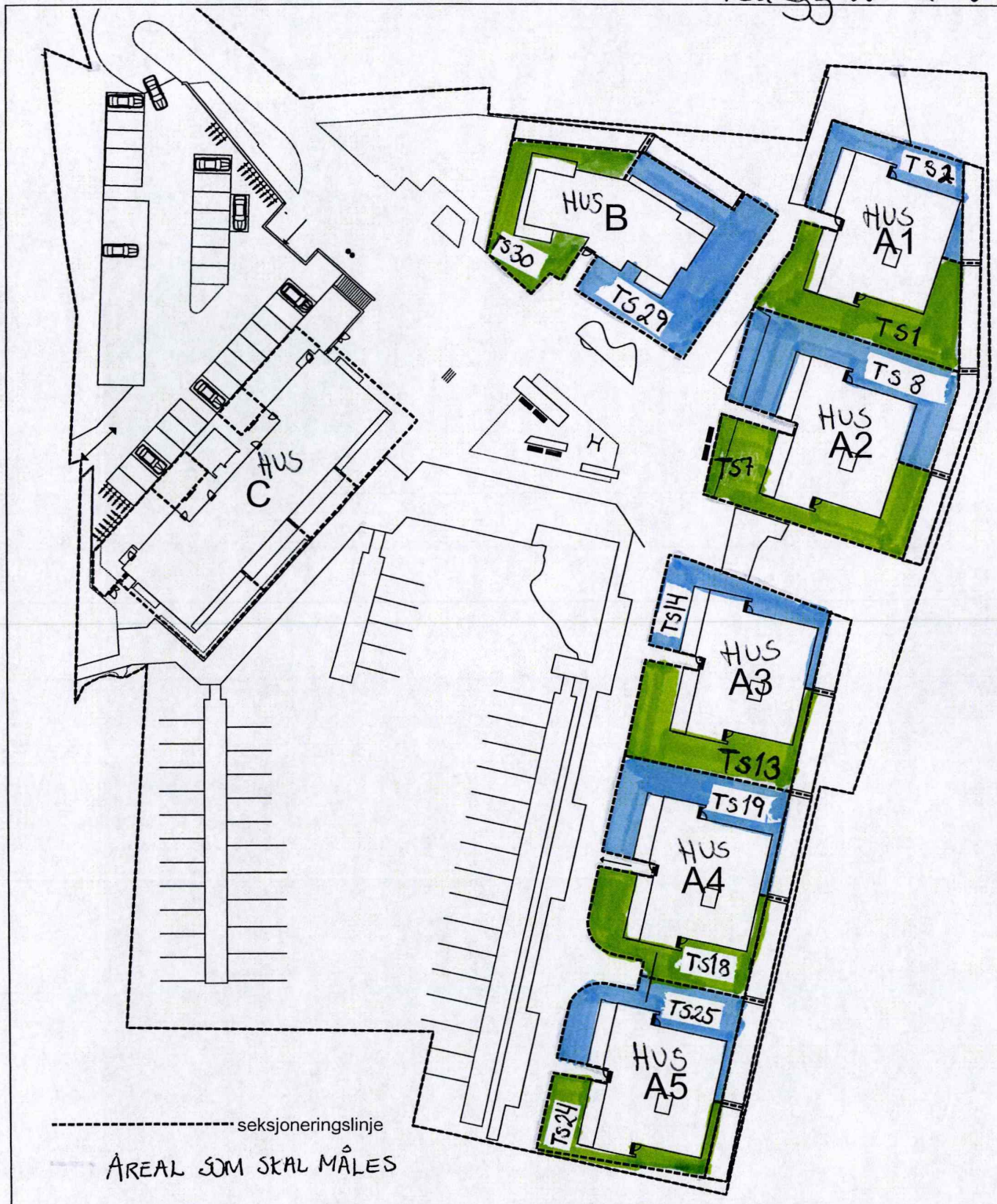
Gnr/Bnr 129/19
Adresse: Håkonshellaveien 225 m/flere

N



Bygning, tak Terasse o.l.	Byggemeldt anlegg	Gjerde, stein	Innmålt tre
	Høydekote	Gjerde, annet	Flaggstang, stolpe
Bygning, vegglig	Høydekote - usikker	Kraftledning	Kum, sluk, hydrant
Byggemeldt bygg	Eiendomsgrense	Hekk	123/4567 Gårdsnr/bruksnr
	Eiendomsgrense - usikker	Sti	· 19.4 Høydepunkt med høyde
Fredet bygg	Kulturminnegrense	Traktorveg	Grunnlagspunkt/fastmerke

Vedlegg 2 av 57



Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Seksjonering 529, 530
Utomhus seksjonering 514, 518, 519, 524, 525
51, 52, 57, 58, 513,

Orion Prosjekt

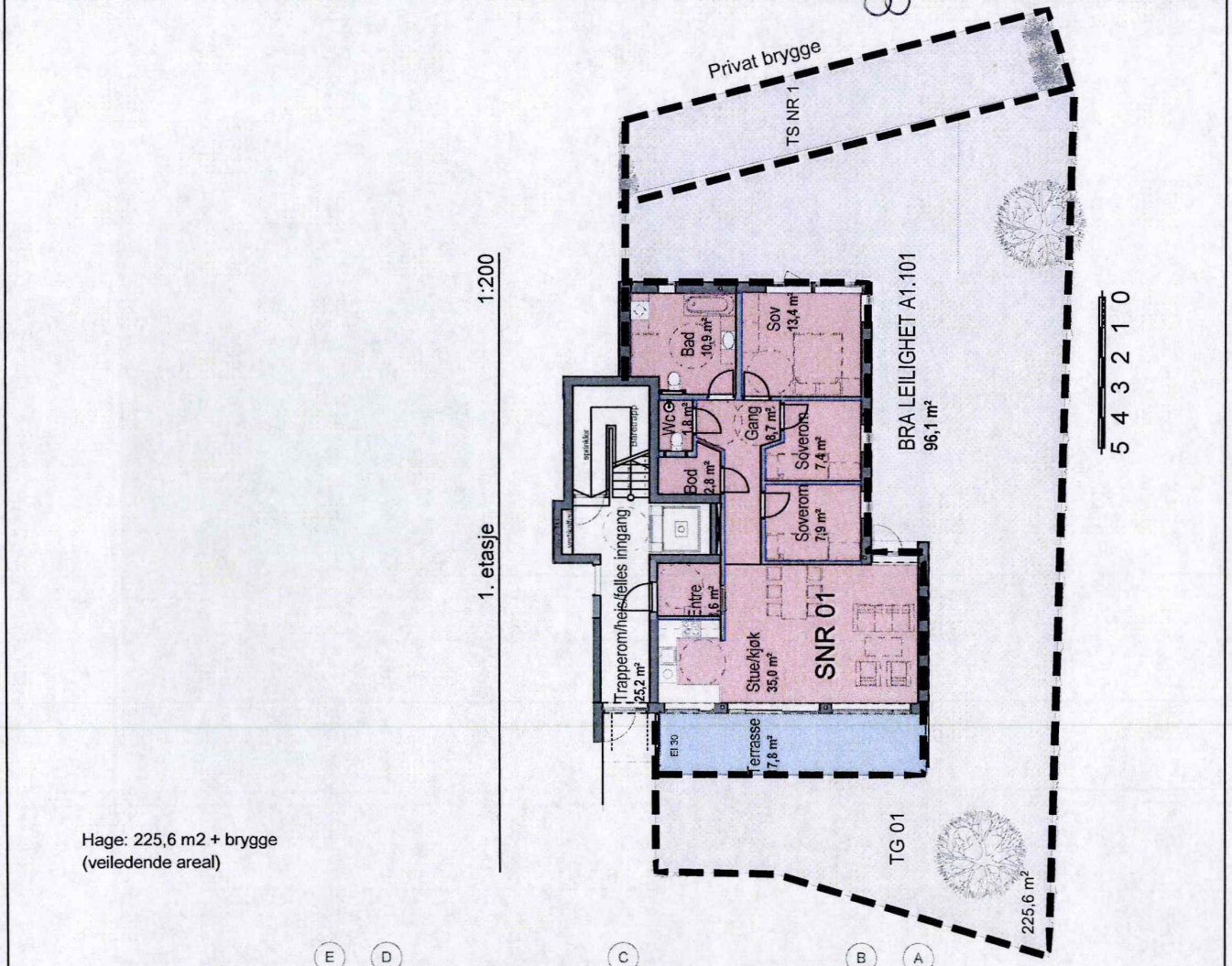
Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.83

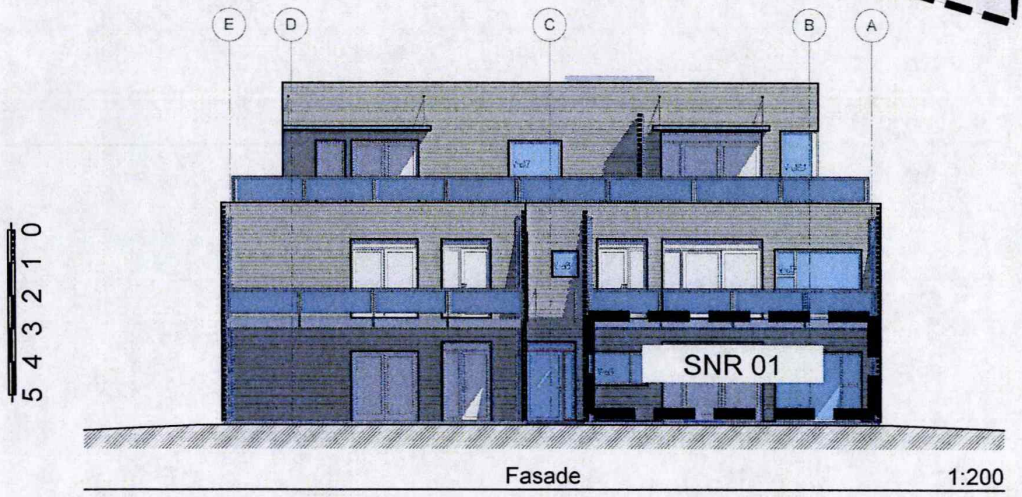
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 3 av 57



Hage: 225,6 m2 + brygge
(veiledende areal)



Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A1 seksjonering

leilighet A1.101 - 1. etasje

Orion Prosjekt

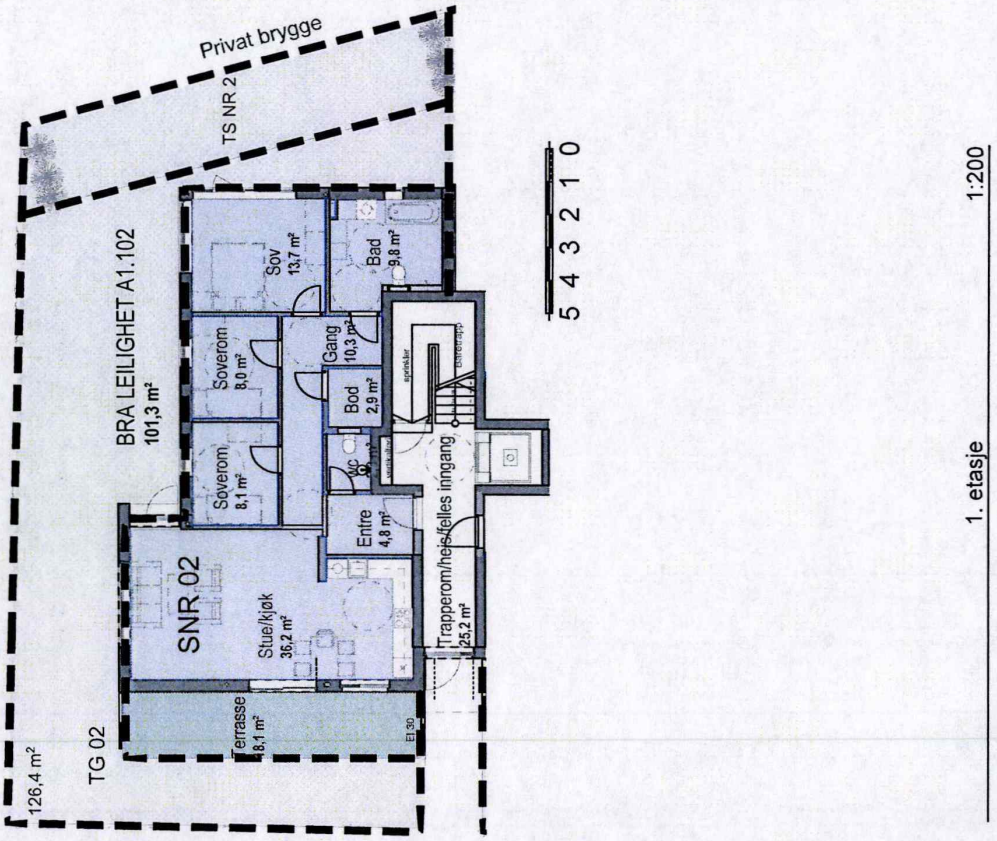
Håkonshellaveien 227 E Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.1.1

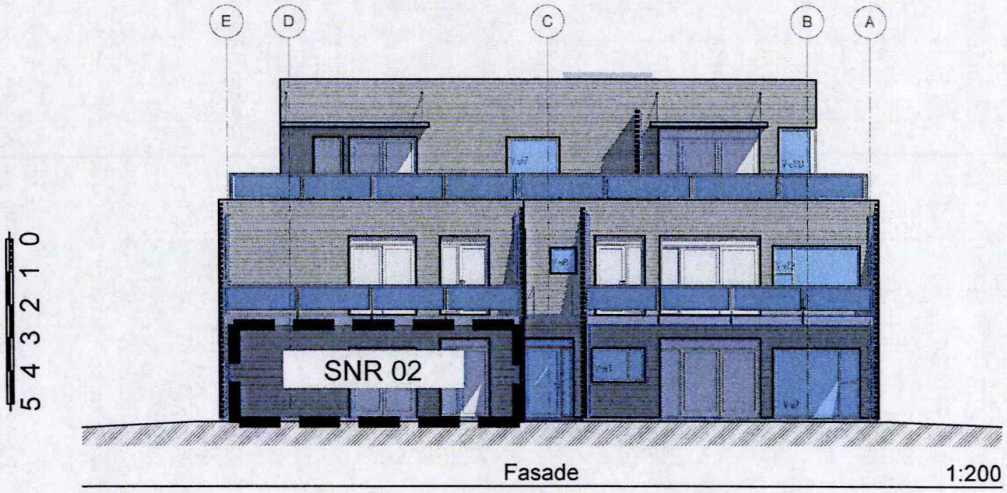
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 4 av 57



Hage: 126,4 m2 + brygge
(veiledende areal)



Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur **AS**
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A1 seksjonering

leilighet A1.102 - 1. etasje

Orion Prosjekt

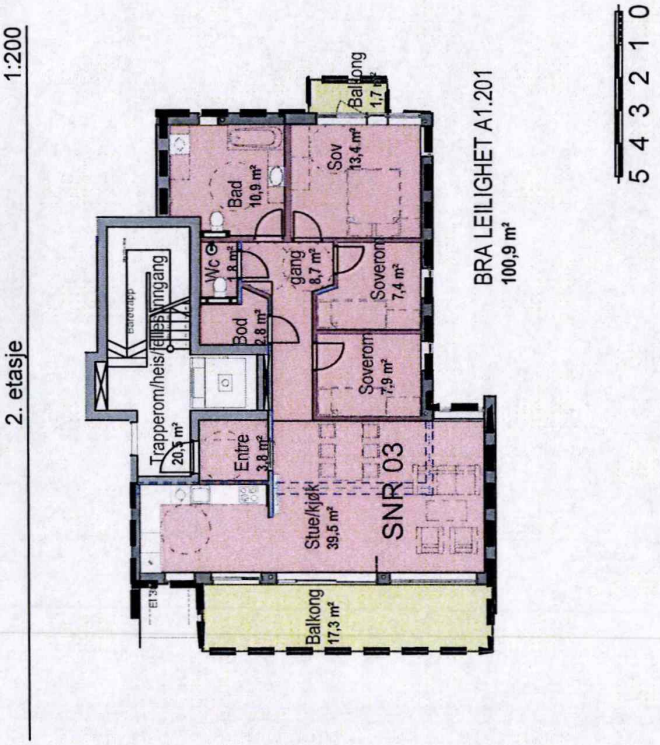
Håkonshellaveien 227 E Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

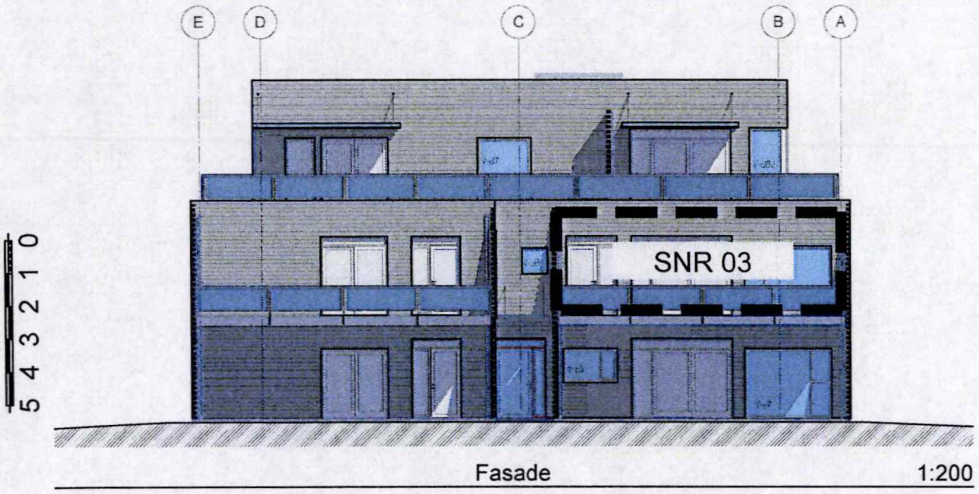
Tegn.nr A.33.1.2

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 5 av 57





Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A1 seksjonering

leilighet A1.201 - 2. etasje

Orion Prosjekt

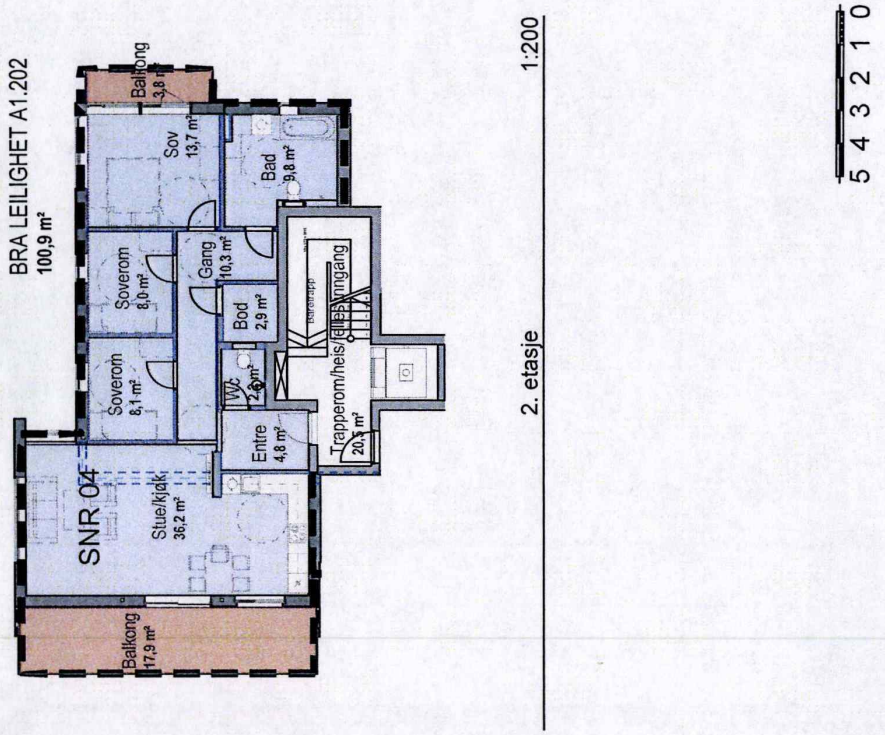
Håkonshellaveien 227 E Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

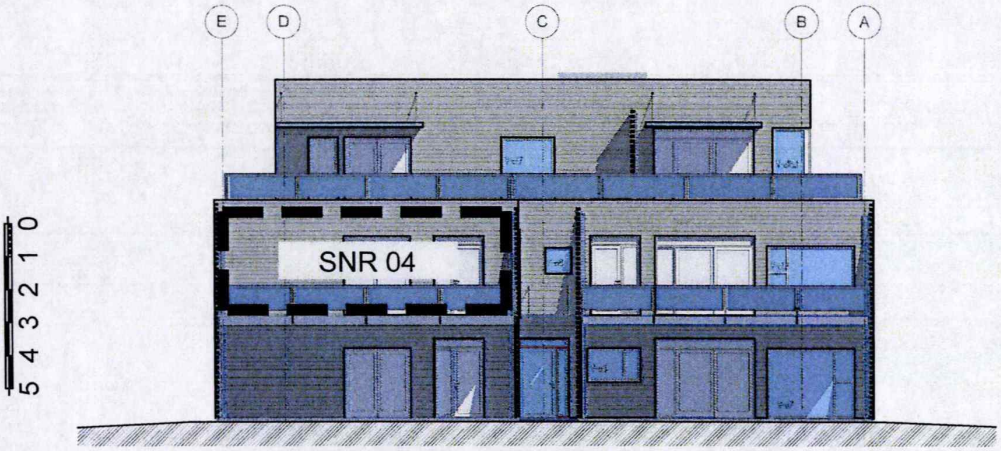
Tegn.nr A.33.1.3

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 6 av 57





Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur **AS**
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A1 seksjonering

leilighet A1.202 - 2. etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 E Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.1.4

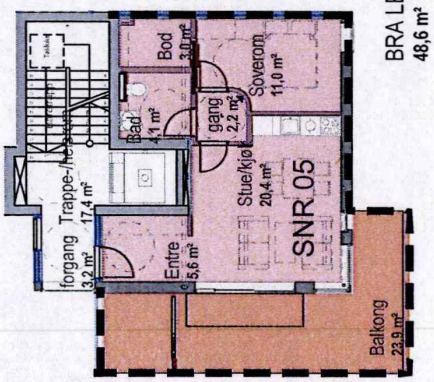
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

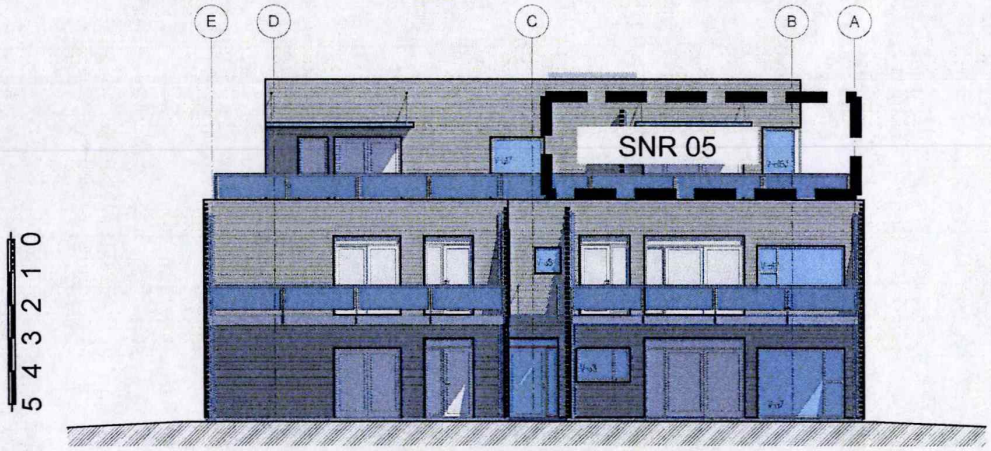
Vedlegg 7 av 57

1:200

3. etasje



0 1 2 3 4 5



0 1 2 3 4 5

Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur **AS**
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A1 seksjonering

leilighet A1.301 - 3. etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 E Skjærgårdsholmen

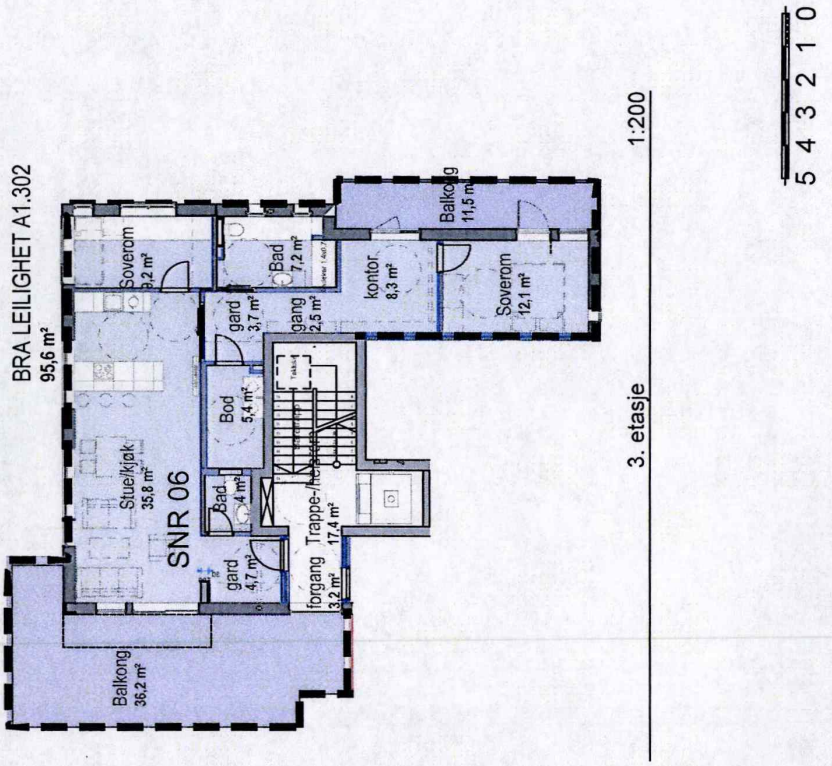
Gnr. 129/ Bnr.19

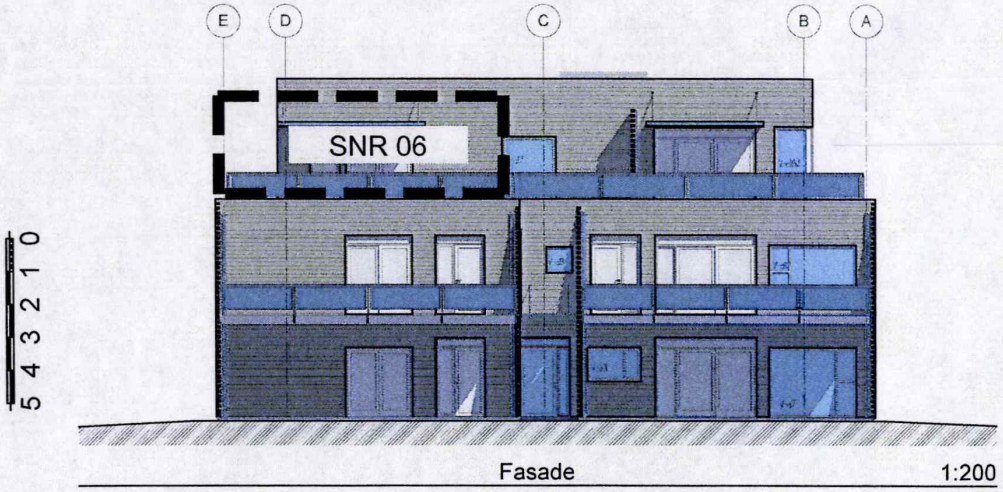
Tegn.nr A.33.1.5

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 8 av 57





Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A1 seksjonering

leilighet A1.302 - 3. etasje

Orion Prosjekt

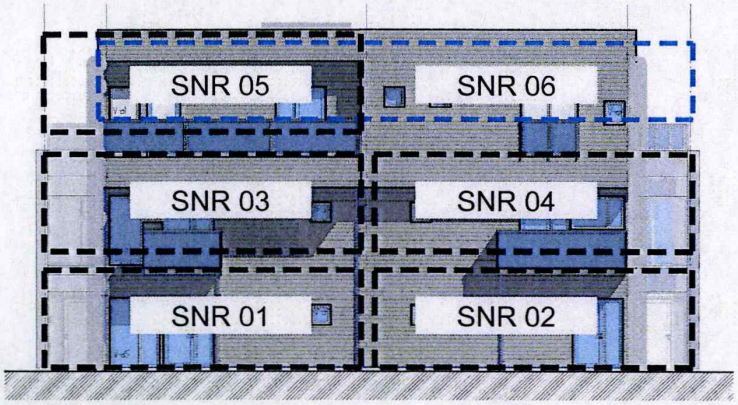
Håkonshellaveien 227 E Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.1.6

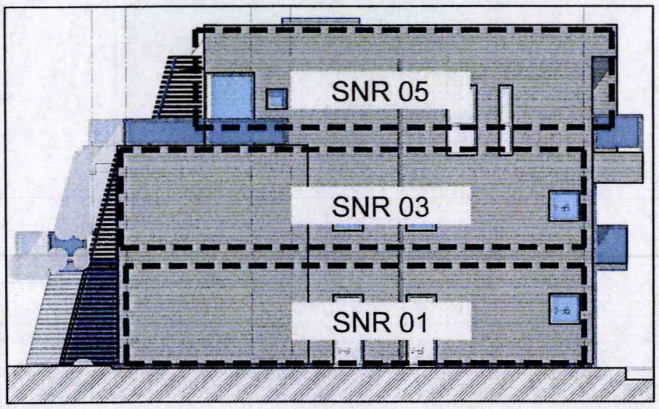
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

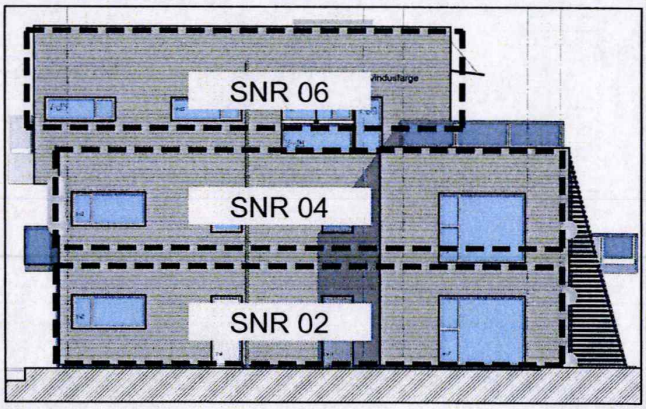
Vedlegg 9 av 57



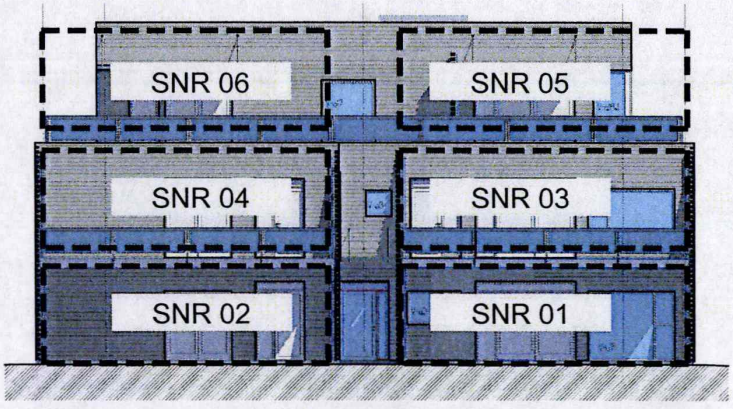
sørøst Fasade 1:200



Sørvest Fasade 1:200



Nordøst Fasade 1:200



Nordvest Fasade 1:200



Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A1 seksjonering

Alle fasader

Orion Prosjekt

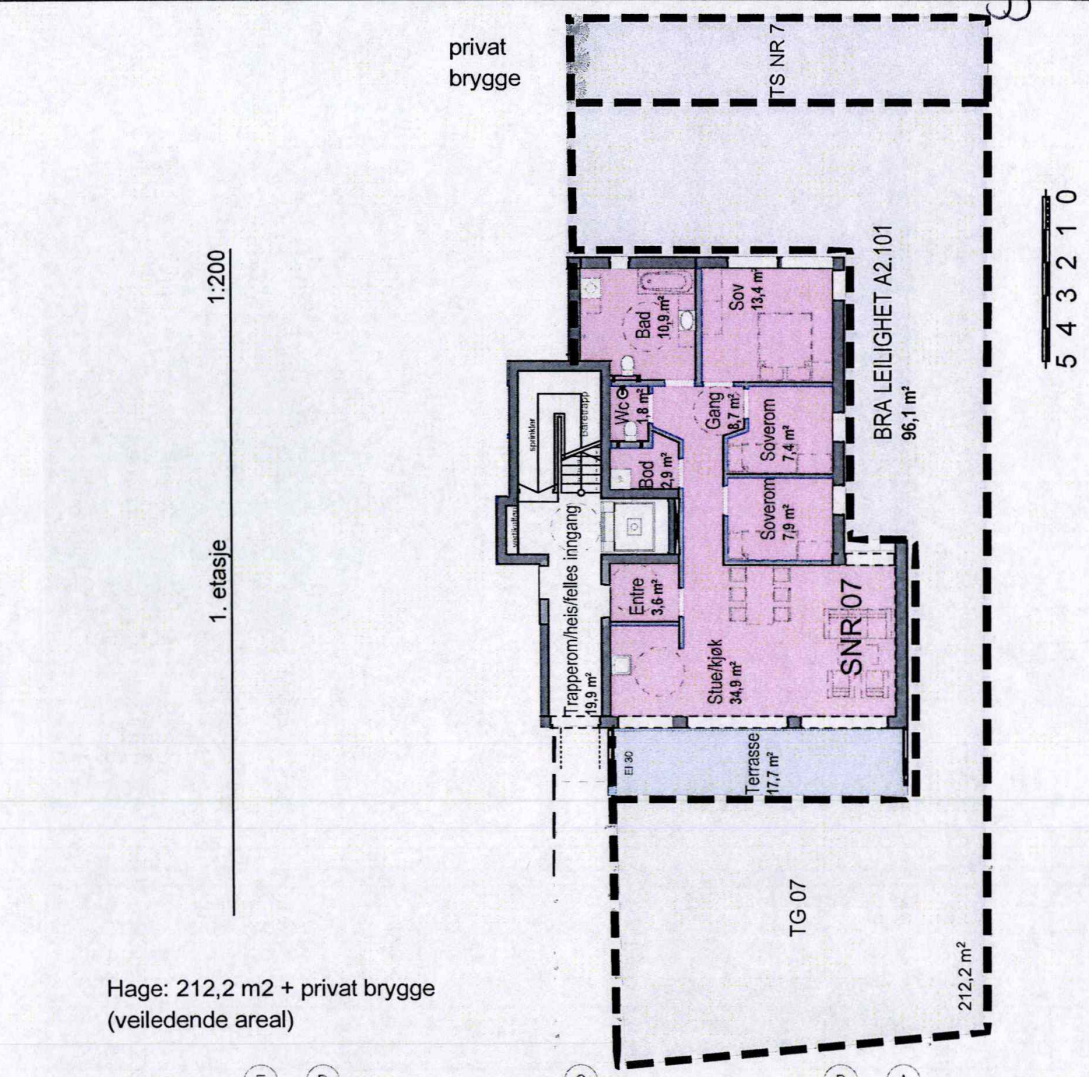
Håkonshellaveien 227 E Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

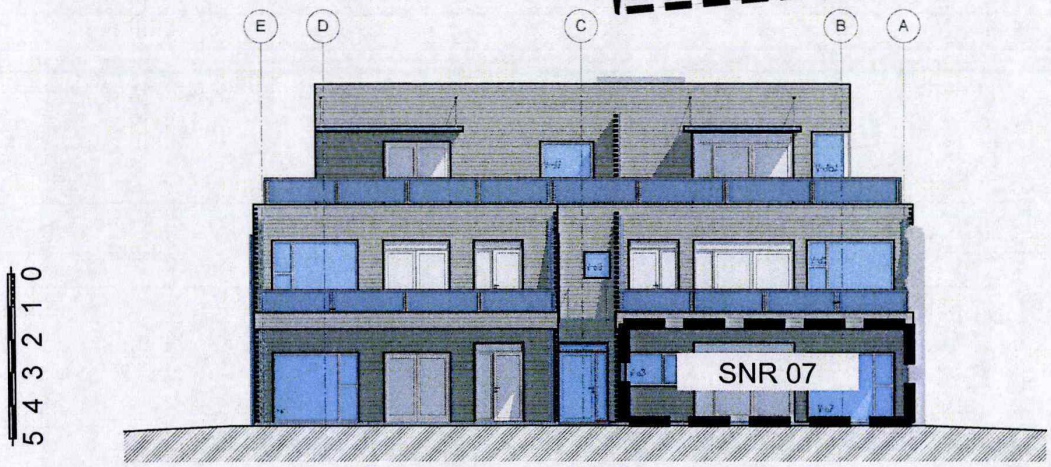
Tegn.nr A.33.1.7

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 10 av 57





Nordvest Fasade 1:200 Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A2 seksjonering

Leilighet A2.101 - 1. etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 D

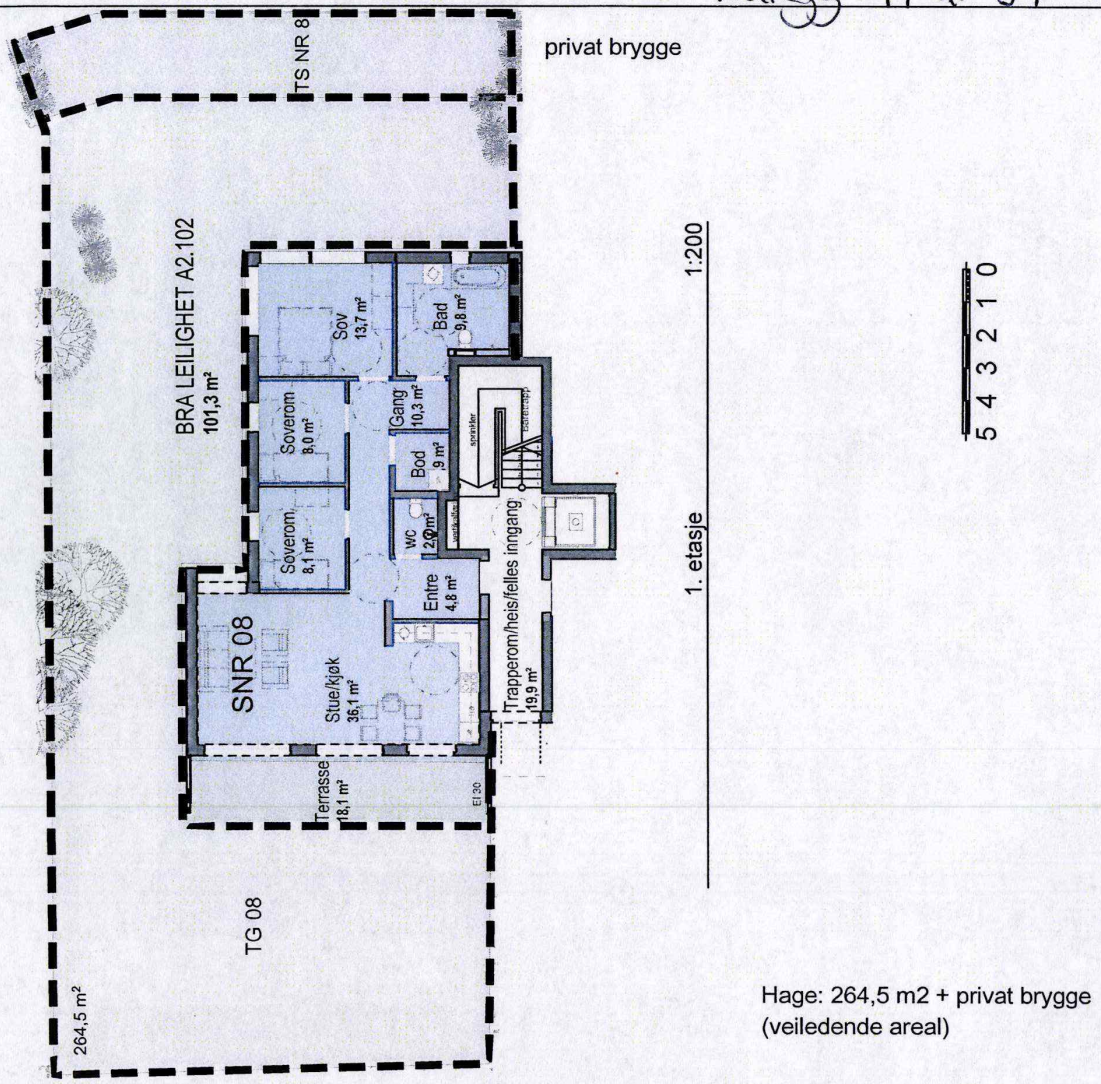
Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr
A.33.2.1

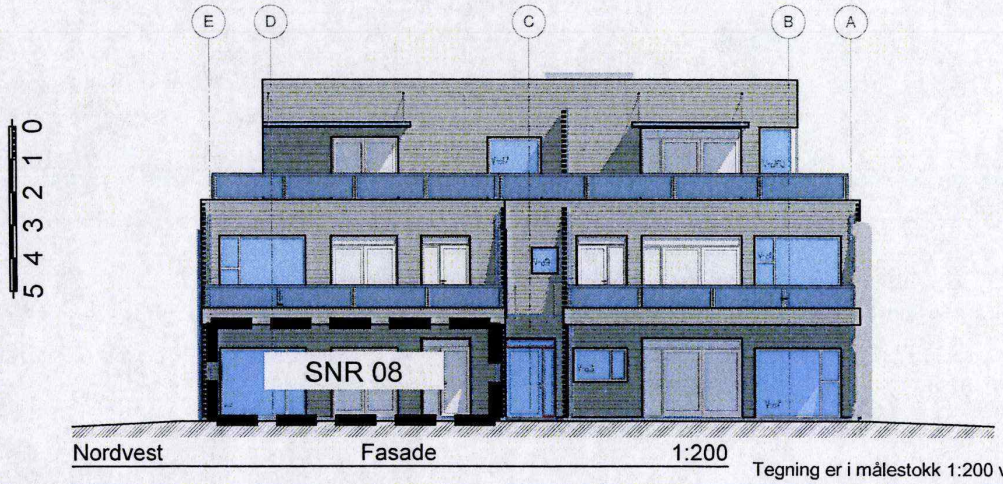
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 11 av 57



Hage: 264,5 m2 + privat brygge
(veiledende areal)



Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A2 seksjonering

Leilighet A2.102 - 1. etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 D

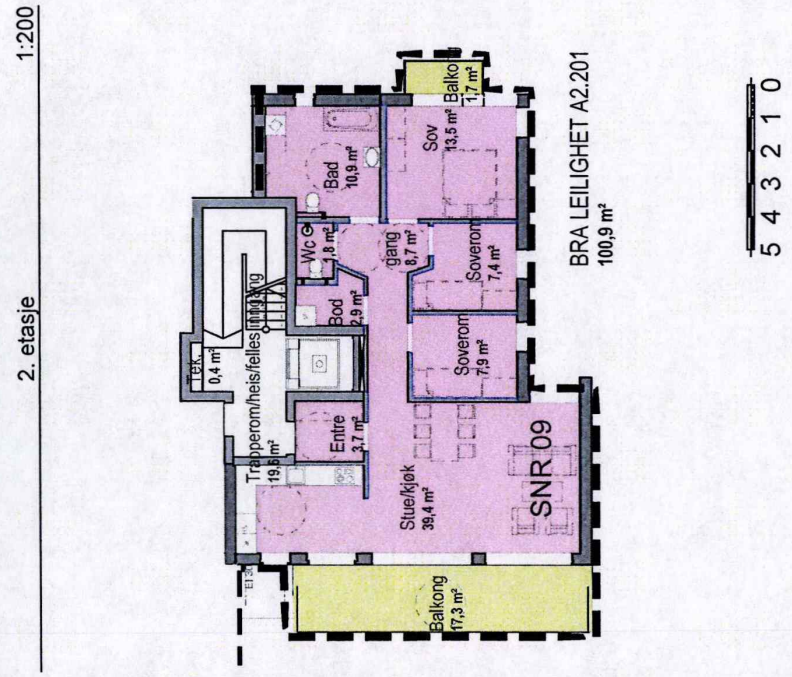
Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

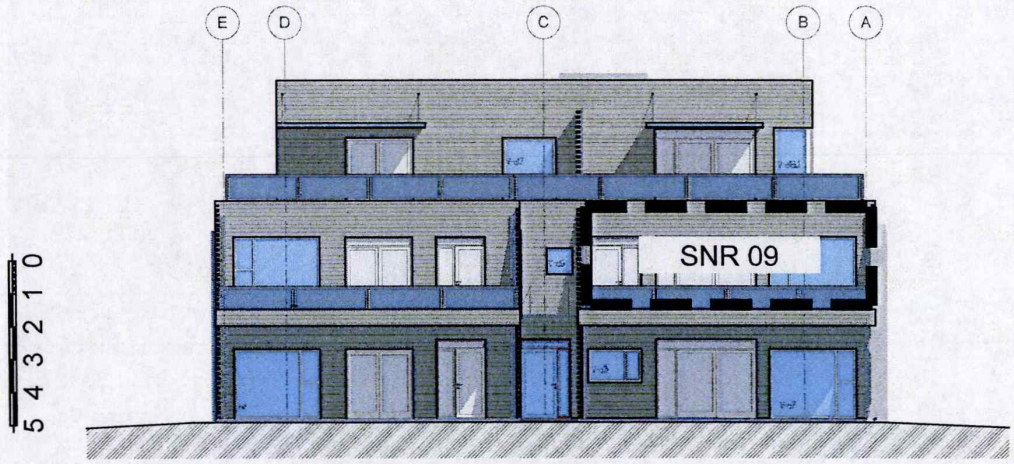
Tegn.nr
A.33.2.2

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 12 av 57





Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur **AS**
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A2 seksjonering

Leilighet A2.201 - 2. etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 D

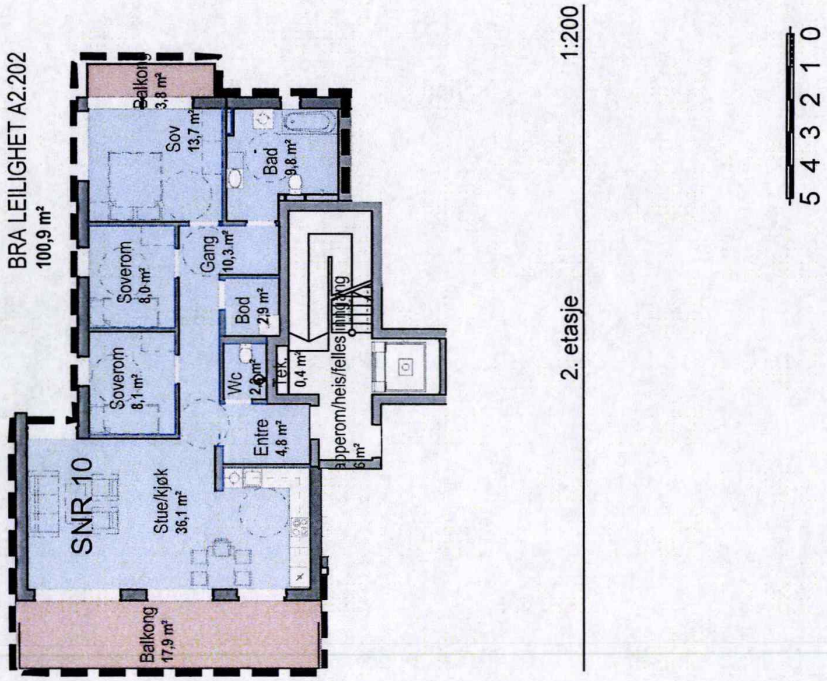
Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

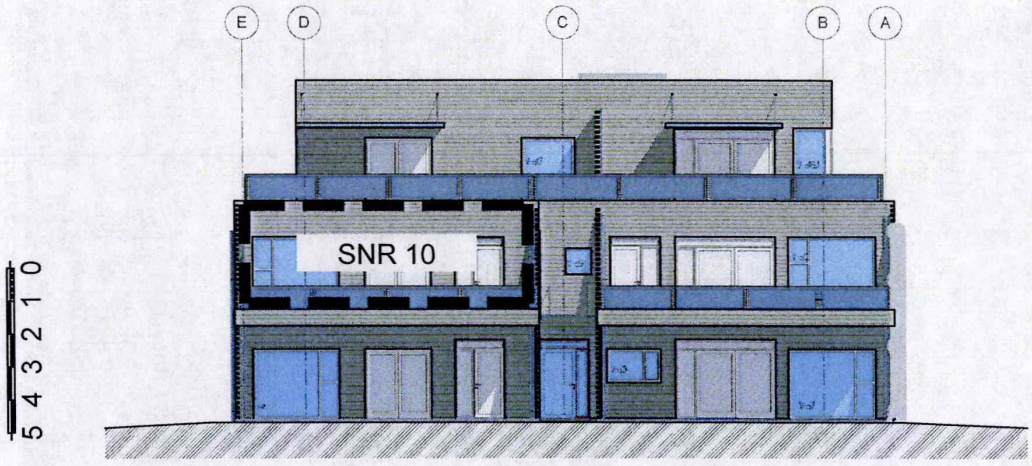
Tegn.nr
A.33.2.3

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 13 av 57





Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A2 seksjonering

Leilighet A2.202 - 2. etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 D

Skjærgårdsholmen

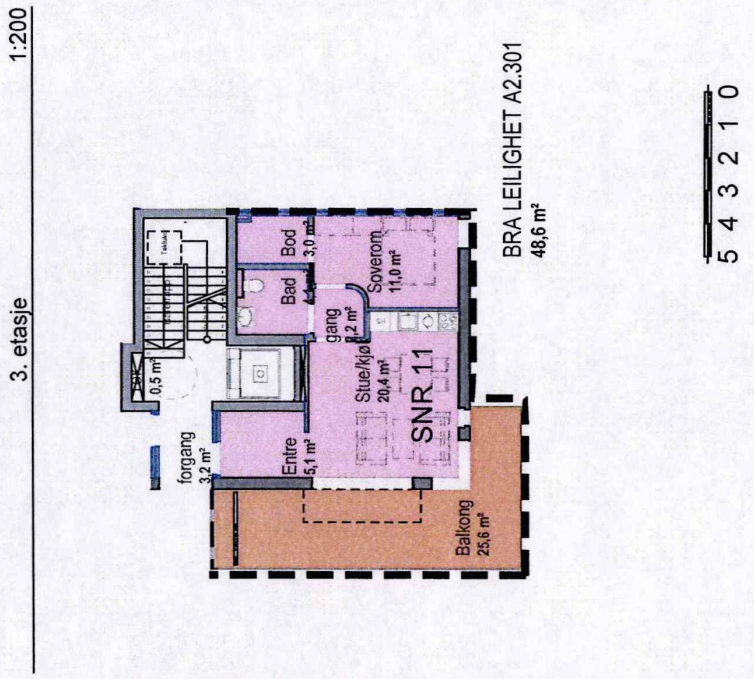
Gnr. 129/ Bnr.19

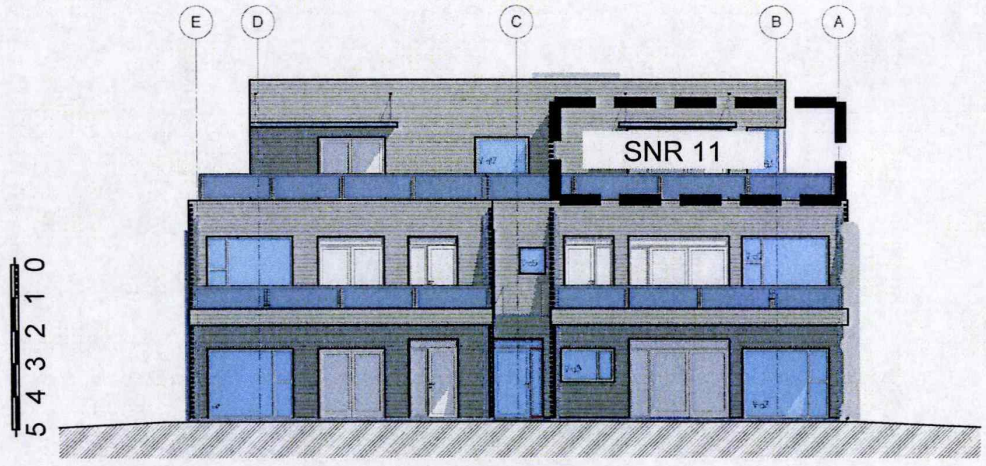
Tegn.nr A.33.2.4

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 14 av 57





Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A2 seksjonering

Leilighet A2.301 - 3. etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 D

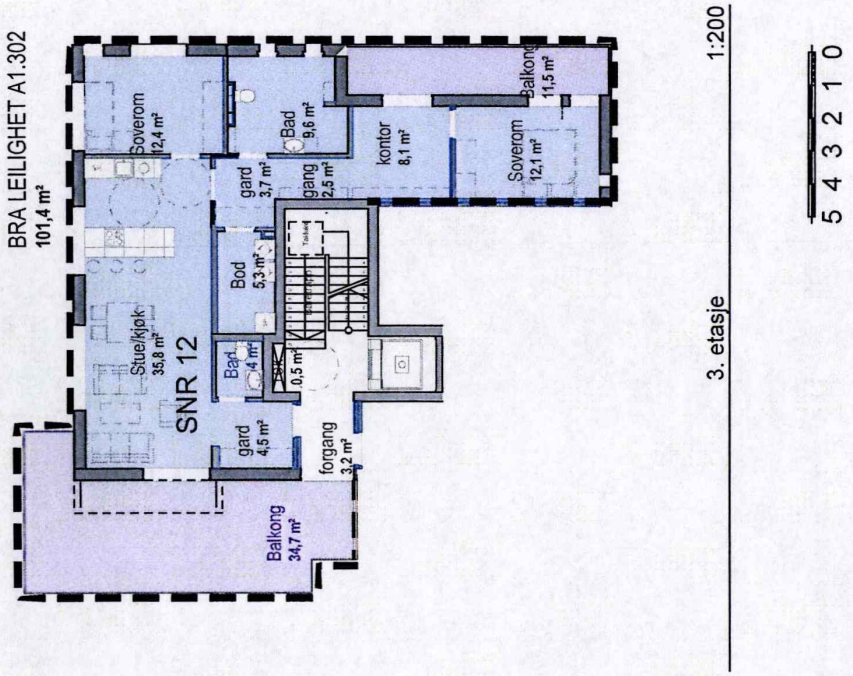
Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

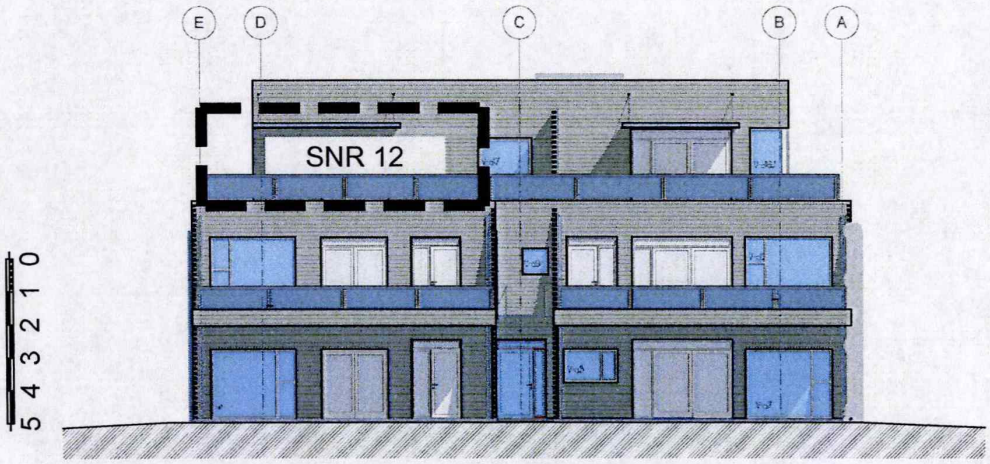
Tegn.nr
A.33.2.5

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 15 av 57





Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur **AS**
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 86 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A2 seksjonering

Leilighet A2.302 - 3. etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 D

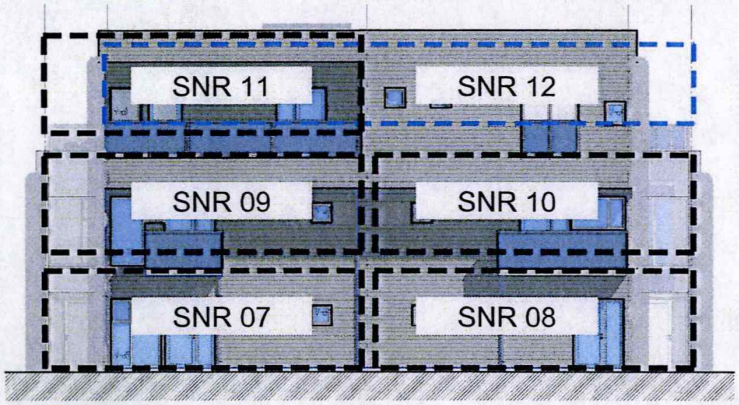
Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr
A.33.2.6

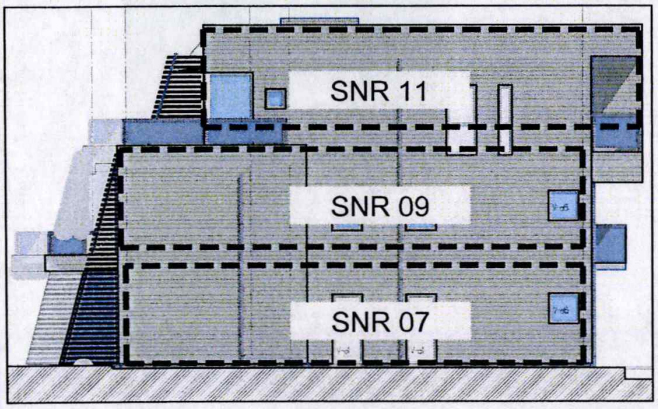
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

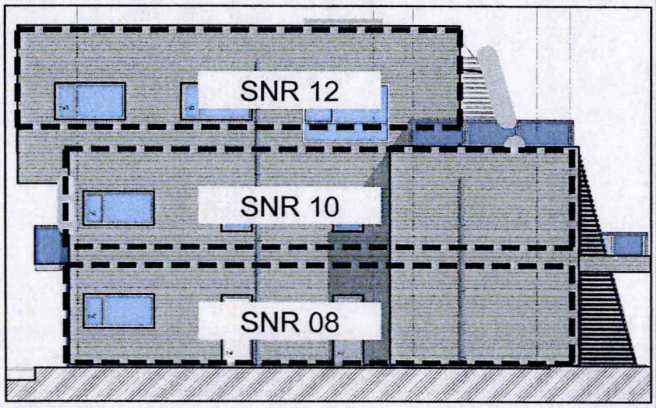
Vedlegg 16 av 57



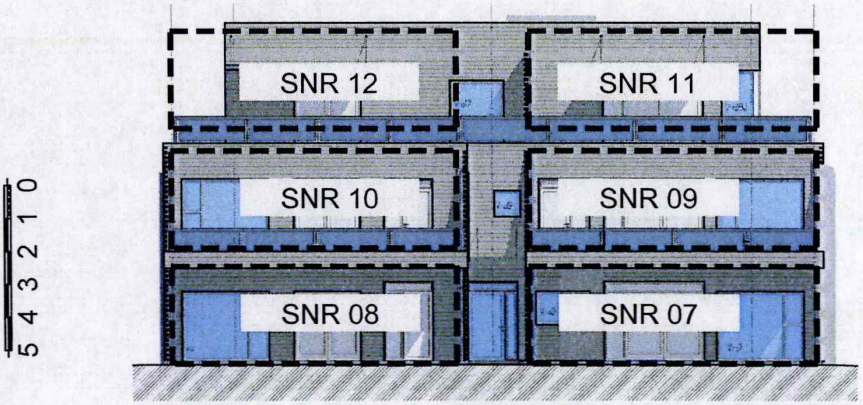
Sørøst Fasade 1:200



Sørvest Fasade 1:200



Nordøst Fasade 1:200



Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A2 seksjonering

Alle fasader

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 D

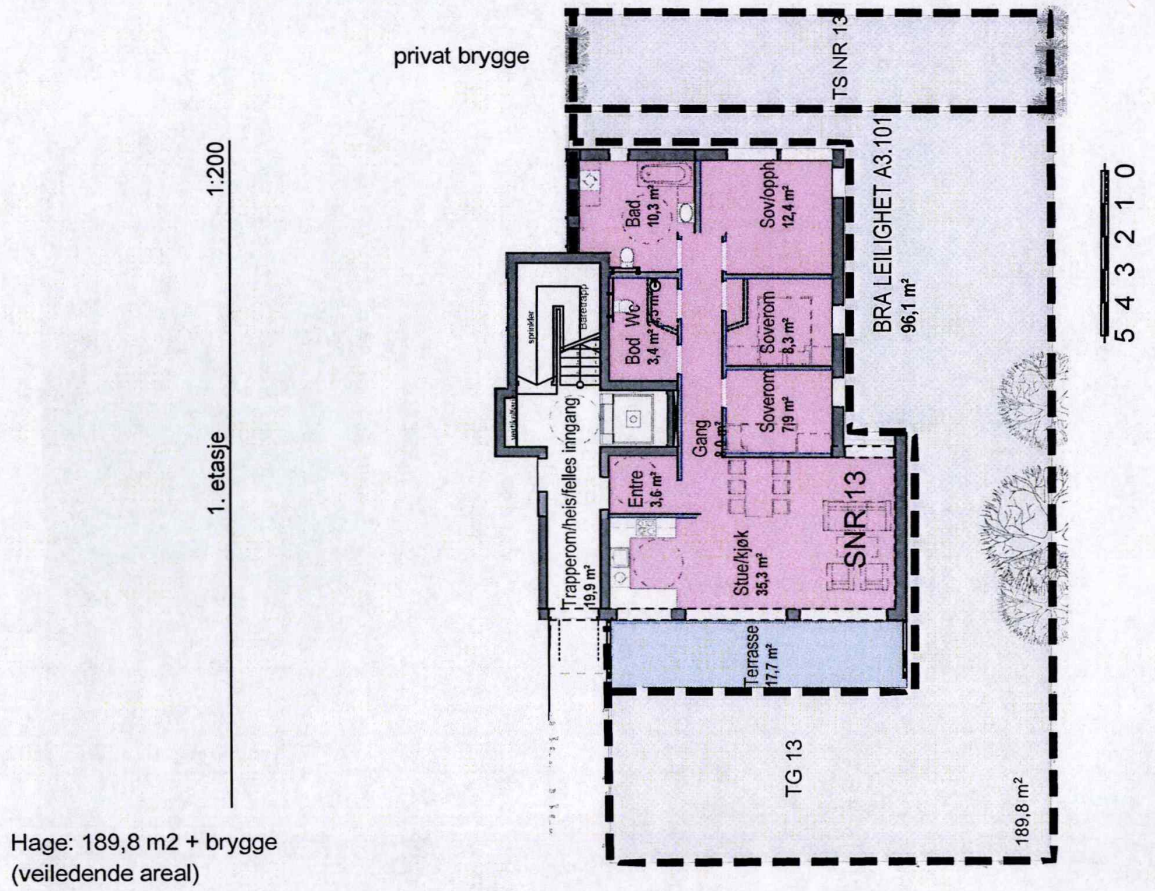
Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr
A.33.2.7

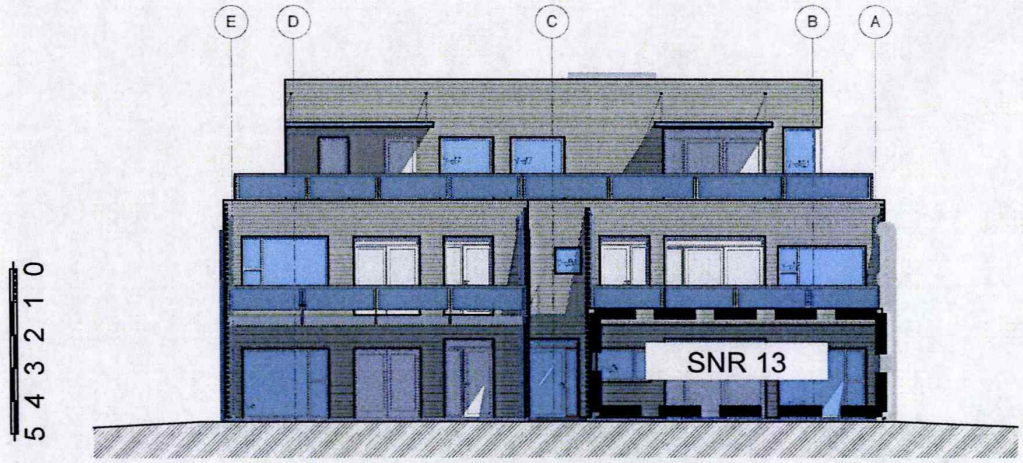
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 17 av 57



Hage: 189,8 m2 + brygge
(veiledende areal)



Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A3

Leilighet A3.101 - 1.etasje

Orion Prosjekt

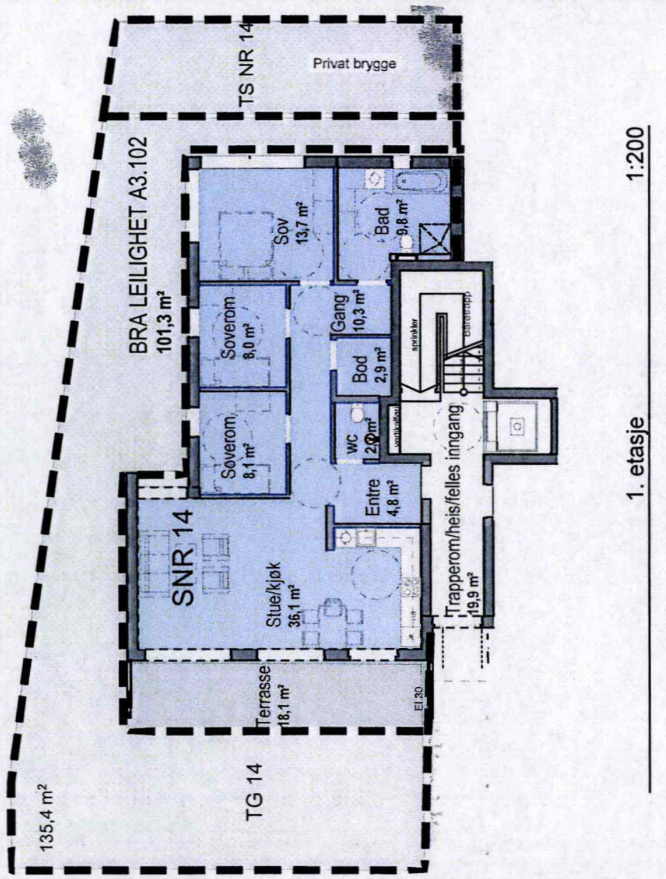
Håkonshellaveien 227 C Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.3.1

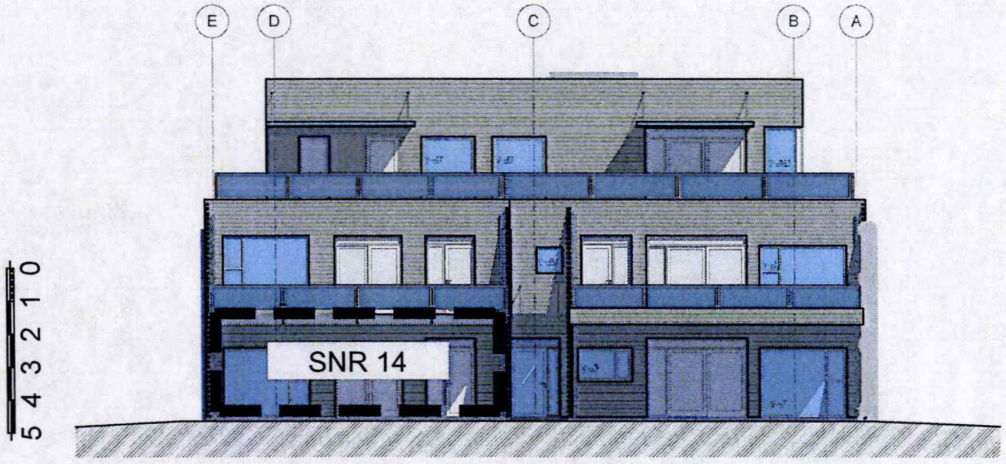
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 18 av 57



Hage: 135,4 m2 + brygge
(veiledende areal)



Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur **AS**
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A3

Leilighet A3.102 - 1.etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 C

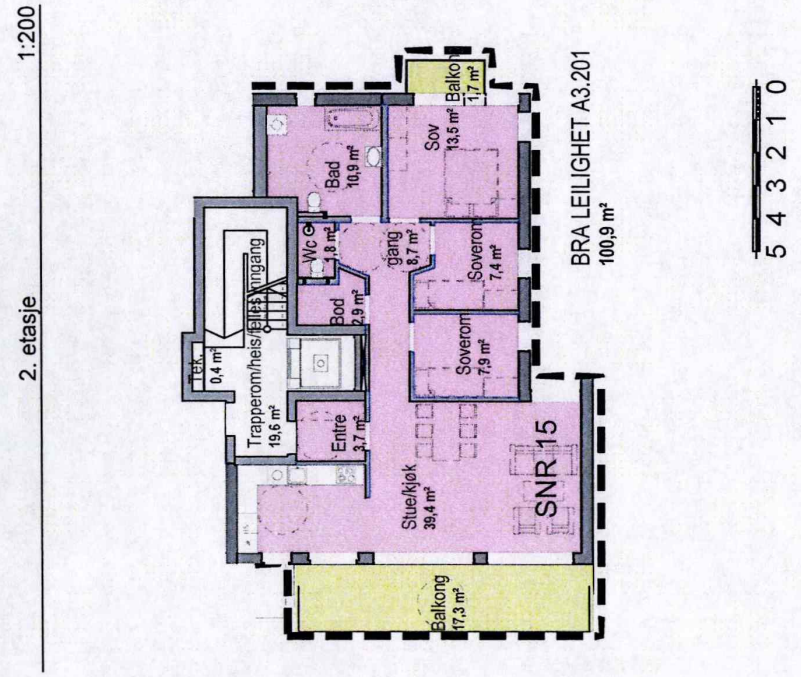
Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

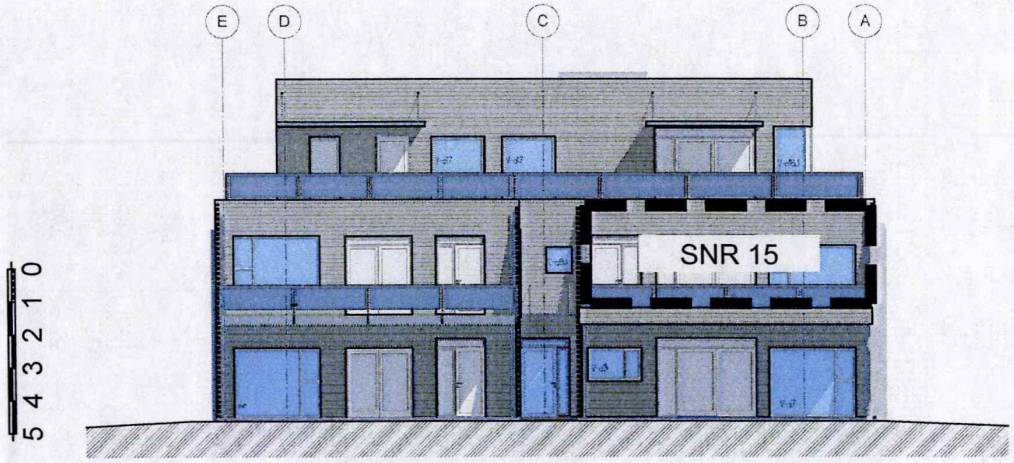
Tegn.nr
A.33.3.2

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 19 av 57





Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A3

Leilighet A3.201 - 2.etasje

Orion Prosjekt

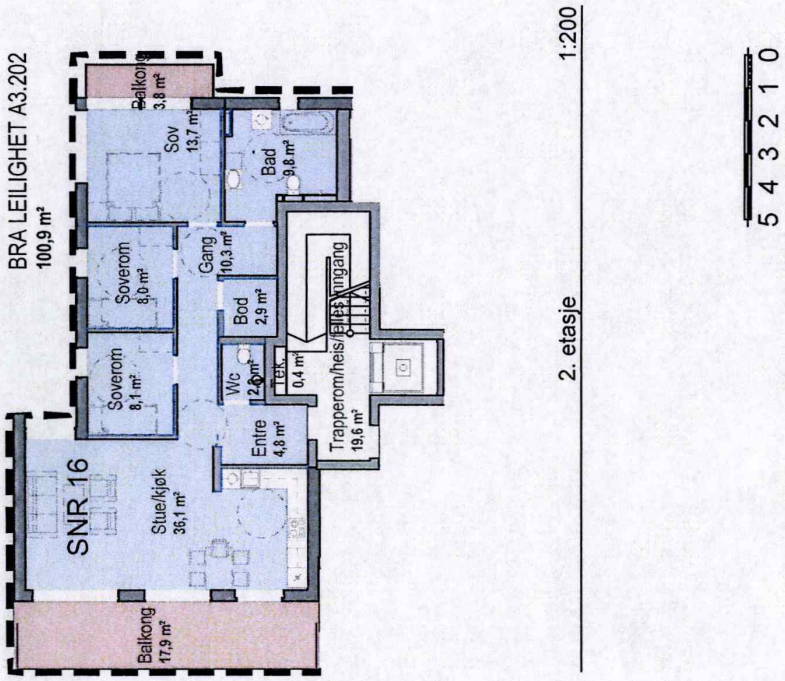
Håkonshellaveien 227 C Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

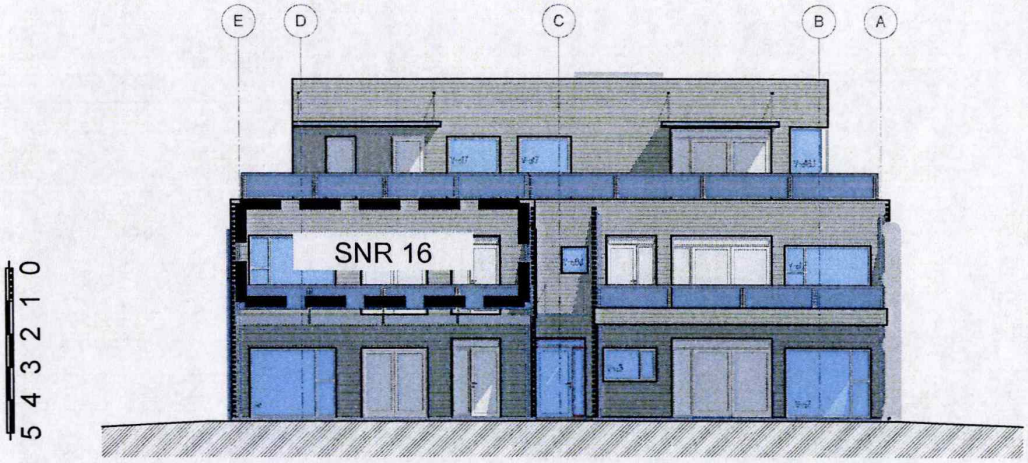
Tegn.nr A.33.3.3

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 20 av 57





Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur **AS**
Dreggsallmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A3

Leilighet A3.202 - 2.etasje

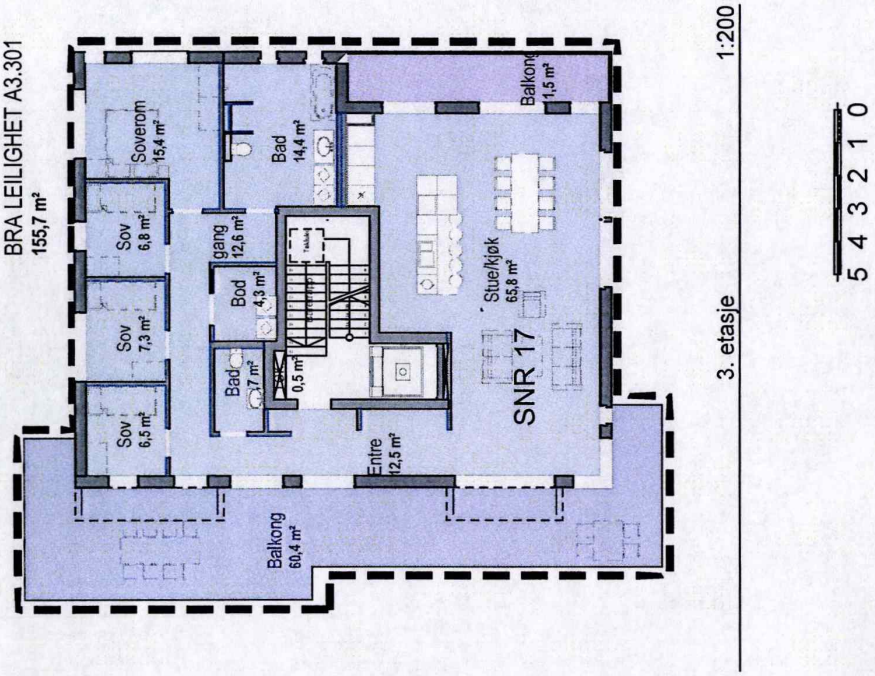
Orion Prosjekt Håkonshellaveien 227 C Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

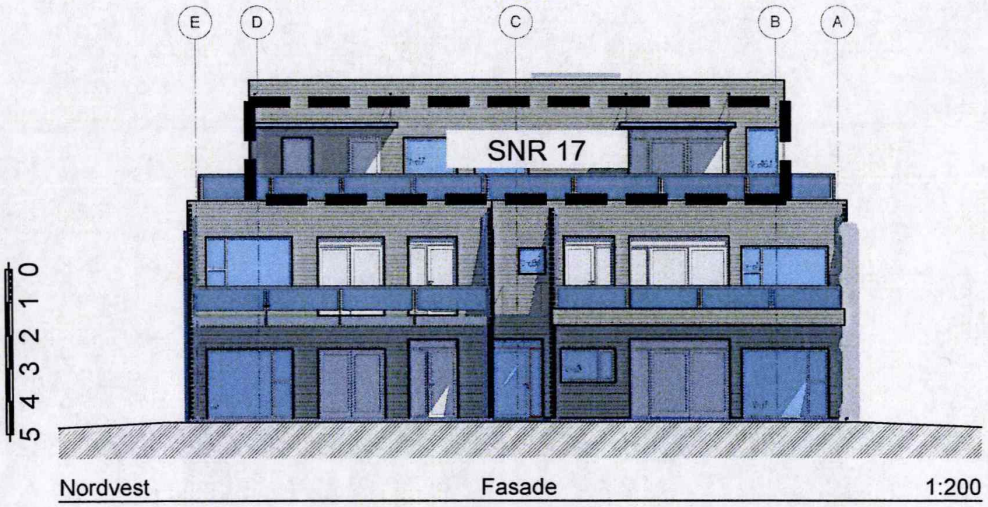
Tegn.nr A.33.3.4

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 21 av 57





Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A3

Leilighet A3.301 - 3.etasje

Orion Prosjekt

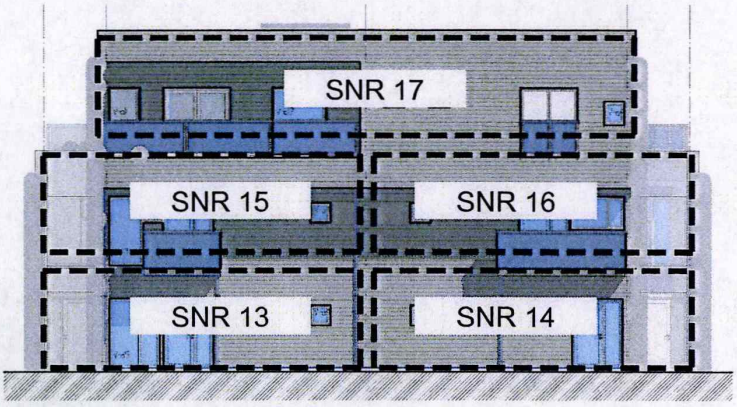
Håkonshellaveien 227 C Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.3.5

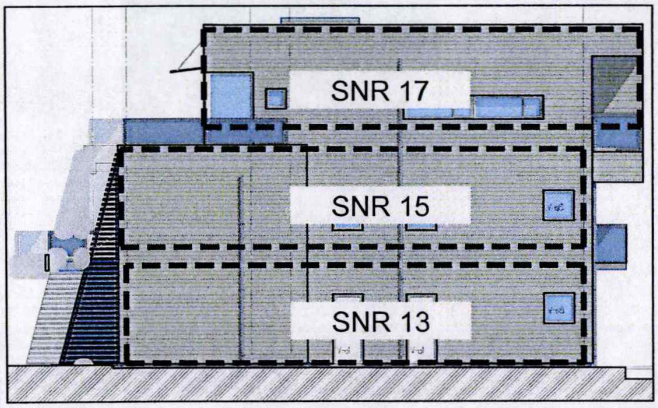
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

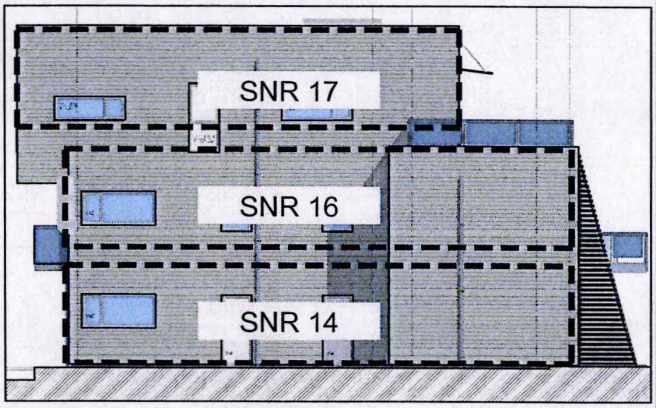
Vedlegg 22 av 57



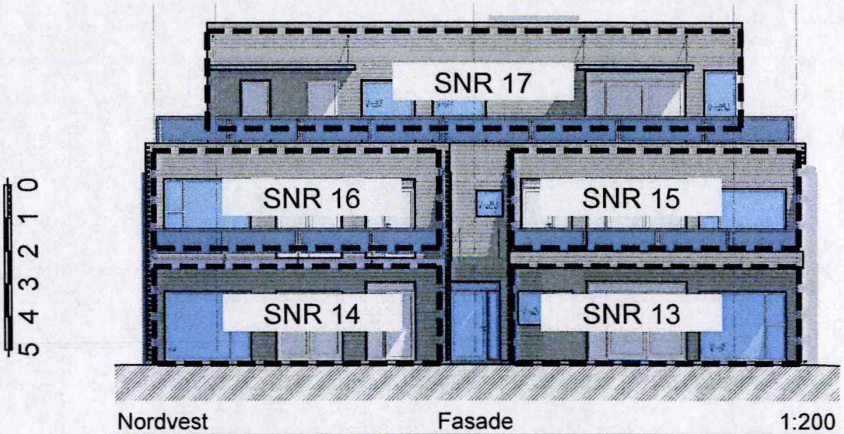
Sørøst Fasade 1:200



Sørvest Fasade 1:200



Nordøst Fasade 1:200



Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsallmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A3

Alle fasader

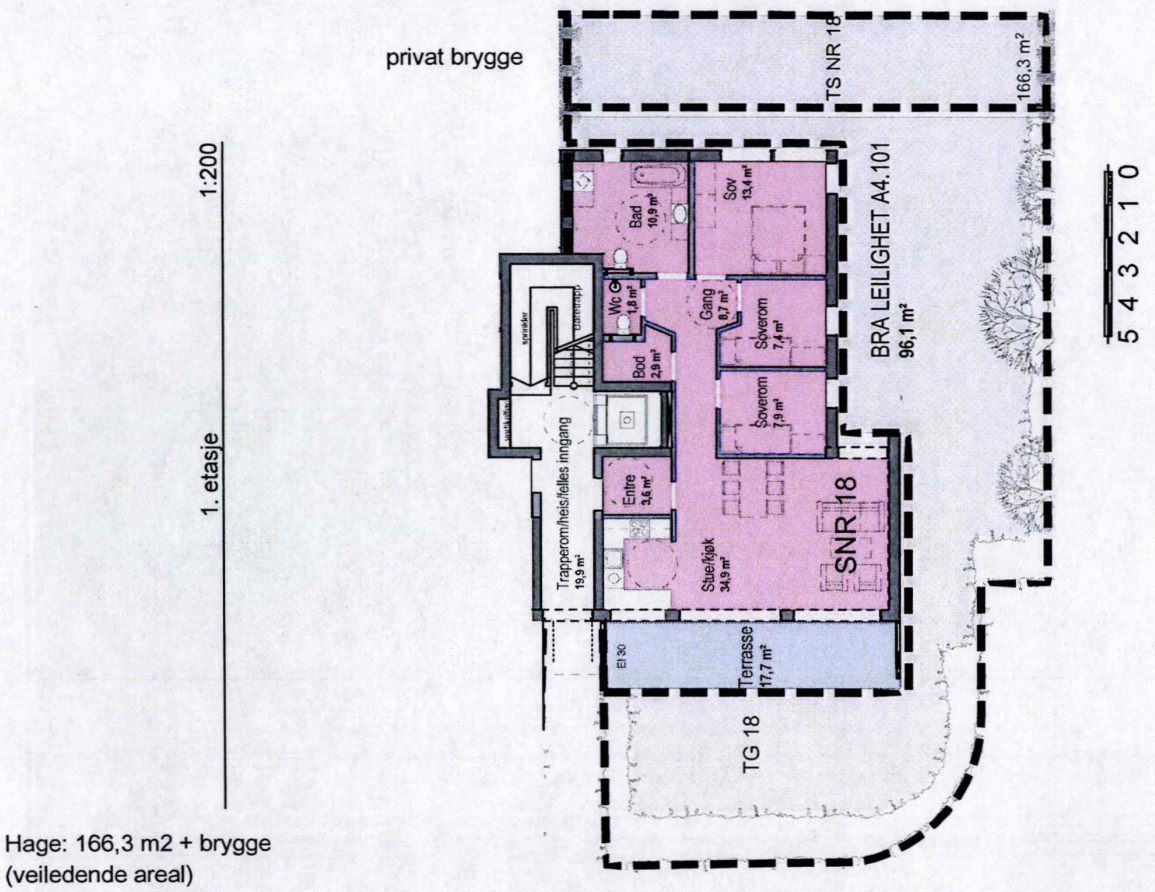
Orion Prosjekt Håkonshellaveien 227 C Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.3.6

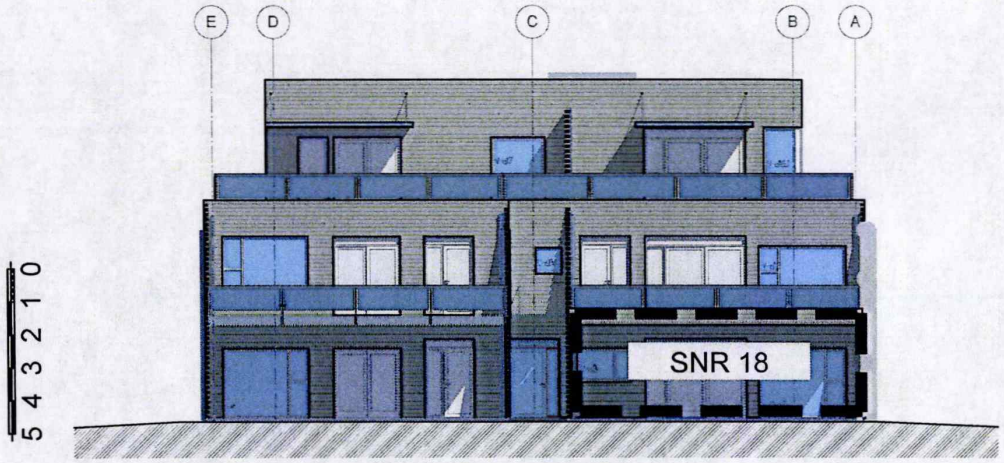
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 23 av 57



Hage: 166,3 m2 + brygge
(veiledende areal)



Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A4

Leilighet A4.101 - 1.etasje

Orion Prosjekt

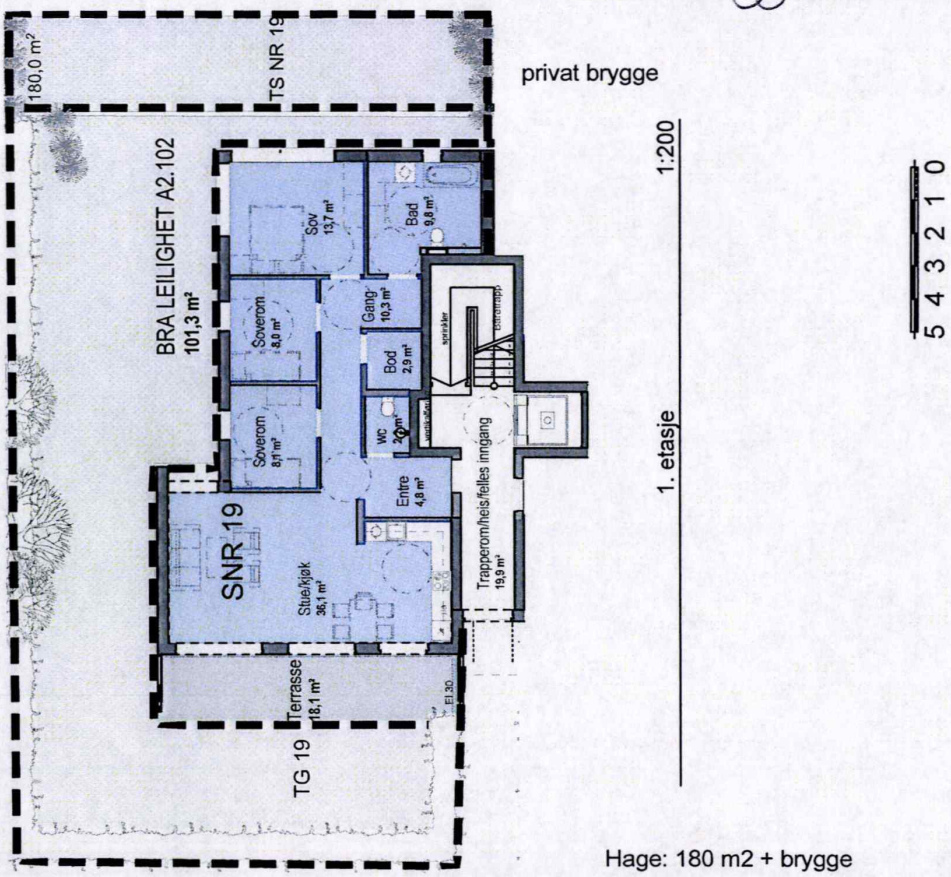
Håkonshellaveien 227 B Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.4.1

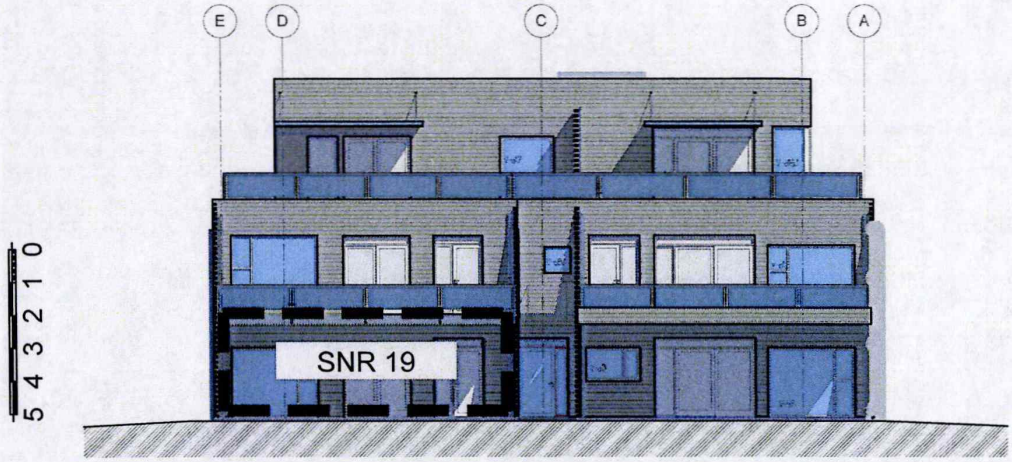
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 24 av 57



Hage: 180 m2 + brygge
(veiledende areal)



Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A4

Leilighet A4.102 - 1.etasje

Orion Prosjekt

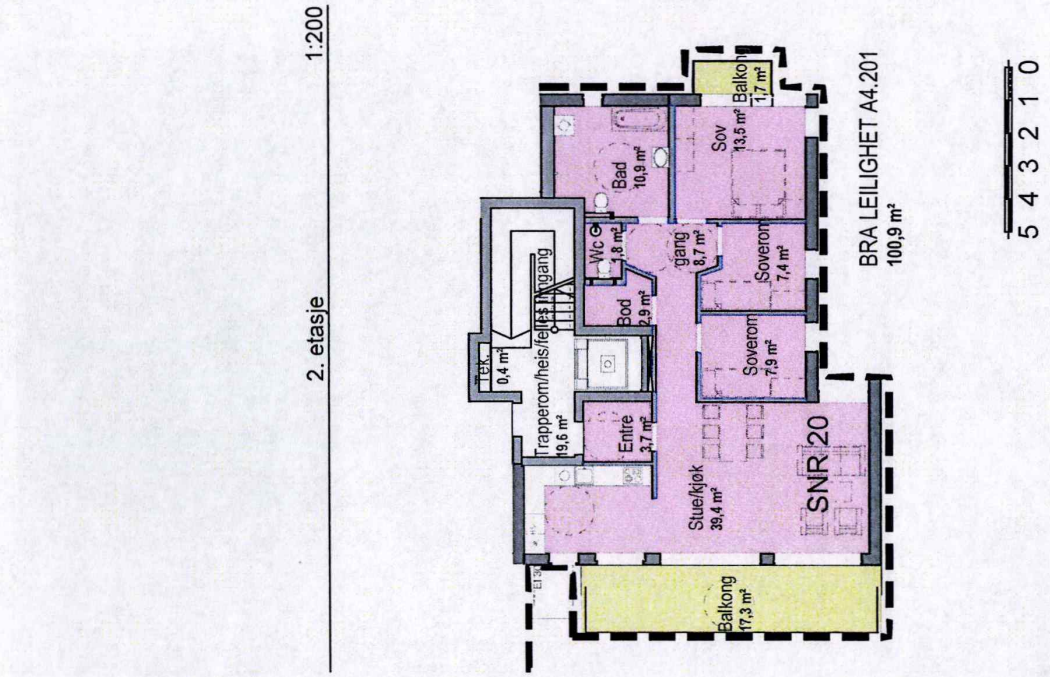
Håkonshellaveien 227 B Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

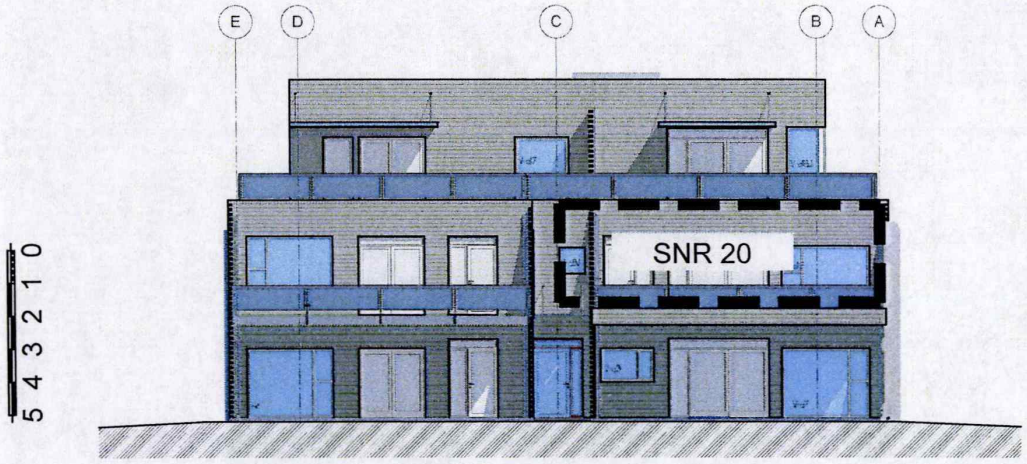
Tegn.nr A.33.4.2

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 25 av 57





Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A4

Leilighet A4.201 - 2.etasje

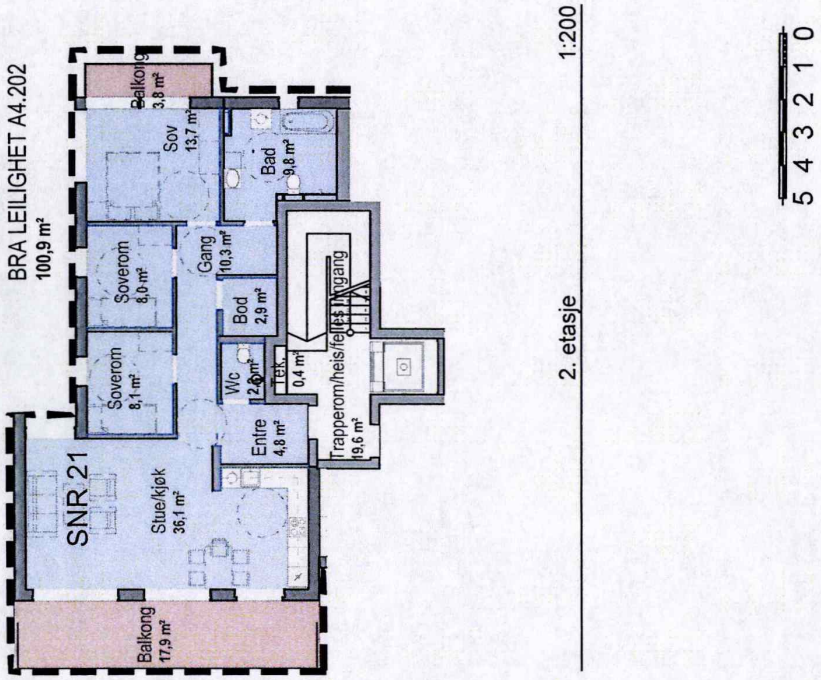
Orion Prosjekt Håkonshellaveien 227 B Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

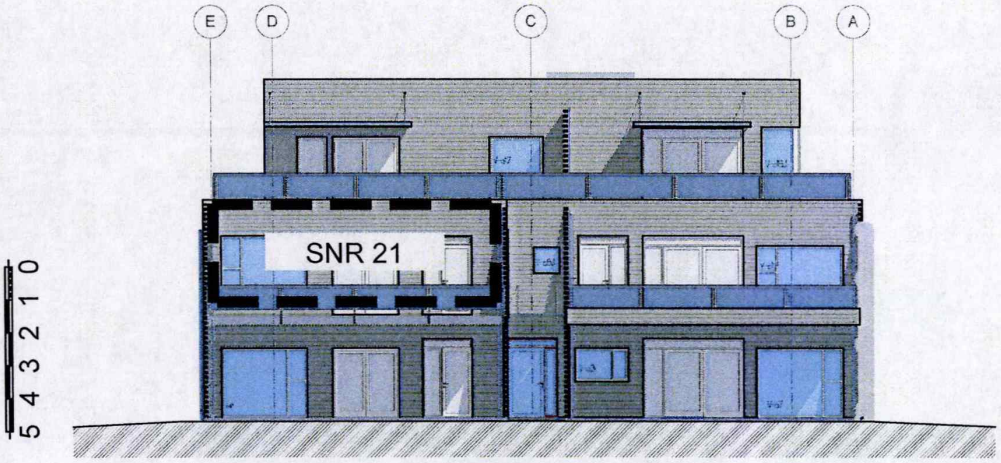
Tegn.nr A.33.4.3

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 26 av 57





Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A4

Leilighet A4.202 - 2.etasje

Orion Prosjekt

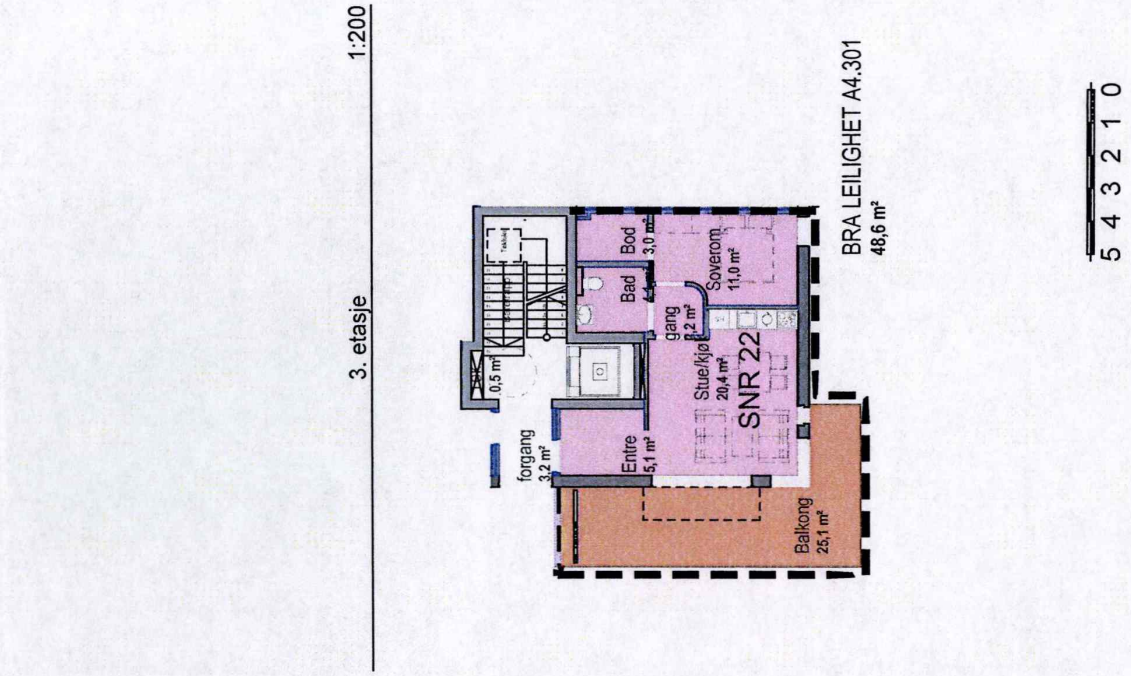
Håkonshellaveien 227 B Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

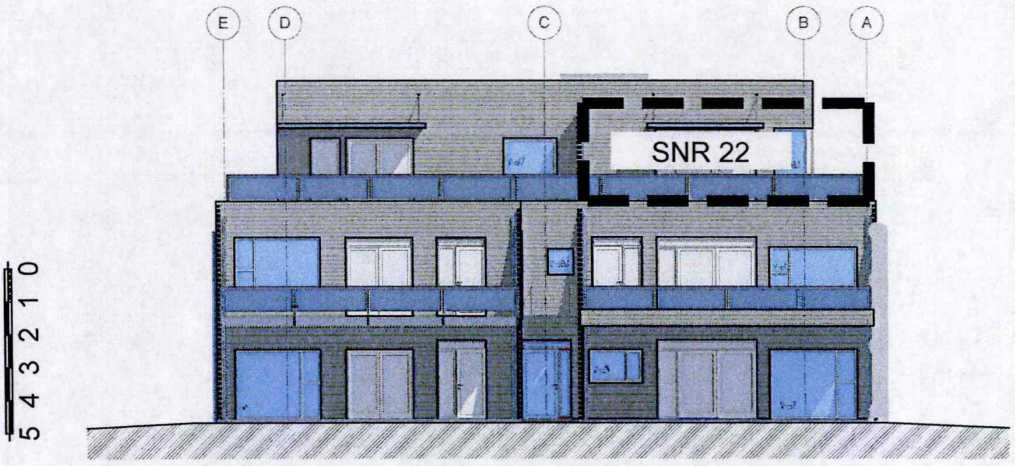
Tegn.nr A.33.4.4

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 27 av 57





Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A4

Leilighet A4.301 - 3.etasje

Orion Prosjekt

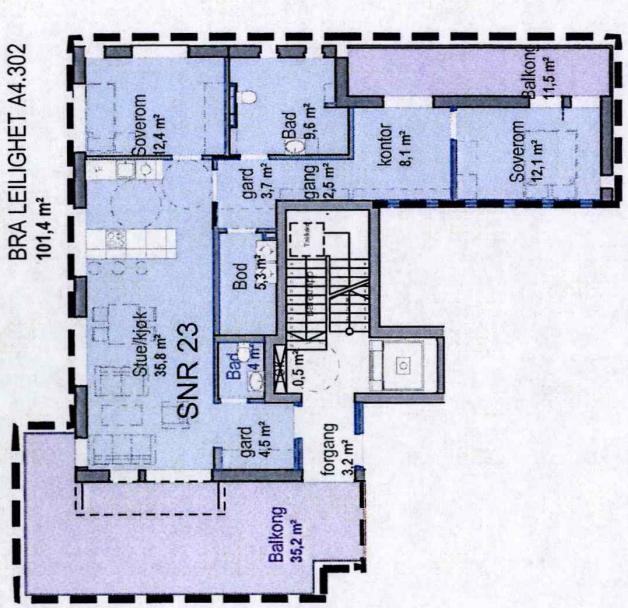
Håkonshellaveien 227 B Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

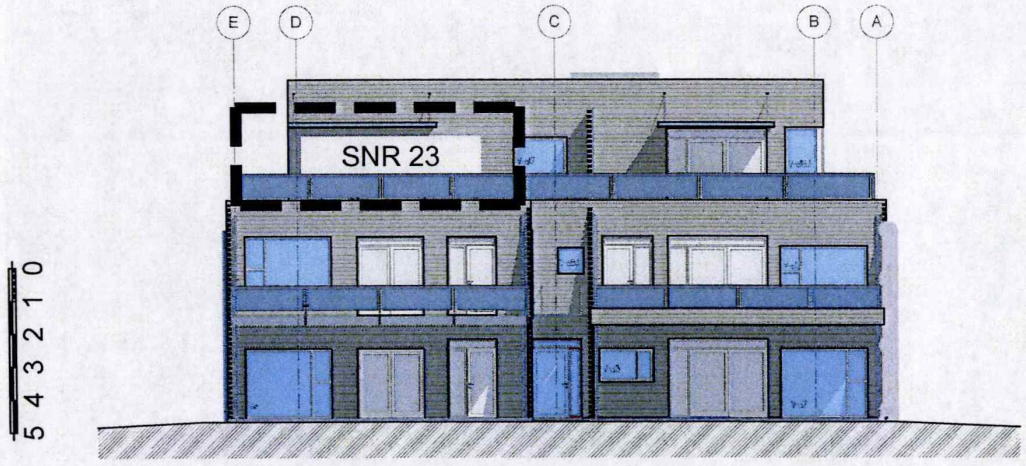
Tegn.nr A.33.4.5

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 28 av 57





Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A4

Leilighet A4.302 - 3.etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 B

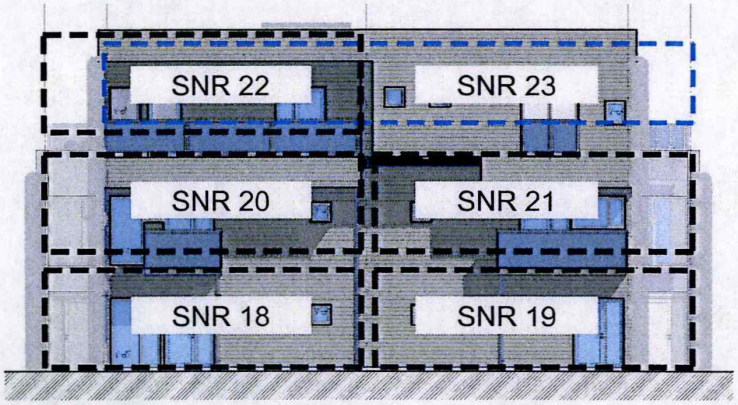
Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr
A.33.4.6

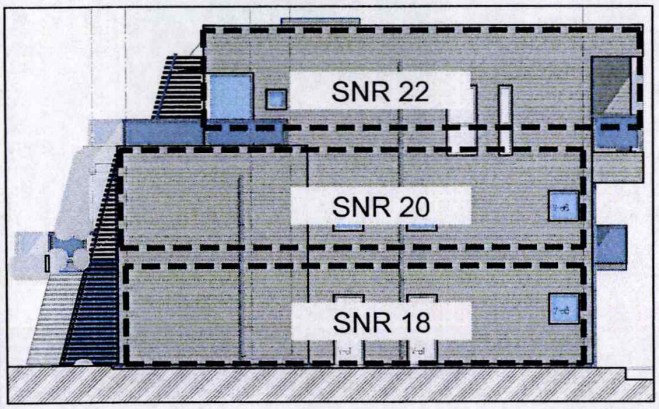
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

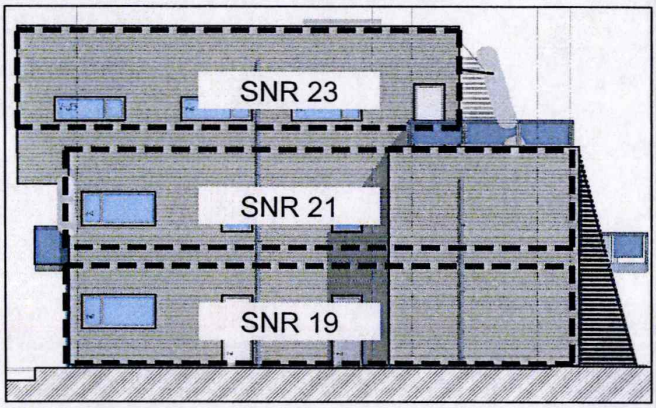
Vedlegg 29 av 57



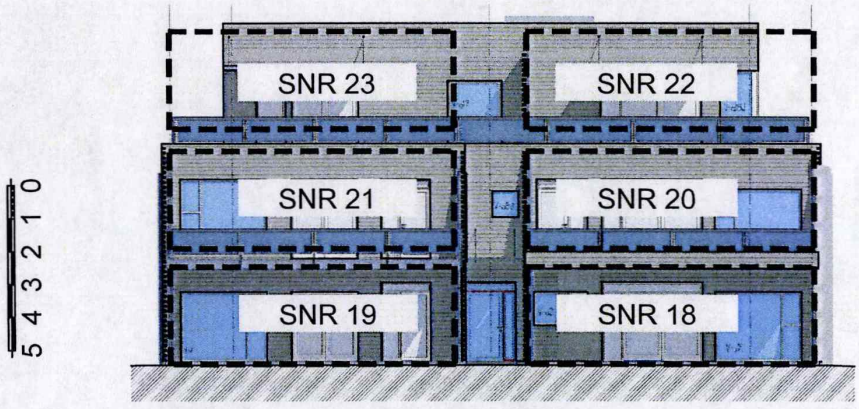
Sørøst Fasade 1:200



Sørvest Fasade 1:200



Nordøst Fasade 1:200



Nordvest Fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur **AS**
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A4

Alle fasader

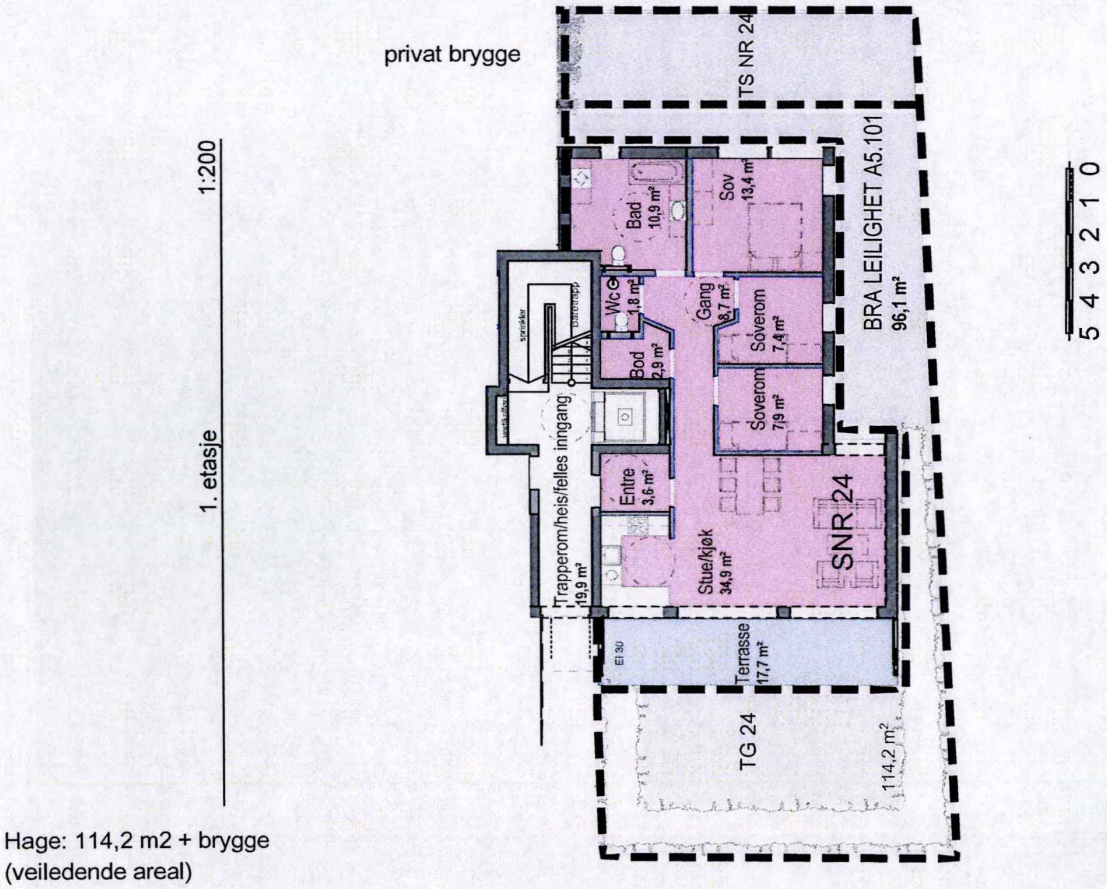
Orion Prosjekt Håkonshellaveien 227 B Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.4.7

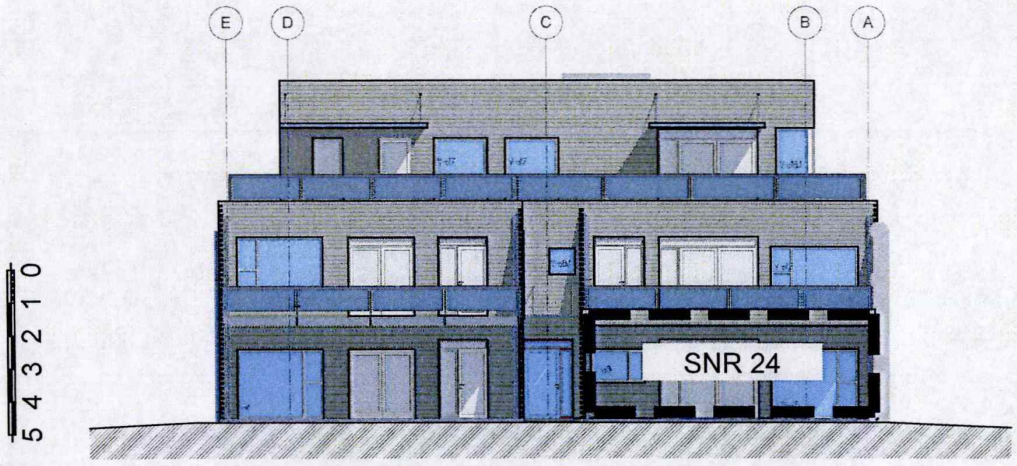
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 30 av 57



Hage: 114,2 m2 + brygge
(veiledende areal)



Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A5

Leilighet A5.101 - 1.etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 A

Skjærgårdsholmen

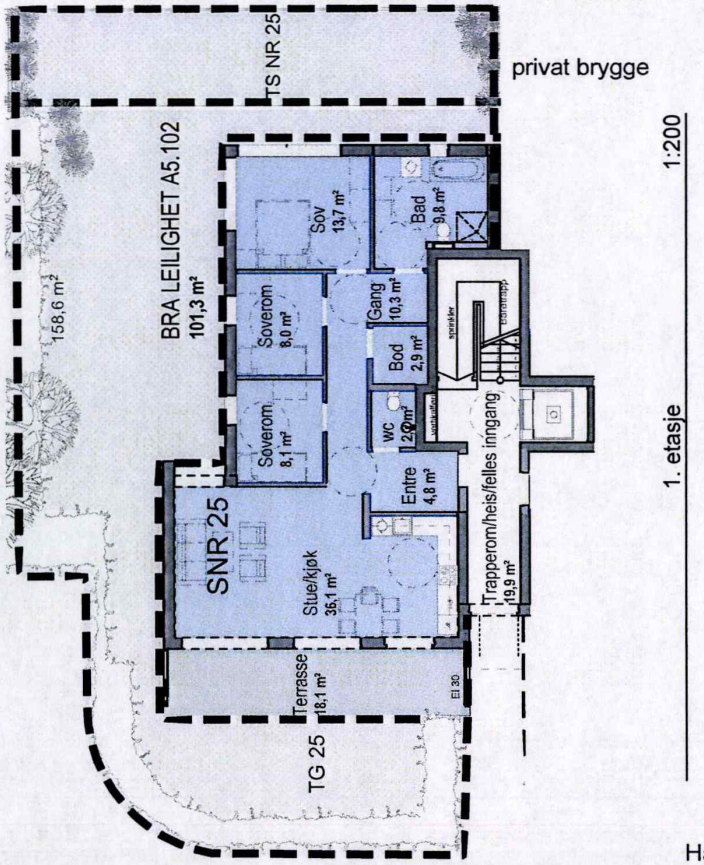
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.5.1

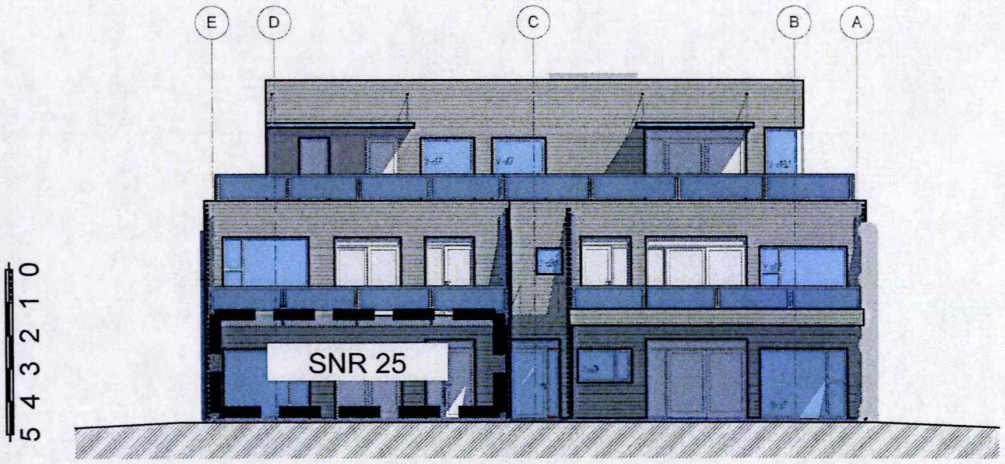
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 31 av 57



Hage: 158,6 m2 + brygge
(veiledende areal)



Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur **AS**
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A5

Leilighet A5.102 - 1.etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 A

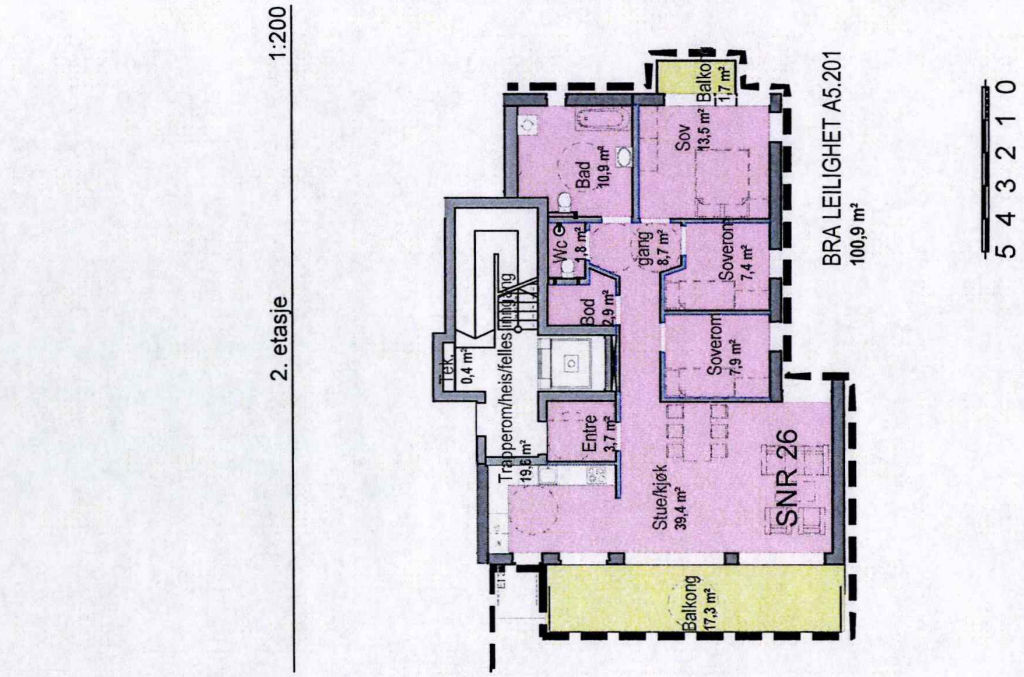
Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

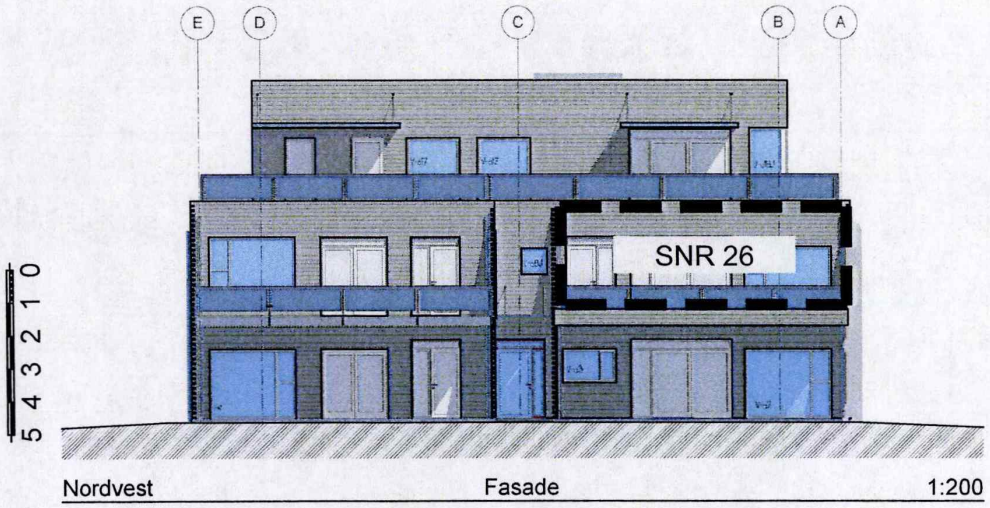
Tegn.nr
A.33.5.2

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 32 av 57





Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A5

Leilighet A5.201 - 2.etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 A

Skjærgårdsholmen

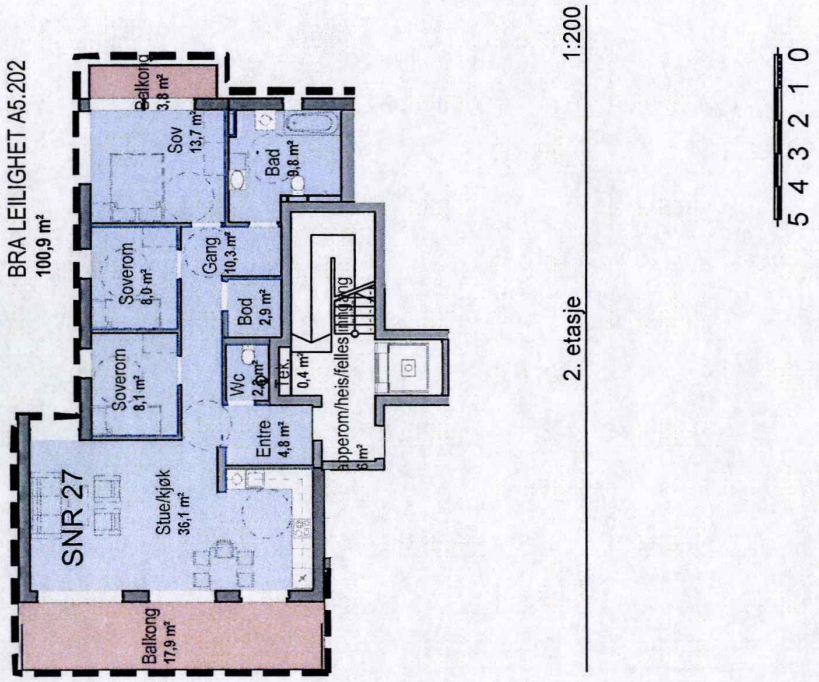
Gnr. 129/ Bnr.19

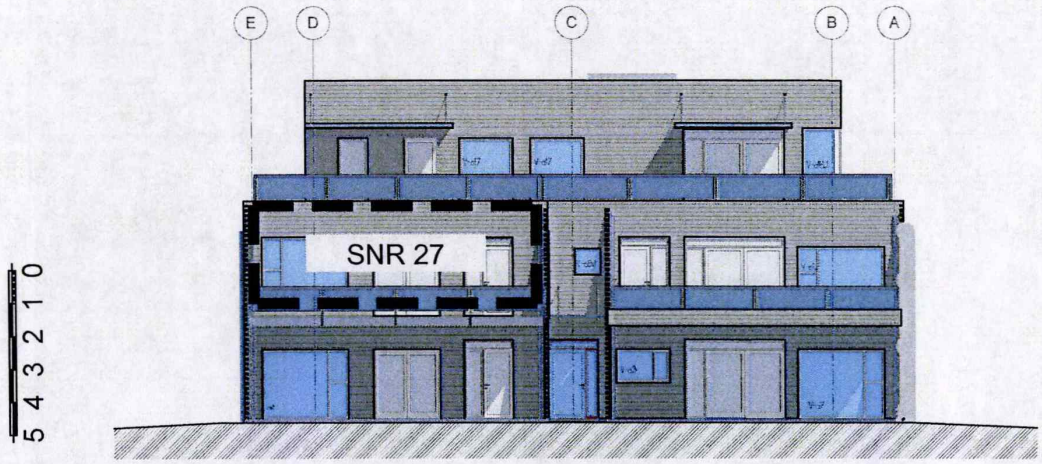
Tegn.nr A.33.5.3

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 33 av 57





Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

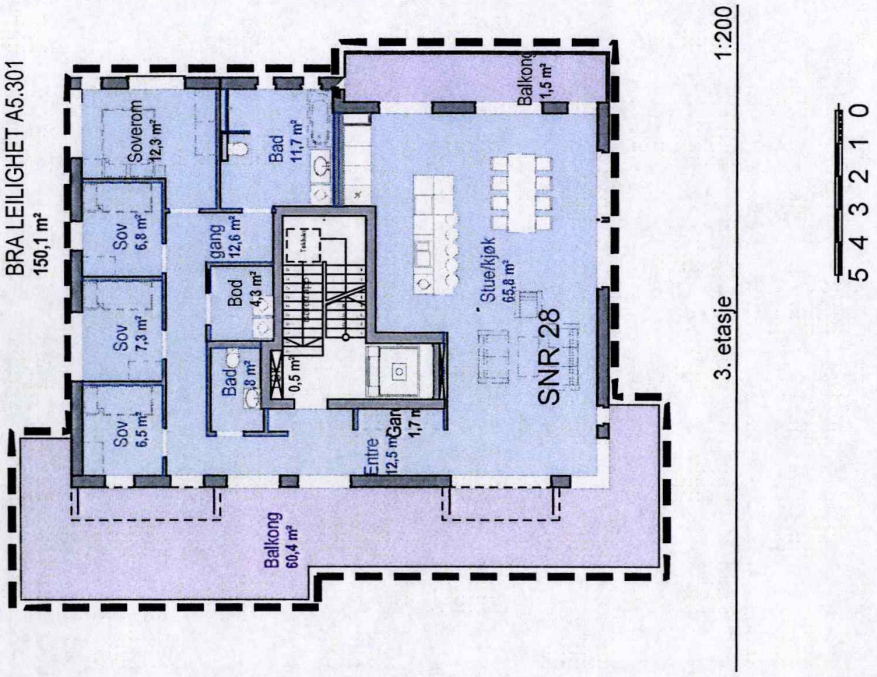
Hus A5

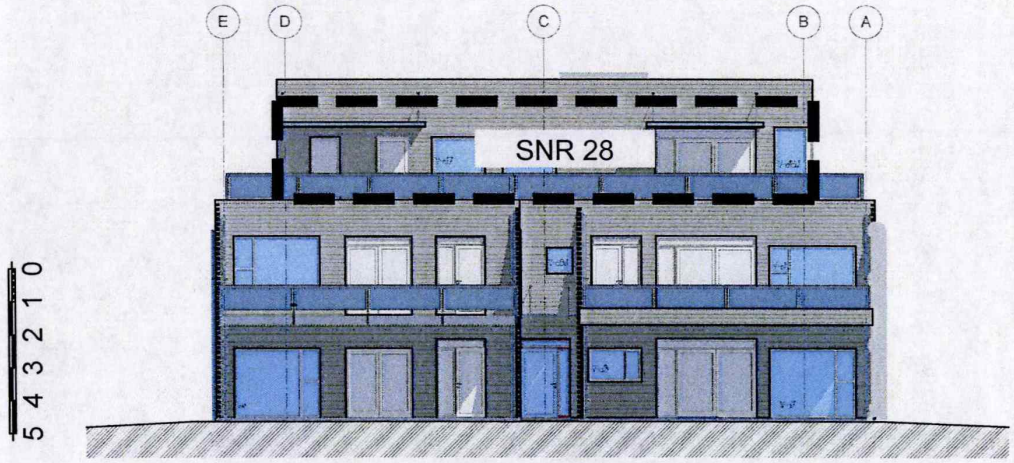
Leilighet A5.202 - 2.etasje

Orion Prosjekt	Håkonshellaveien 227 A	Skjærgårdsholmen Gnr. 129/ Bnr.19	Tegn.nr A.33.5.4	Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 34 av 57





Nordvest Fasade 1:200

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A5

Leilighet A5.301 - 3.etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 227 A

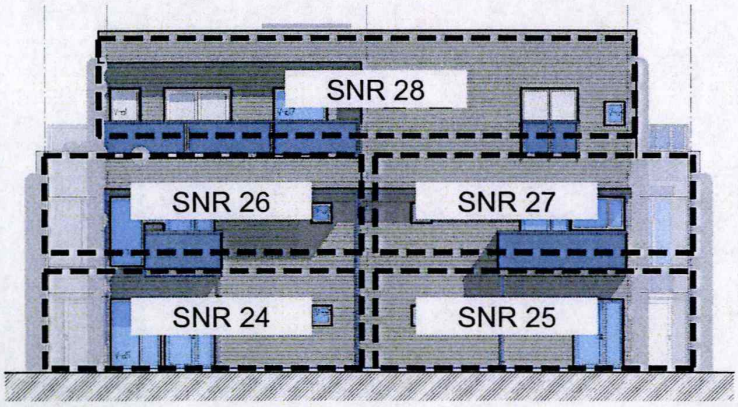
Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr
A.33.5.5

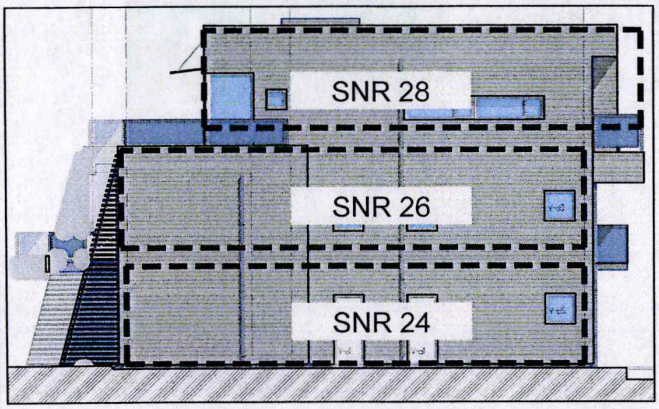
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

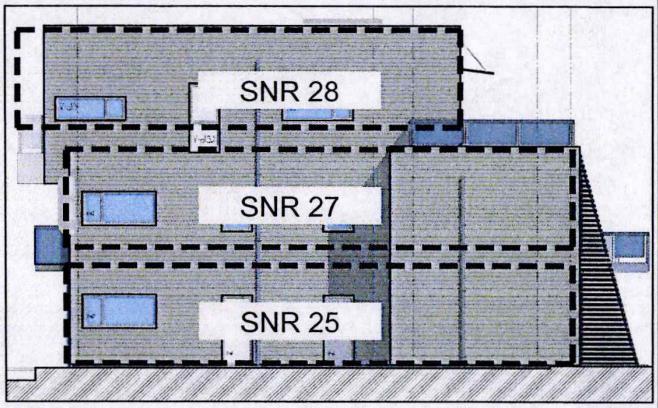
Vedlegg 35 av 57



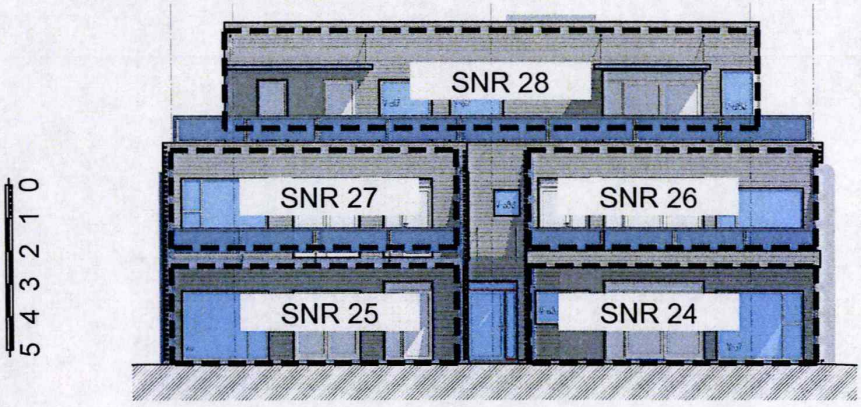
Sørøst Fasade 1:200



Sørvest Fasade 1:200



Nordøst Fasade 1:200



Nordvest Fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus A5

Alle fasader

Orion Prosjekt Håkonshellaveien 227 A Skjærgårdsholmen

Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.5.6

Indeks

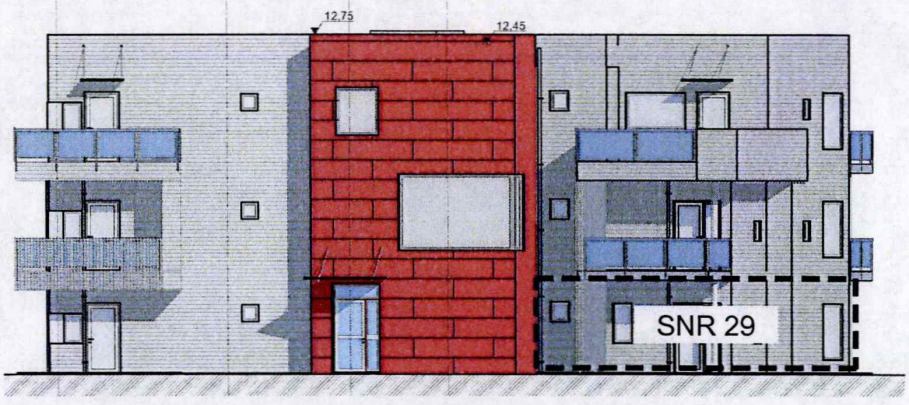
Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 36 av 57



Hage: 277,7 m2 + brygge
(veiledende areal)

1. etasje 1:200



Syd1 Fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus B seksjonering

Leilighet B.101 - 1.etasje

Orion Prosjekt

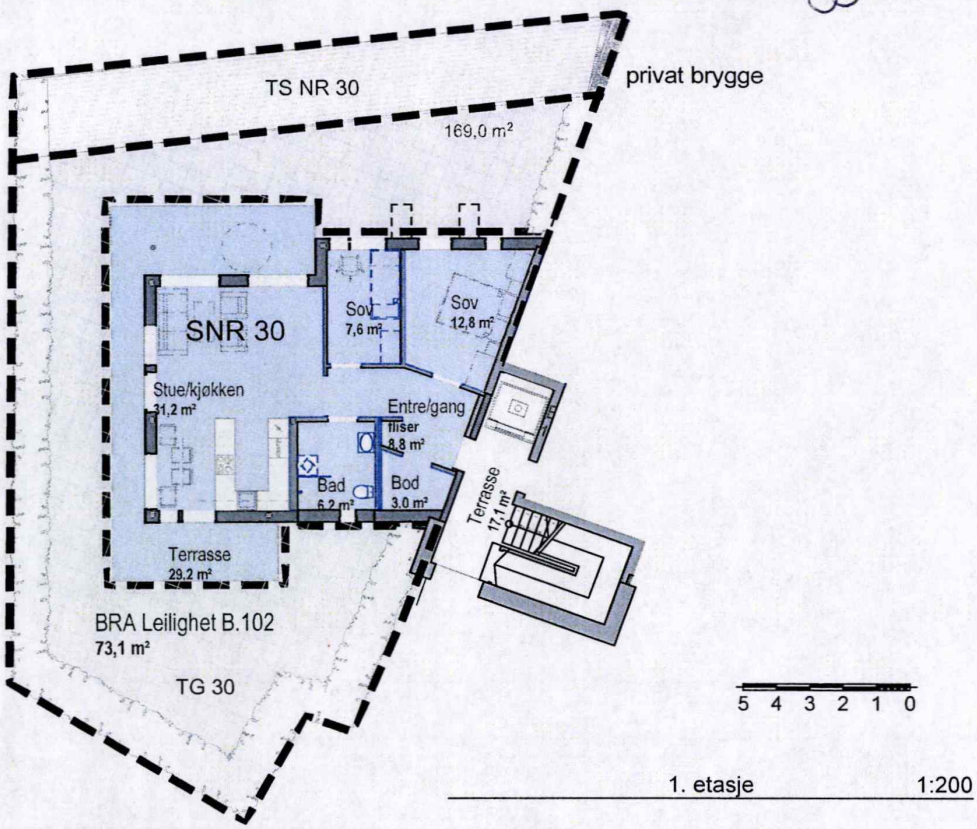
Håkonshellaveien 229 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.6.1

Indeks

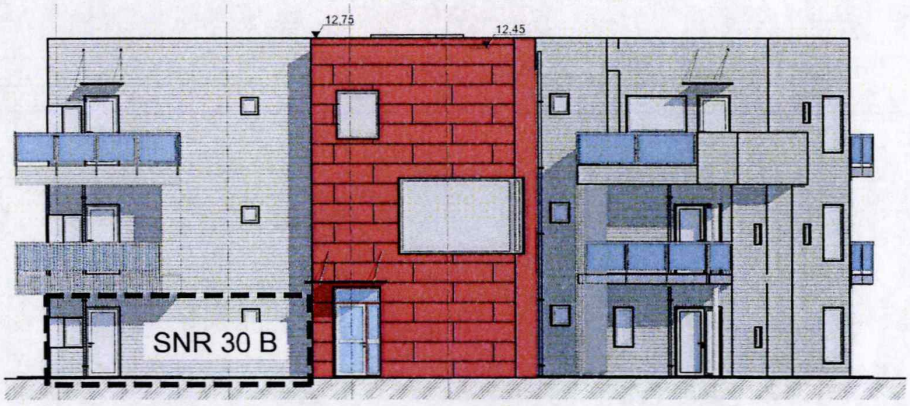
Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 37 av 57



1. etasje 1:200

Hage: 169 m2 + brygge
(veiledende areal)



Syd1 Fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus B seksjonering

Leilighet B.102 - 1.etasje

Orion Prosjekt

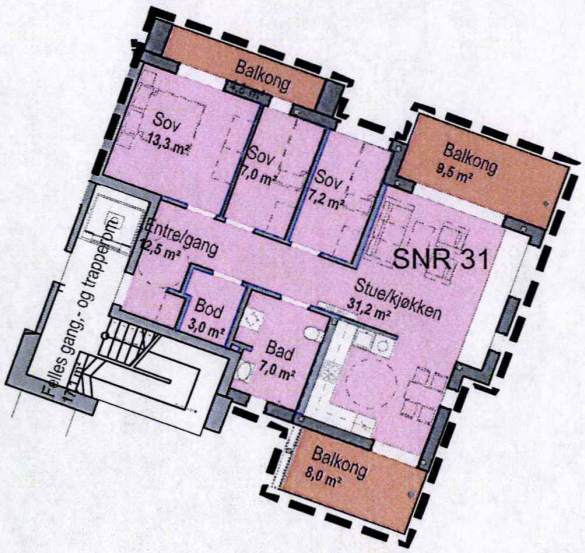
Håkonshellaveien 229 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.6.2

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

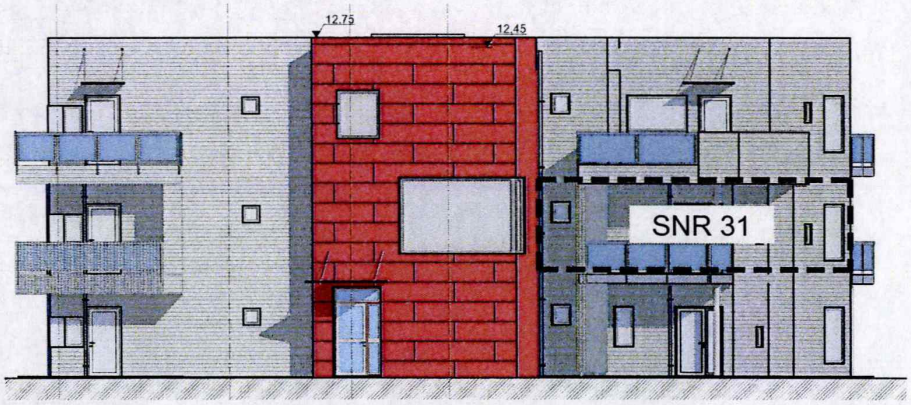
Vedlegg 38 av 57



BRA Leilighet B.201
85,7 m²

5 4 3 2 1 0

3. 2. etasje 1:200



Syd1 Fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus B seksjonering

Leilighet B.201 - 2.etasje

Orion Prosjekt Håkonshellaveien 229 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.6.3

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

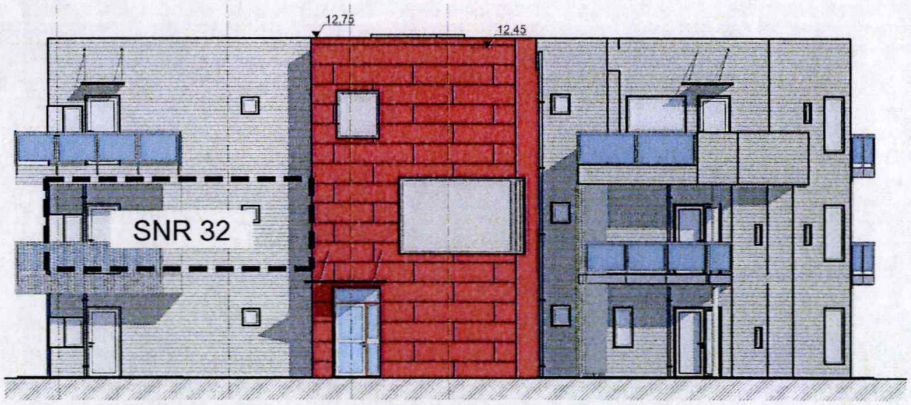
Vedlegg 39 av 57



BRA Leilighet B.202
72,8 m²

5 4 3 2 1 0

3. 2. etasje 1:200



Syd1 Fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus B seksjonering
Leilighet B.202 - 2.etasje

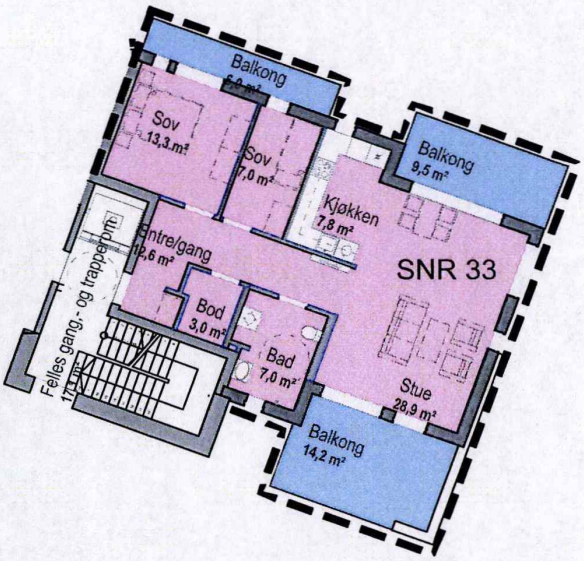
Orion Prosjekt Håkonshellaveien 229 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.6.4

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

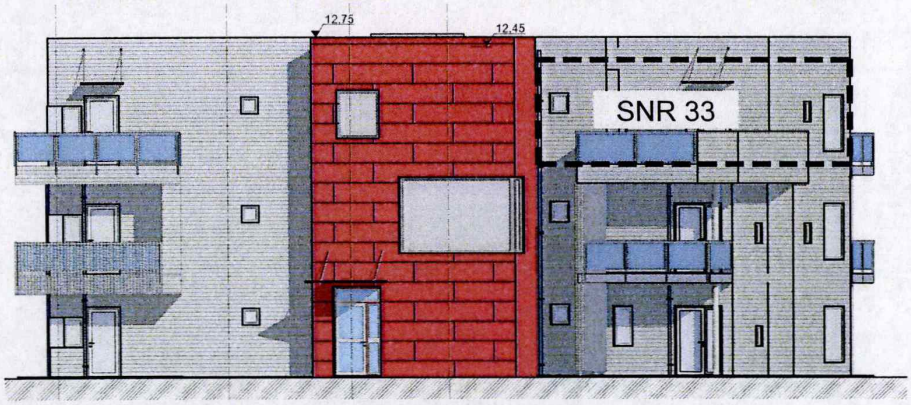
Vedlegg 40 av 57



BRA Leilighet B.301
83,2 m²

5 4 3 2 1 0

4. 3. etasje 1:200



Syd1 Fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur **AS**
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus B seksjonering

Leilighet B.301 - 3.etasje

Orion Prosjekt Håkonshellaveien 229 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.6.5

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

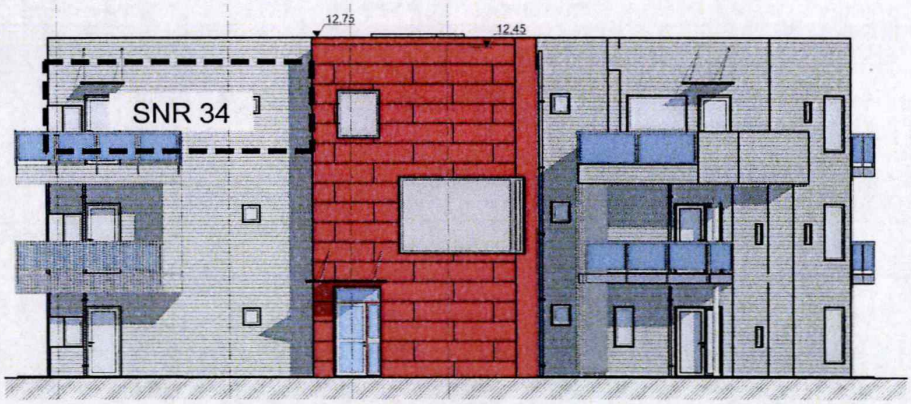
Vedlegg 41 av 57



BRA Leilighet B.302
72,8 m²

5 4 3 2 1 0

4. 3. etasje 1:200



Syd1 Fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon +47 55 57 34 00
Mob +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus B seksjonering

Leilighet B.302 - 3.etasje

Orion Prosjekt Håkonshellaveien 229 Skjærgårdsholmen

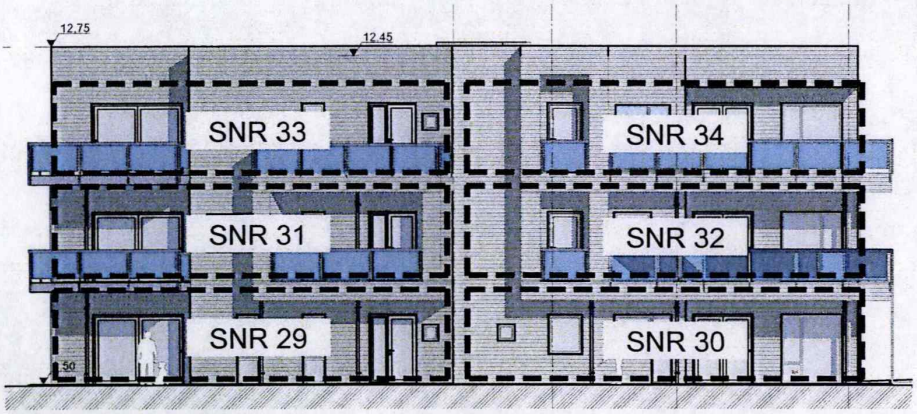
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.6.6

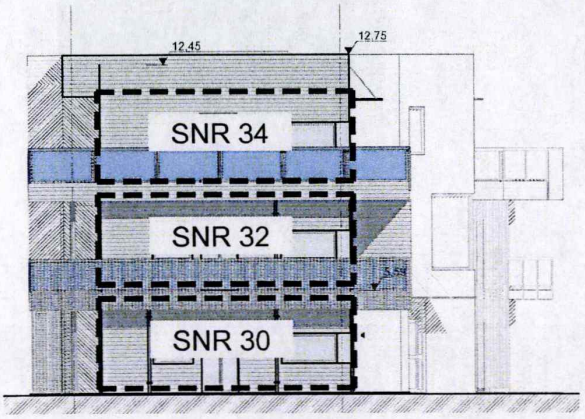
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

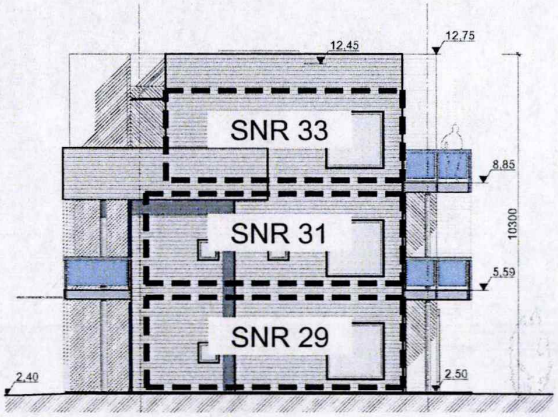
Vedlegg 42 av 57



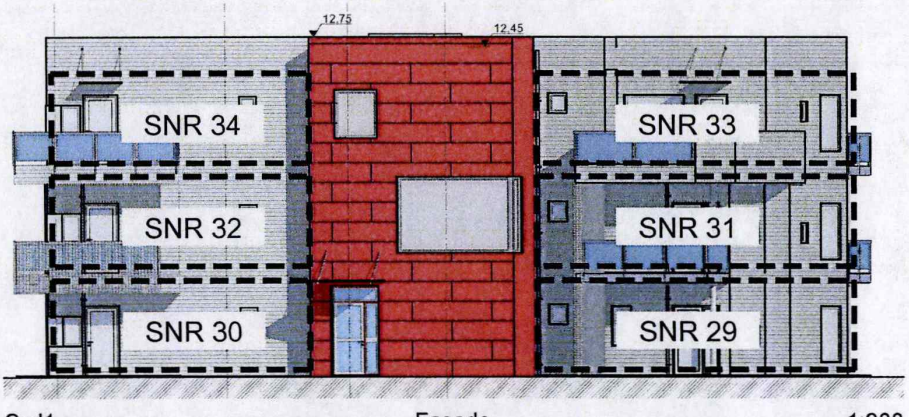
Nord1 Fasade 1:200



Vest1 Fasade 1:200



Sydøst1 Fasade 1:200



Syd1 Fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus B seksjonering

Alle fasader

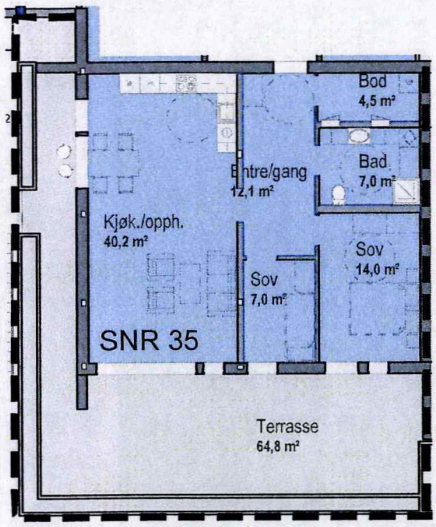
Orion Prosjekt Håkonshellaveien 229 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.6.7

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

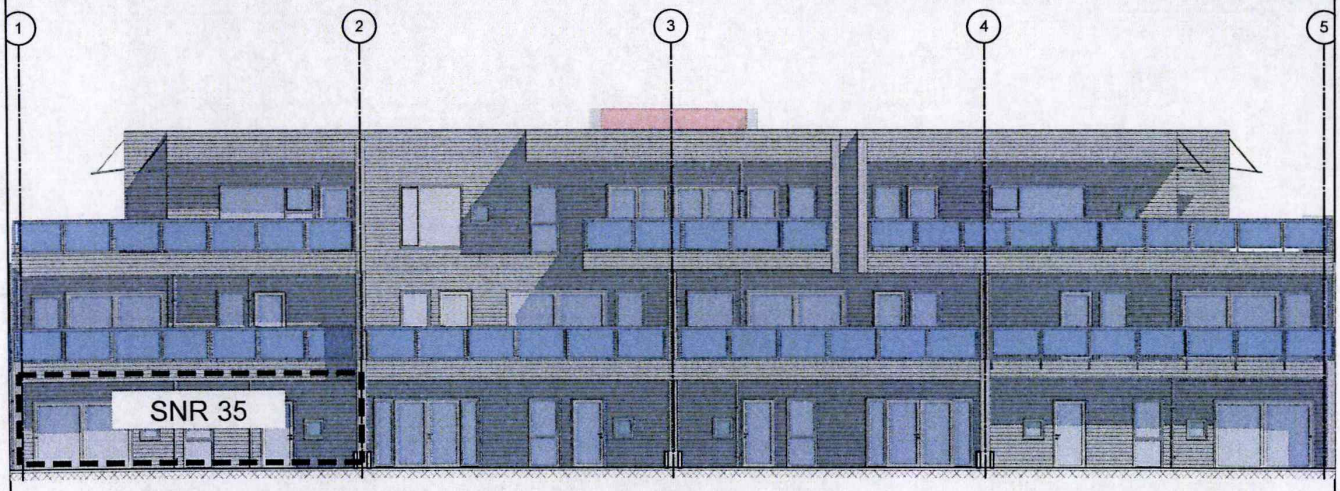
Vedlegg 43 av 57



BRA Leilighet C.101
88,4 m²

5 4 3 2 1 0

1. etasje 1:200



Sør fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Terrasse/hage:
oppgitt areal er veiledende

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus C seksjonering
Leilighet C.101 - 1.etasje

Orion Prosjekt

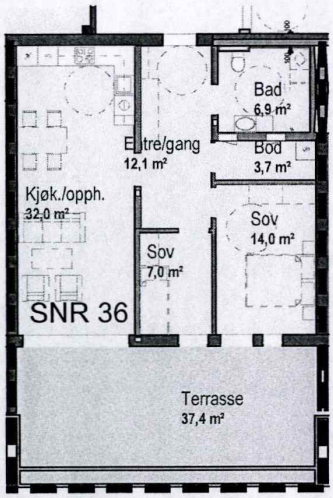
Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.7.1

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

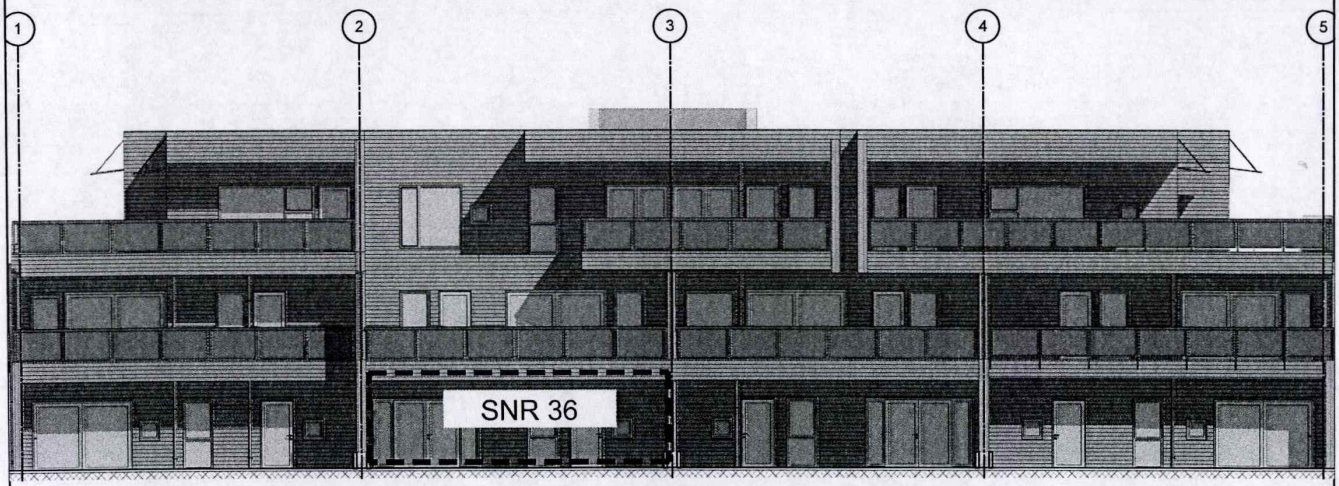
Vedlegg 44 av 57



BRA Leilighet C.102
78,9 m²

5 4 3 2 1 0

1. etasje 1:200



Sør fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Terrasse/hage:
oppgitt areal er veiledende

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus C seksjonering
Leilighet C.102 - 1.etasje

Orion Prosjekt

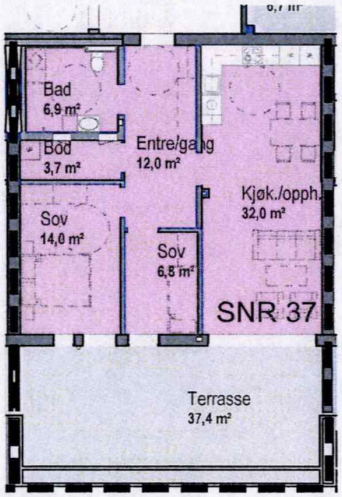
Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.7.2

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

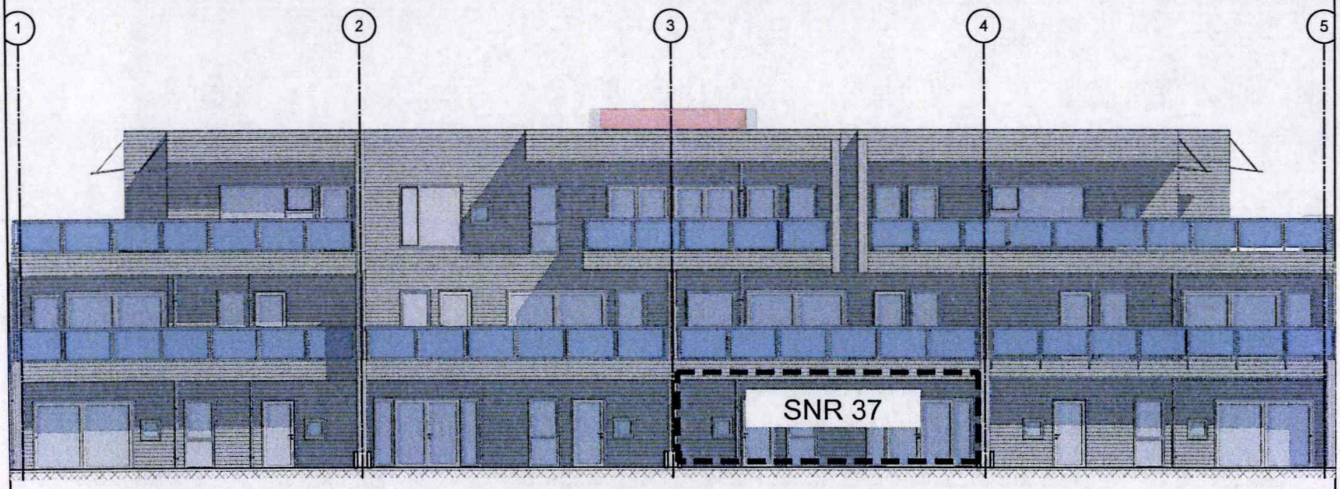
Vedlegg 45 av 57



BRA Leilighet C.103
78,9 m²

5 4 3 2 1 0

1. etasje 1:200



Sør fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Terrasse/hage:
oppgitt areal er veiledende

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus C seksjonering
Leilighet C.103 - 1.etasje

Orion Prosjekt

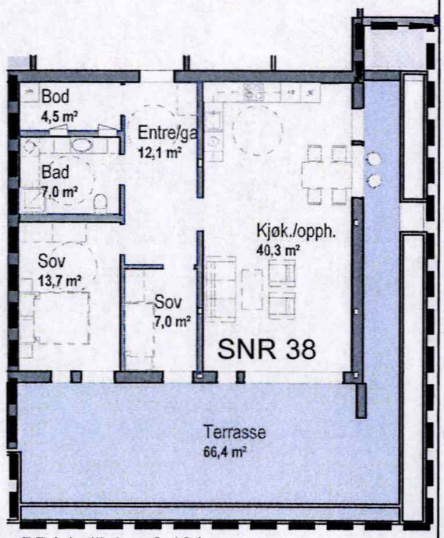
Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.7.3

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

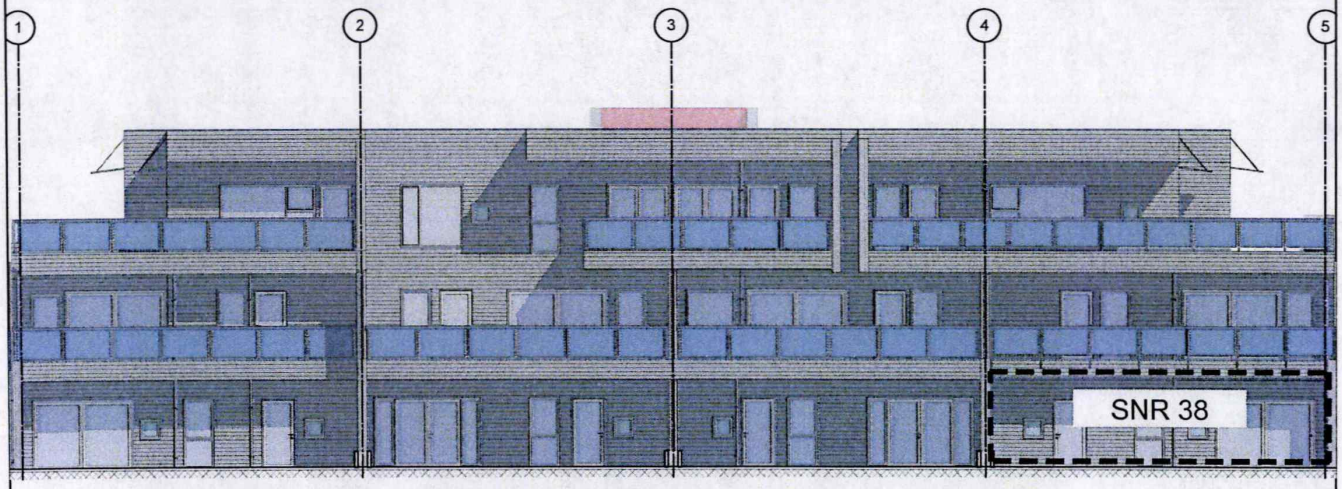
Vedlegg 46 av 57



BRA Leilighet C.104
88,3 m²

5 4 3 2 1 0

1. etasje 1:200



Sør fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Terrasse/hage:
oppgitt areal er veiledende

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur **AS**
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus C seksjonering

Leilighet C.104 - 1.etasje

Orion Prosjekt

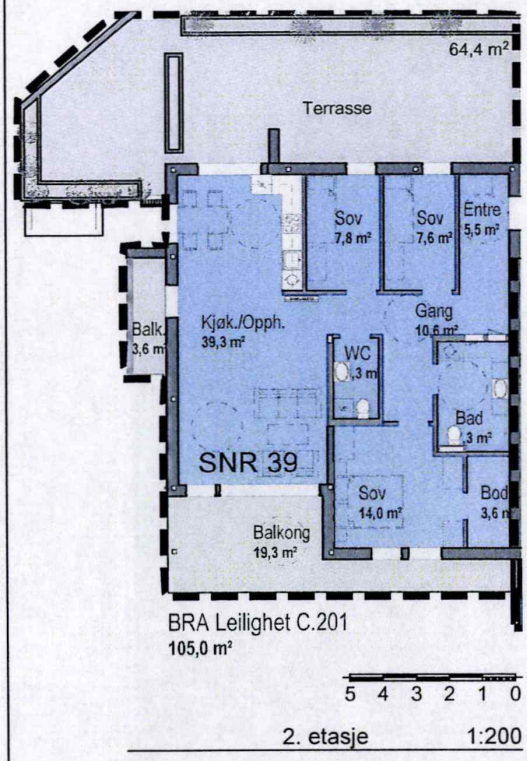
Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.7.4

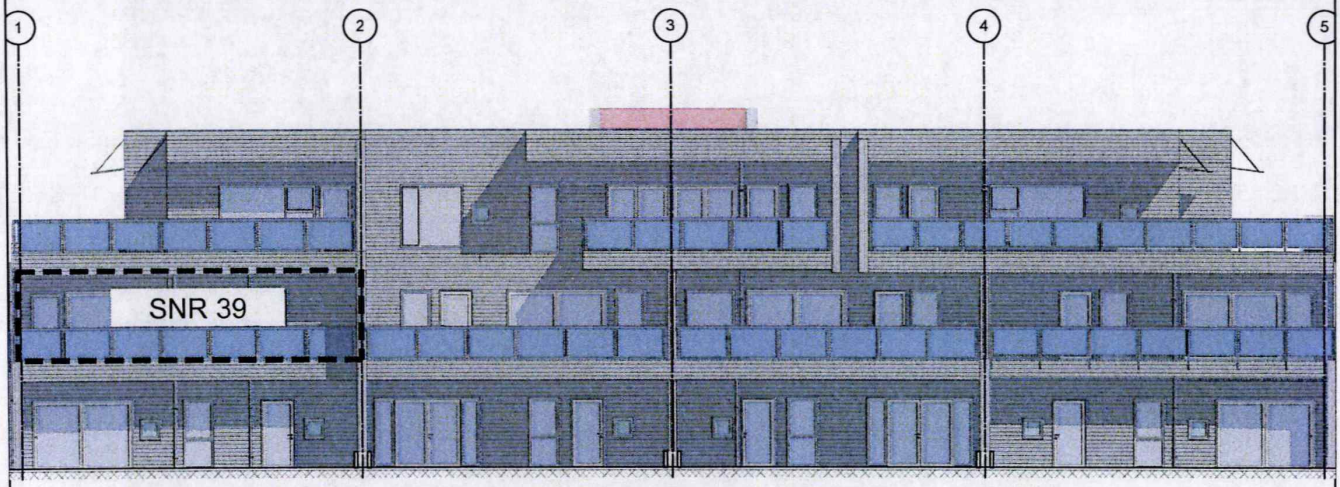
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 47 av 57



2. etasje 1:200



Sør fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Terrasse:
oppgitt areal er veiledende

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus C seksjonering

Leilighet C.201 - 2.etasje

Orion Prosjekt

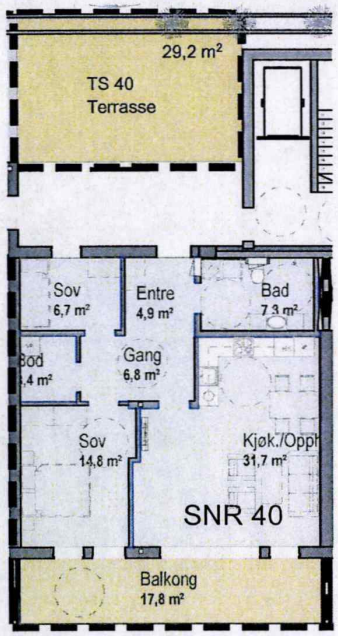
Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.7.5

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

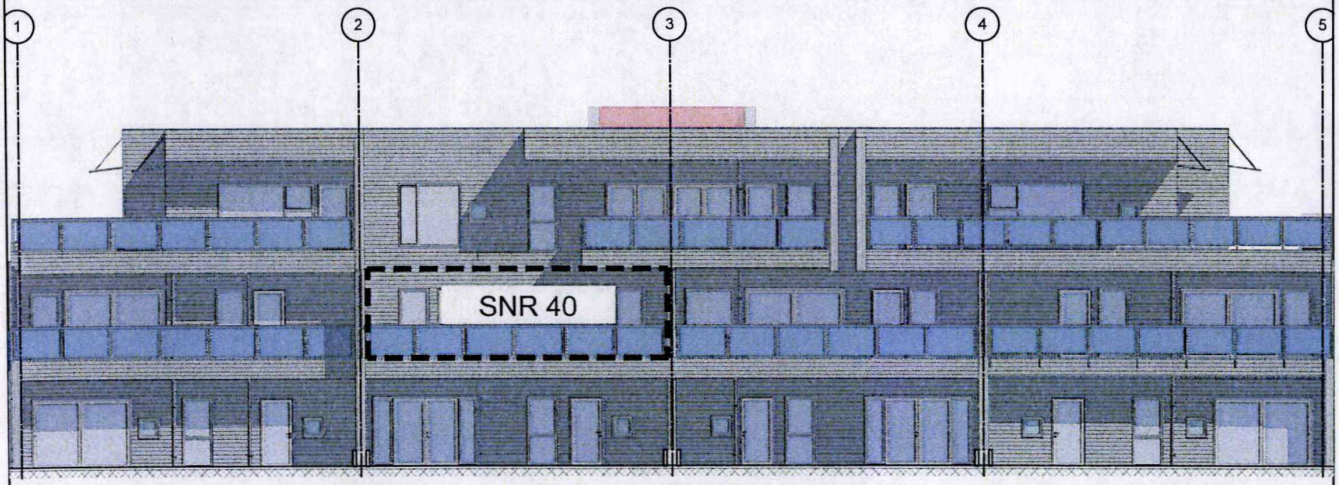
Vedlegg 48 av 57



BRA Leilighet C.202
79,3 m²

5 4 3 2 1 0

2. etasje 1:200



Sør fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Terrasse:
oppgitt areal er veiledende

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur **AS**
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus C seksjonering
Leilighet C.202 - 2.etasje

Orion Prosjekt

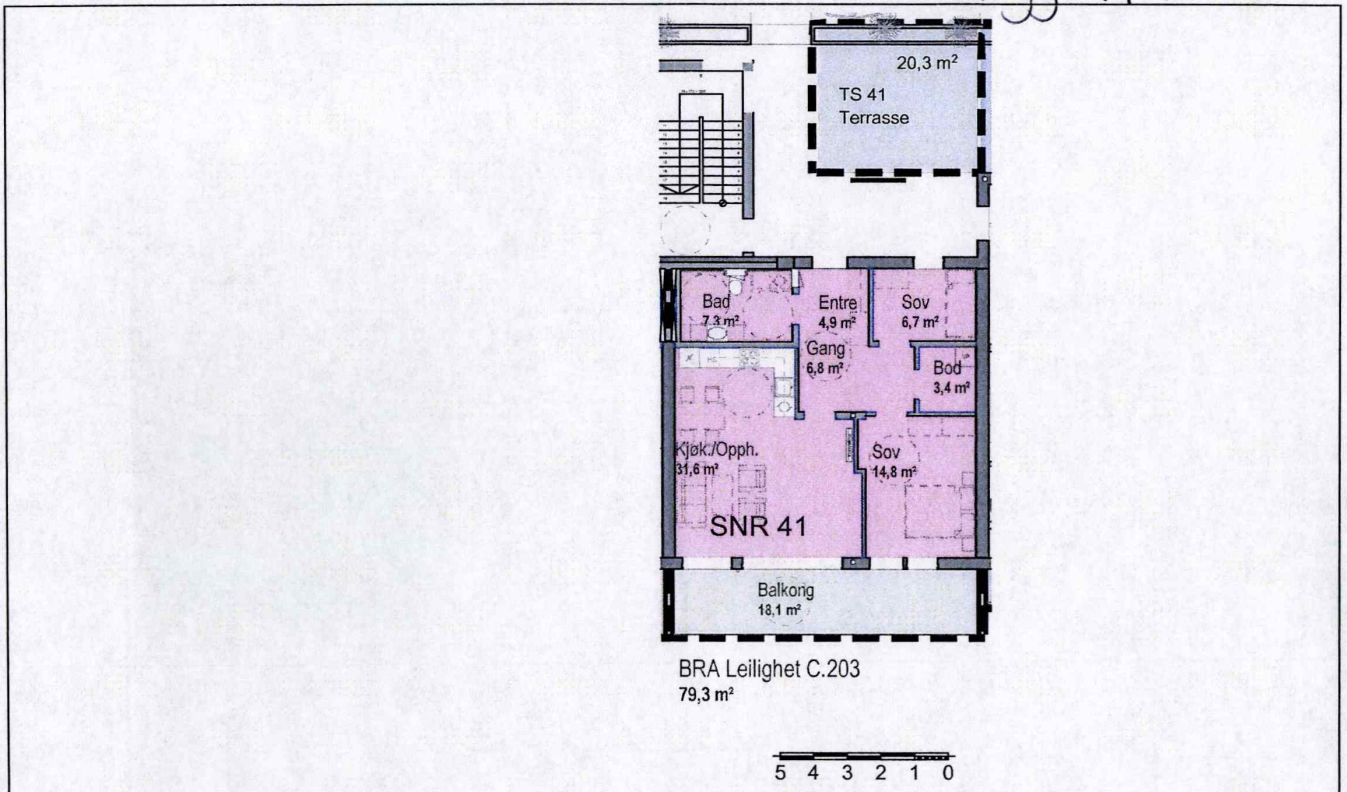
Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr
A.33.7.6

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

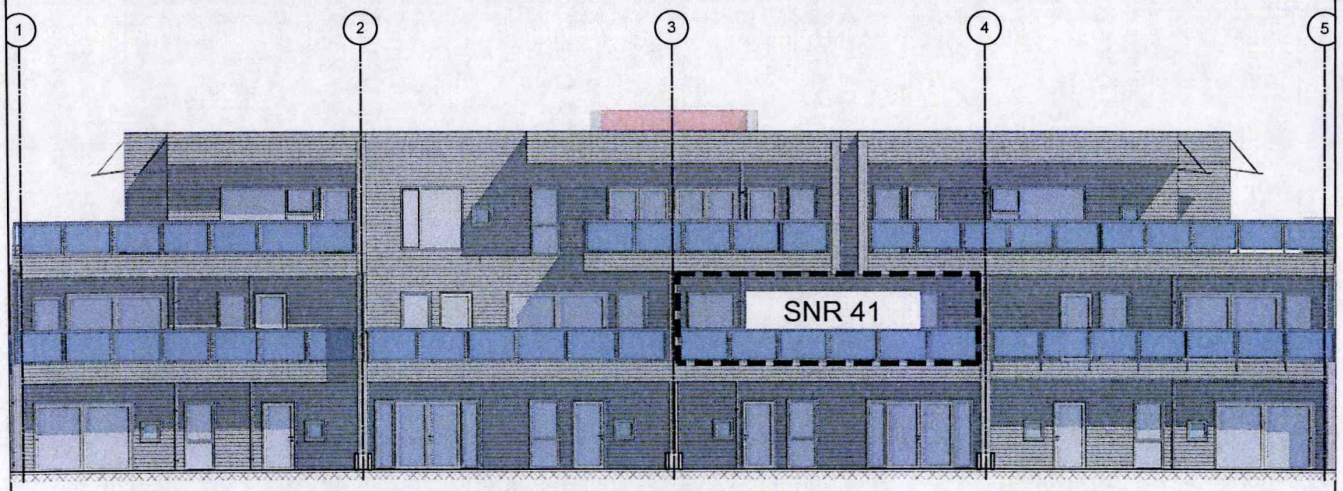
Vedlegg 49 av 57



BRA Leilighet C.203
79,3 m²

5 4 3 2 1 0

2. etasje 1:200



Sør fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Terrasse:
oppgitt areal er veiledende

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur **AS**
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 45
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus C seksjonering
Leilighet C.203 - 2.etasje

Orion Prosjekt

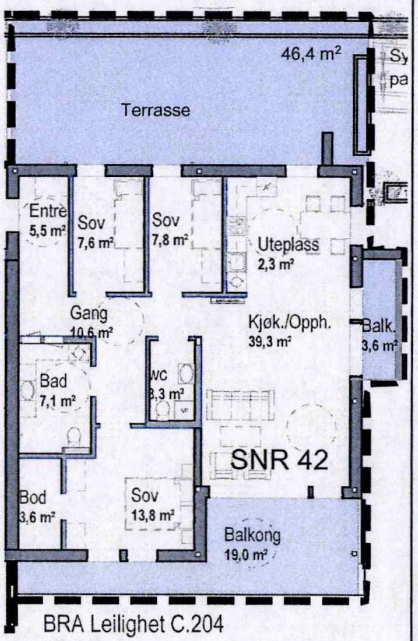
Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr
A.33.7.7

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

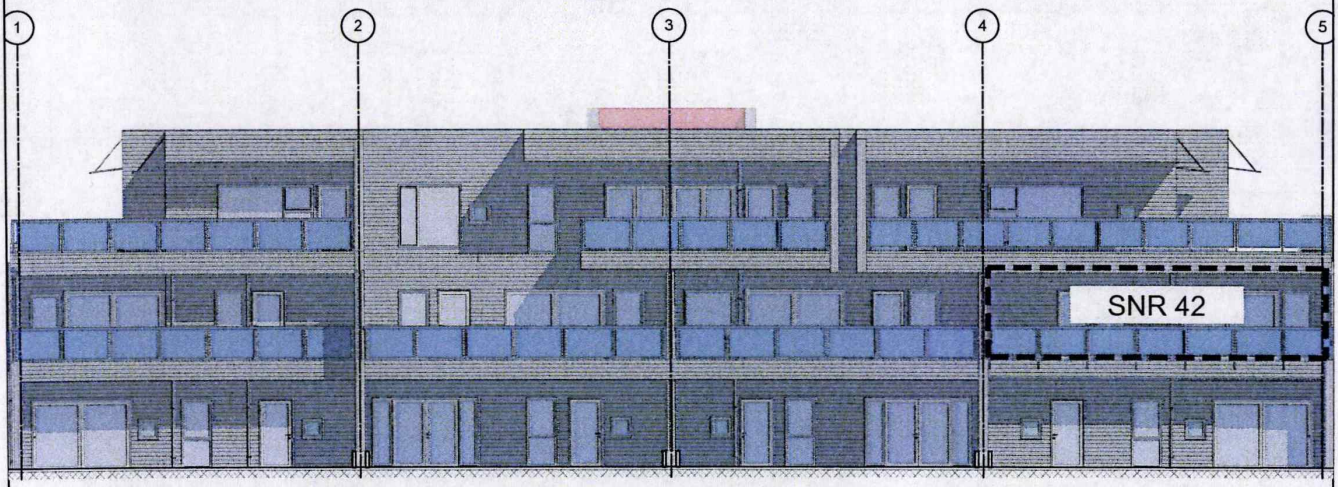
Vedlegg 50 av 57



BRA Leilighet C.204
105,0 m²

5 4 3 2 1 0

2. etasje 1:200



Sør fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Terrasse:
oppgitt areal er veiledende

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 45
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus C seksjonering

Leilighet C.204 - 2.etasje

Orion Prosjekt

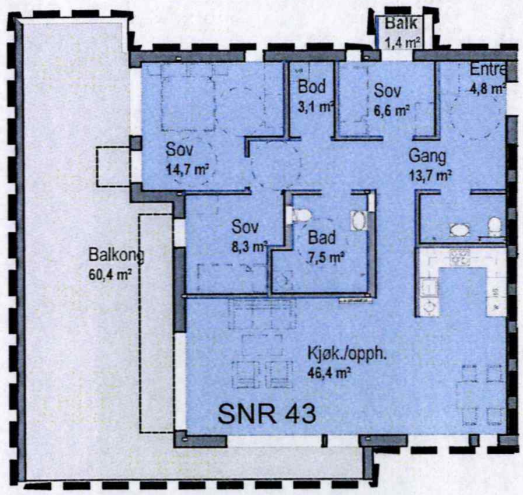
Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.7.8

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

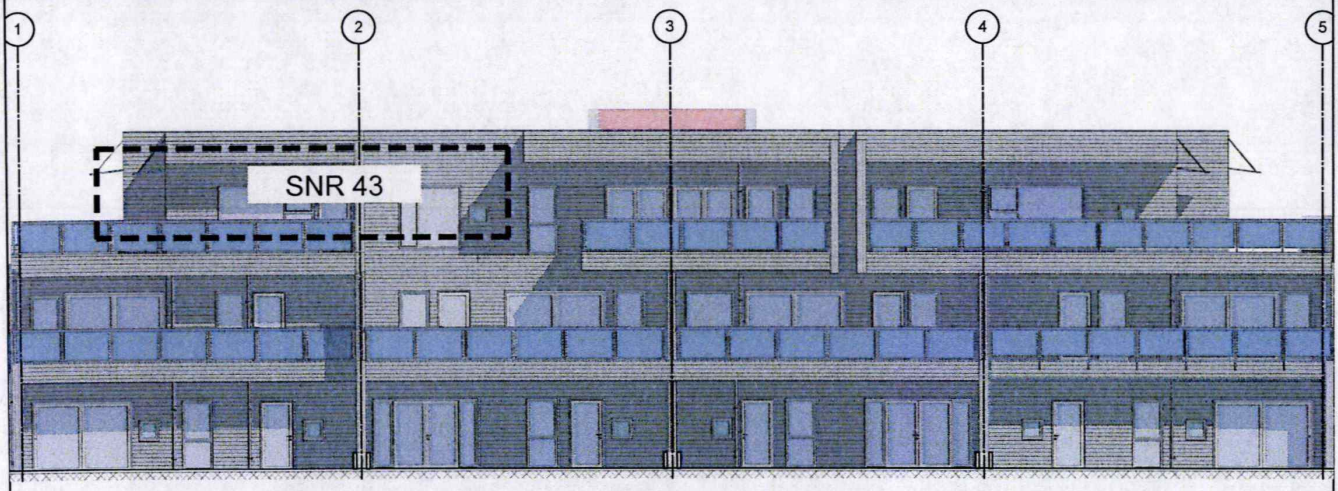
Vedlegg 51 av 57



BRA Leilighet C.301
115,7 m²

5 4 3 2 1 0

3. etasje 1:200



Sør fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus C seksjonering

Leilighet C.301 - 3.etasje

Orion Prosjekt

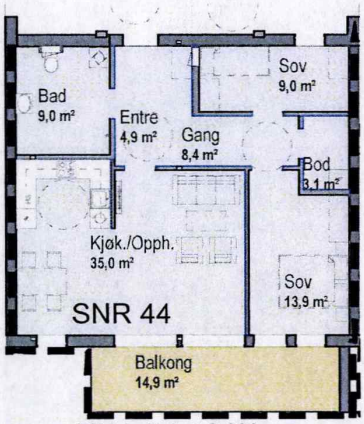
Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.7.9

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

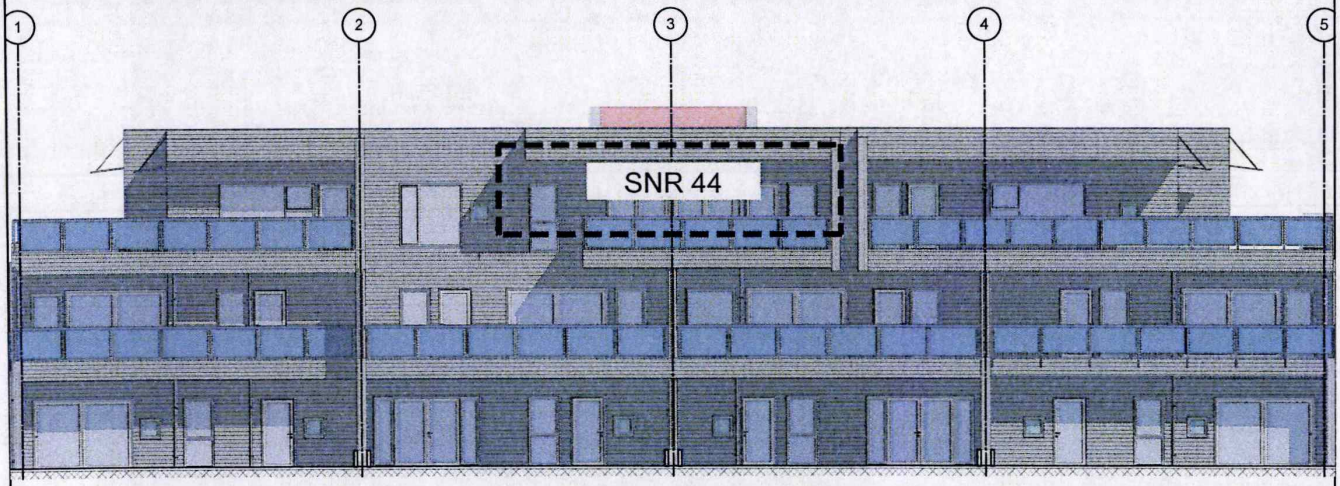
Vedlegg 52 av 57



BRA Leilighet C.302
88,3 m²

5 4 3 2 1 0

3. etasje 1:200



Sør fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus C seksjonering

Leilighet C.302 - 3.etasje

Orion Prosjekt

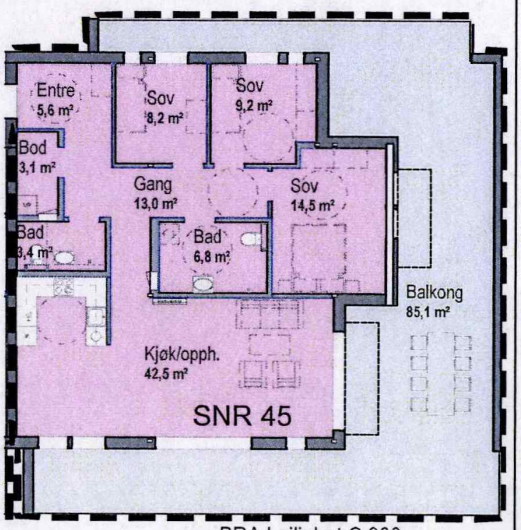
Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.7.10

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

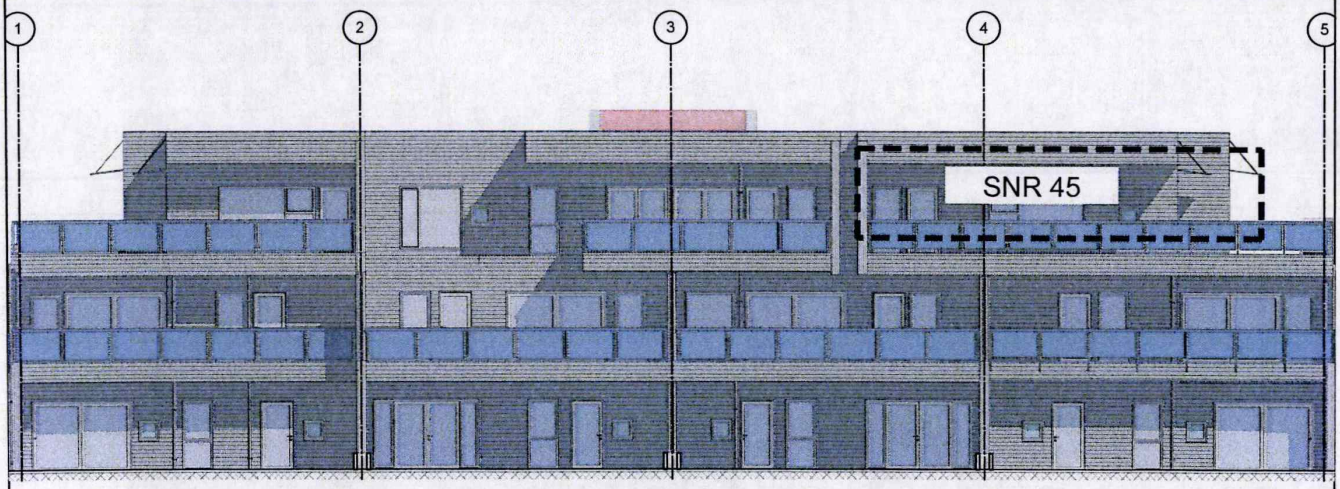
Vedlegg 53 av 57



BRA Leilighet C.303
113,9 m²

5 4 3 2 1 0

3. etasje 1:200



Sør fasade 1:200

5 4 3 2 1 0

Tegning er i målestokk 1:200 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus C seksjonering

Leilighet C.303 - 3.etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen

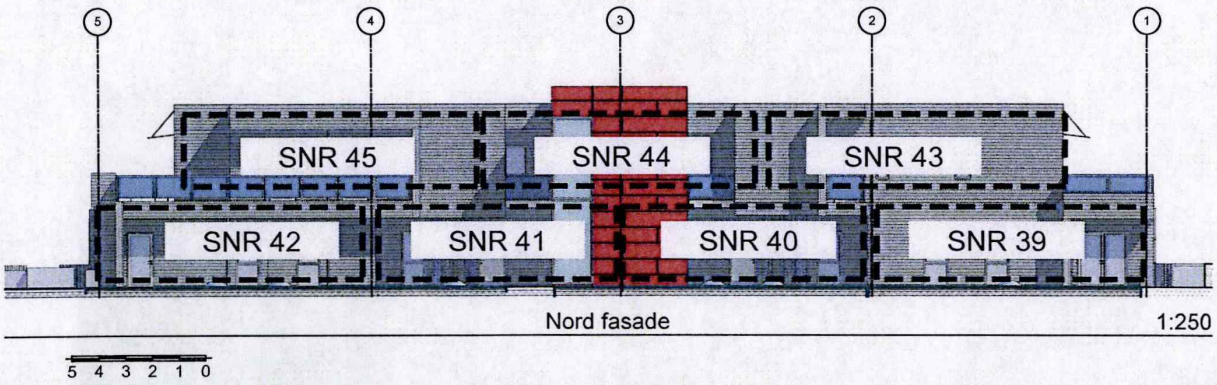
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.7.11

Indeks

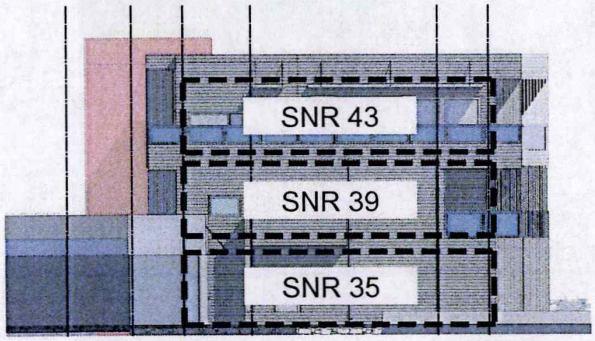
Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 54 av 57



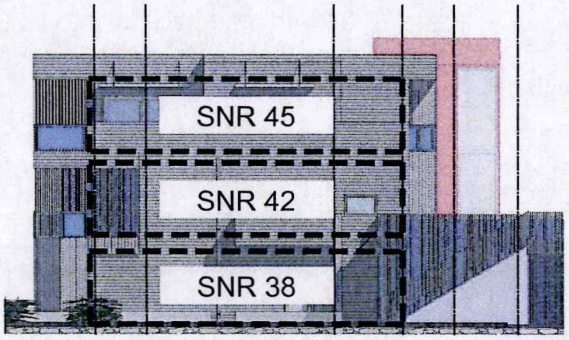
Nord fasade 1:250

5 4 3 2 1 0

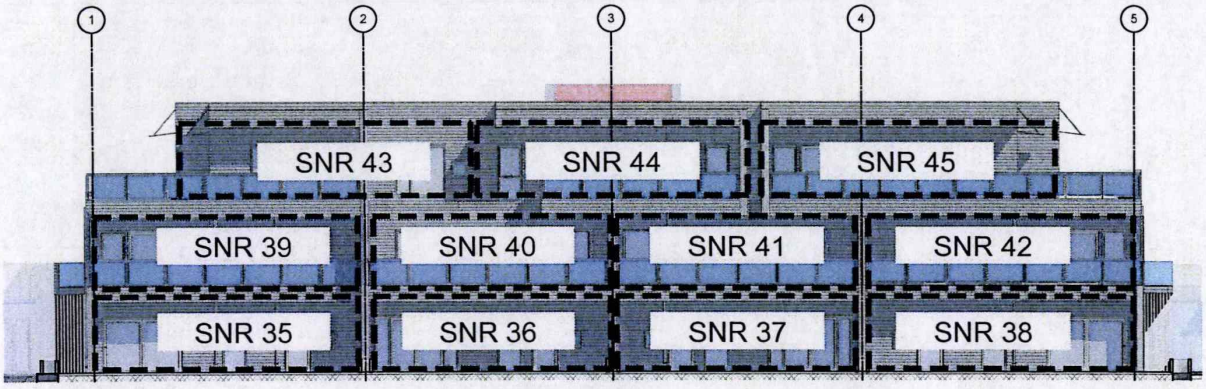


Vest fasade 1:250

5 4 3 2 1 0



Øst fasade 1:250



Sør fasade 1:250

5 4 3 2 1 0

Tegning er i målestokk 1:250 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Hus C seksjonering

Alle fasader

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

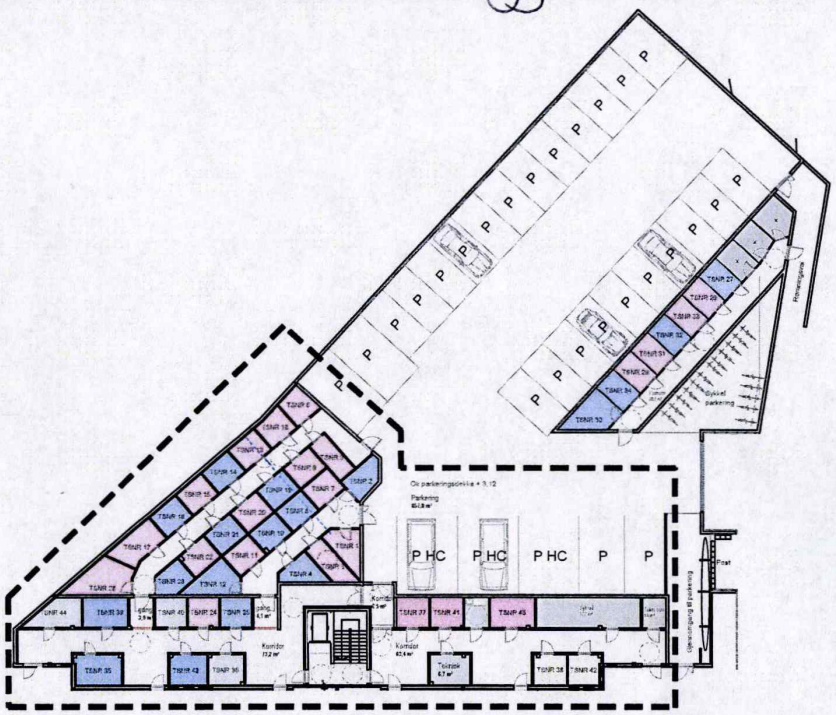
Tegn.nr A.33.7.12

Indeks

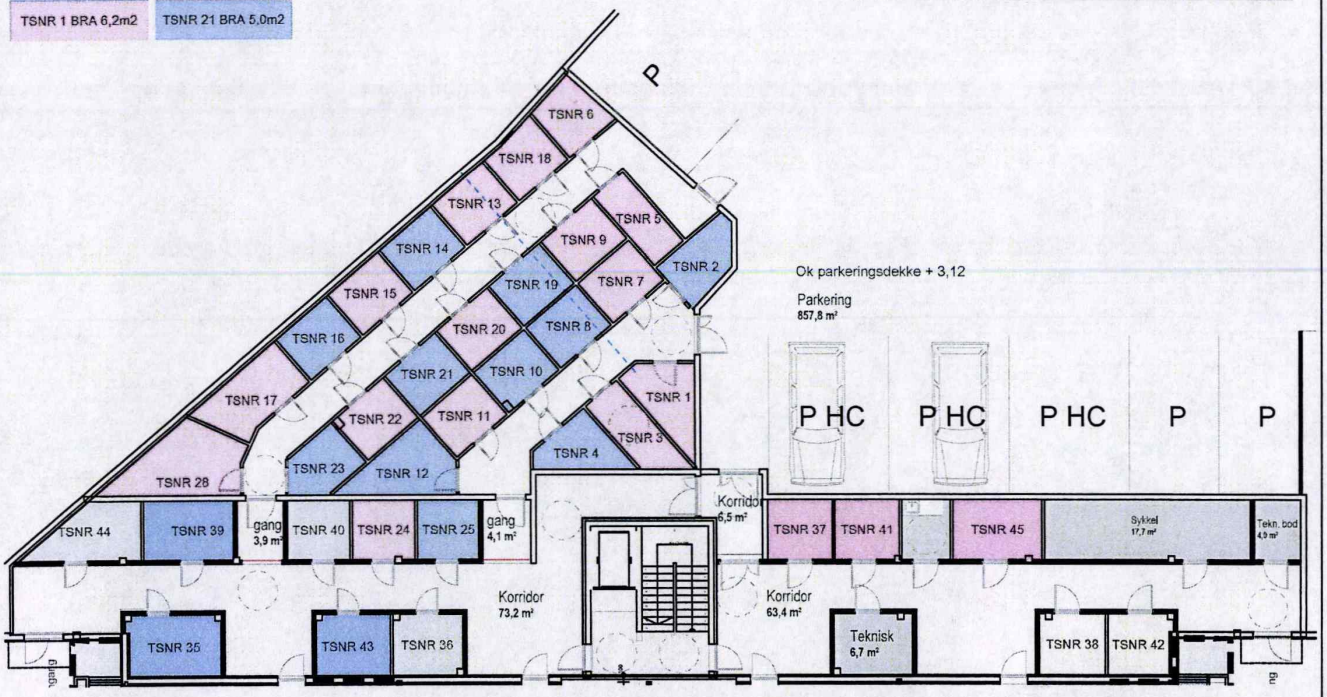
Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 55 av 57

TSNR 20 BRA 5,0m2	
TSNR 19 BRA 5,0m2	TSNR 45 BRA 6,7m2
TSNR 18 BRA 5,0m2	TSNR 44 BRA 5,3m2
TSNR 17 BRA 7,7m2	TSNR 43 BRA 6,4m2
TSNR 16 BRA 5,0m2	TSNR 42 BRA 5,4m2
TSNR 15 BRA 5,0m2	TSNR 41 BRA 5,5m2
TSNR 14 BRA 5,0m2	TSNR 40 BRA 5,3m2
TSNR 13 BRA 5,0m2	TSNR 39 BRA 5,6m2
TSNR 12 BRA 7,6m2	TSNR 38 BRA 5,7m2
TSNR 11 BRA 5,0m2	TSNR 37 BRA 5,5m2
TSNR 10 BRA 5,0m2	TSNR 36 BRA 6,0m2
TSNR 9 BRA 5,0m2	TSNR 35 BRA 7,9m2
TSNR 8 BRA 5,0m2	
TSNR 7 BRA 5,0m2	TSNR 28 BRA 7,6m2
TSNR 6 BRA 5,0m2	
TSNR 5 BRA 5,0m2	TSNR 25 BRA 5,3m2
TSNR 4 BRA 5,2m2	TSNR 24 BRA 5,3m2
TSNR 3 BRA 5,8m2	TSNR 23 BRA 5,1m2
TSNR 2 BRA 5,5m2	TSNR 22 BRA 6,0m2
TSNR 1 BRA 6,2m2	TSNR 21 BRA 5,0m2



oversiktstegning 1:500



Plan m/ seksjonsnummer 1:250

A- justering boder 01.10.14 kb

Tegning er i målestokk 1:250 i ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Seksjonering
Hus C - garasje - boder

Orion Prosjekt

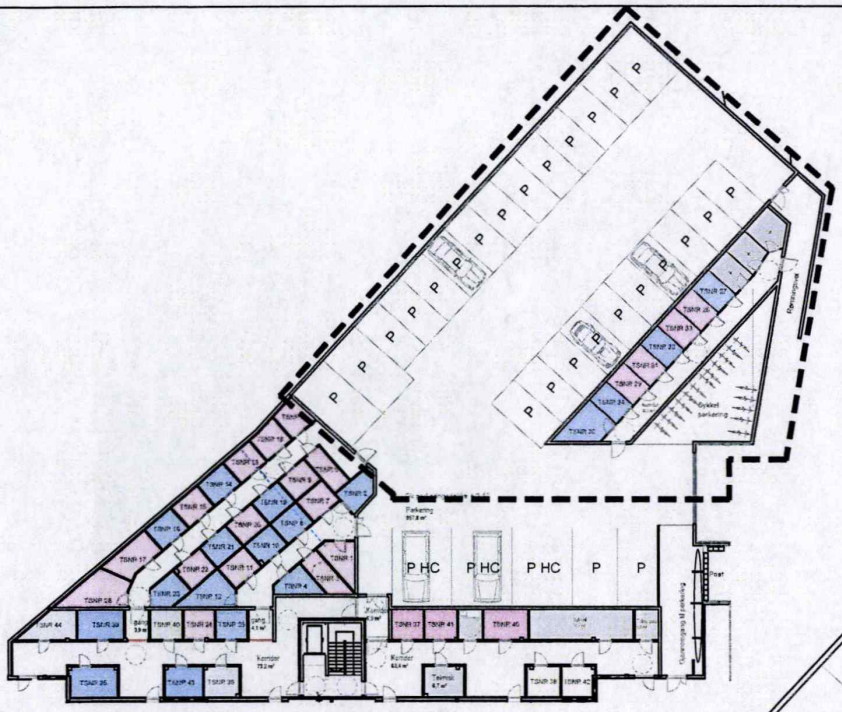
Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.80

Indeks A

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

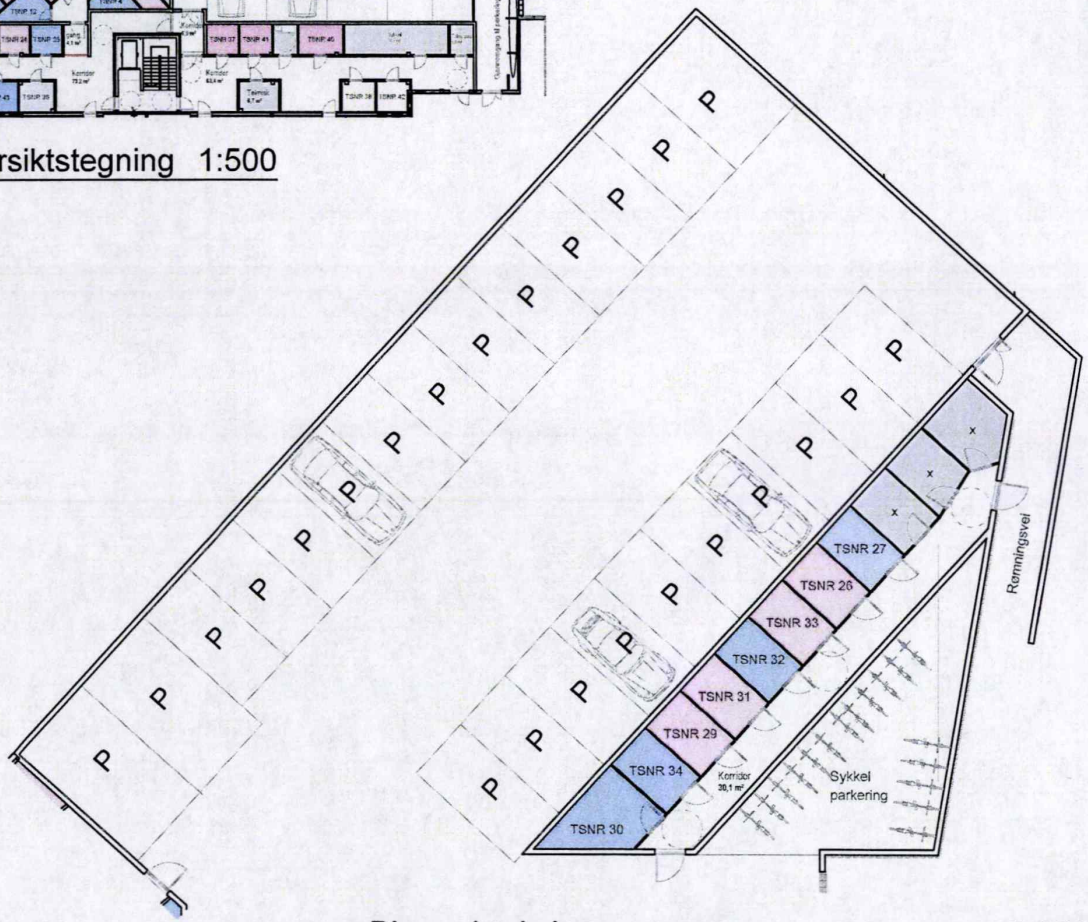
Vedlegg 56 av 57



oversiktstegning 1:500

TSNR 34 BRA 5,1m2
TSNR 33 BRA 5,1m2
TSNR 32 BRA 5,1m2
TSNR 31 BRA 5,1m2
TSNR 30 BRA 8,3m2
TSNR 29 BRA 5,1m2

TSNR 27 BRA 5,1m2
TSNR 26 BRA 5,1m2



Plan m/ seksjonsnummer 1:250

Tegning er i målestokk 1:250 i ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsalmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Seksjonering
Hus C - garasje - boder

Orion Prosjekt

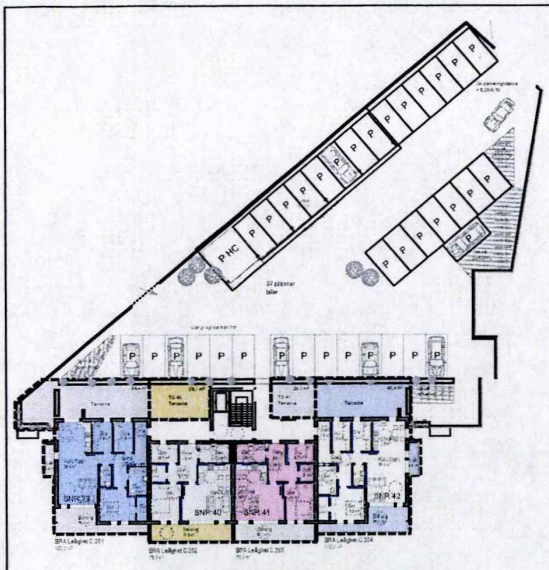
Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.81

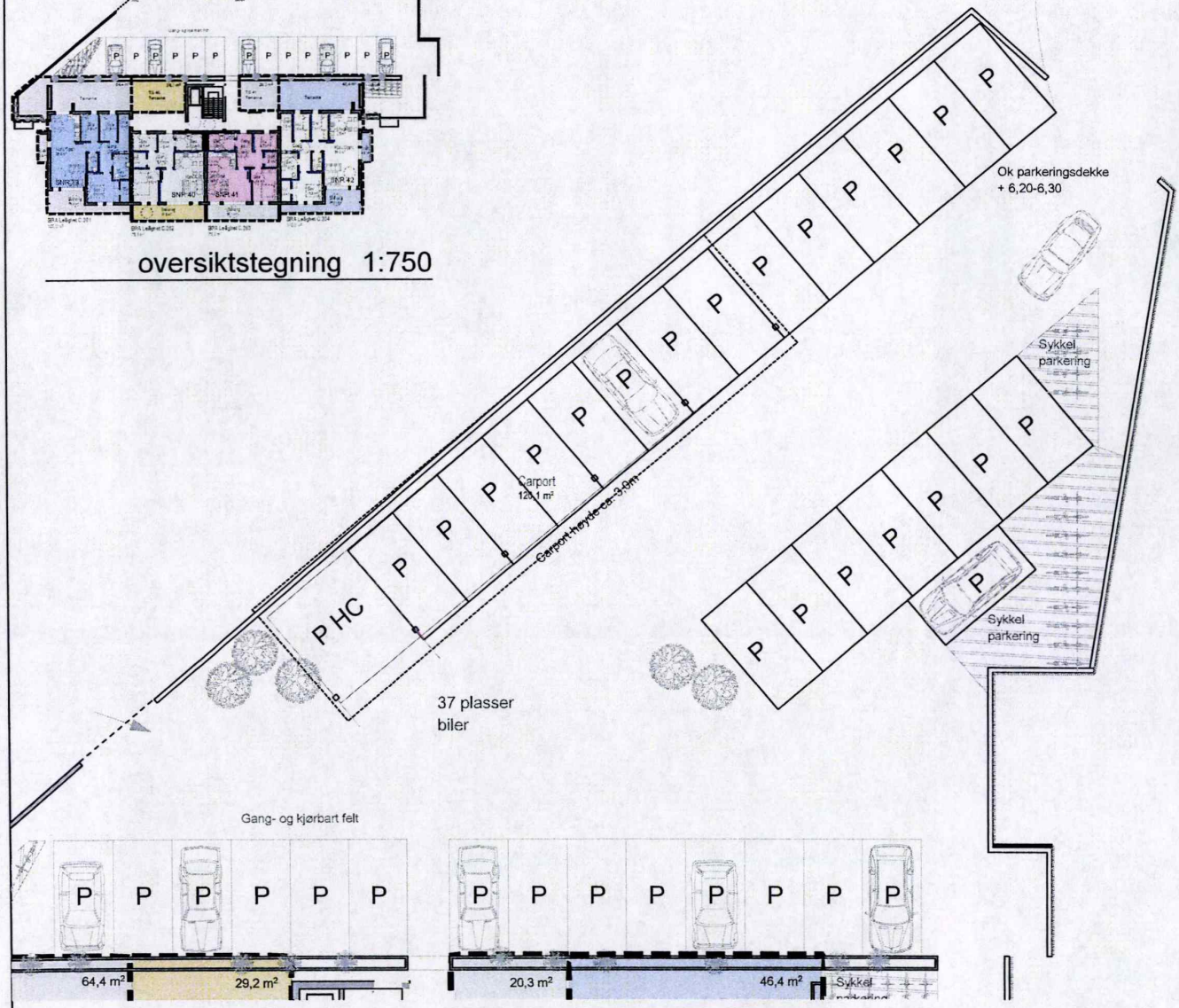
Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

Vedlegg 57 av 57



oversiktstegning 1:750



Plan m/ seksjonsnummer 1:250

Tegning er i målestokk 1:250 ved utskrift A4

LINK ARKITEKTUR
LINK arkitektur AS
Dreggsalmenningen 10/12
NO-5003 Bergen

Team Bergen
Dreggsallmenningen 10/12
5003 Bergen

Telefon: +47 55 57 34 00
Mob: +47 95 99 66 46
E-post: bergen@linkarkitektur.no

Seksjonering
Parkeringhus 2 etasje

Orion Prosjekt

Håkonshellaveien 225 Skjærgårdsholmen
Gnr. 129/ Bnr.19

Tegn.nr A.33.81.1

Indeks

Mål: Dato: 04.04.14 Tegn.: KB Kontr.: KB Godkj.: KB Ansv.: GH Rev.dato:

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 rådighet 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 kontaktinformasjon 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 forvaltingen 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
Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøte for godkjennelse.
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. Unnlatelse 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 besluttes 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 eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven 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/fellesareal. 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
Beplanting 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 eter 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.

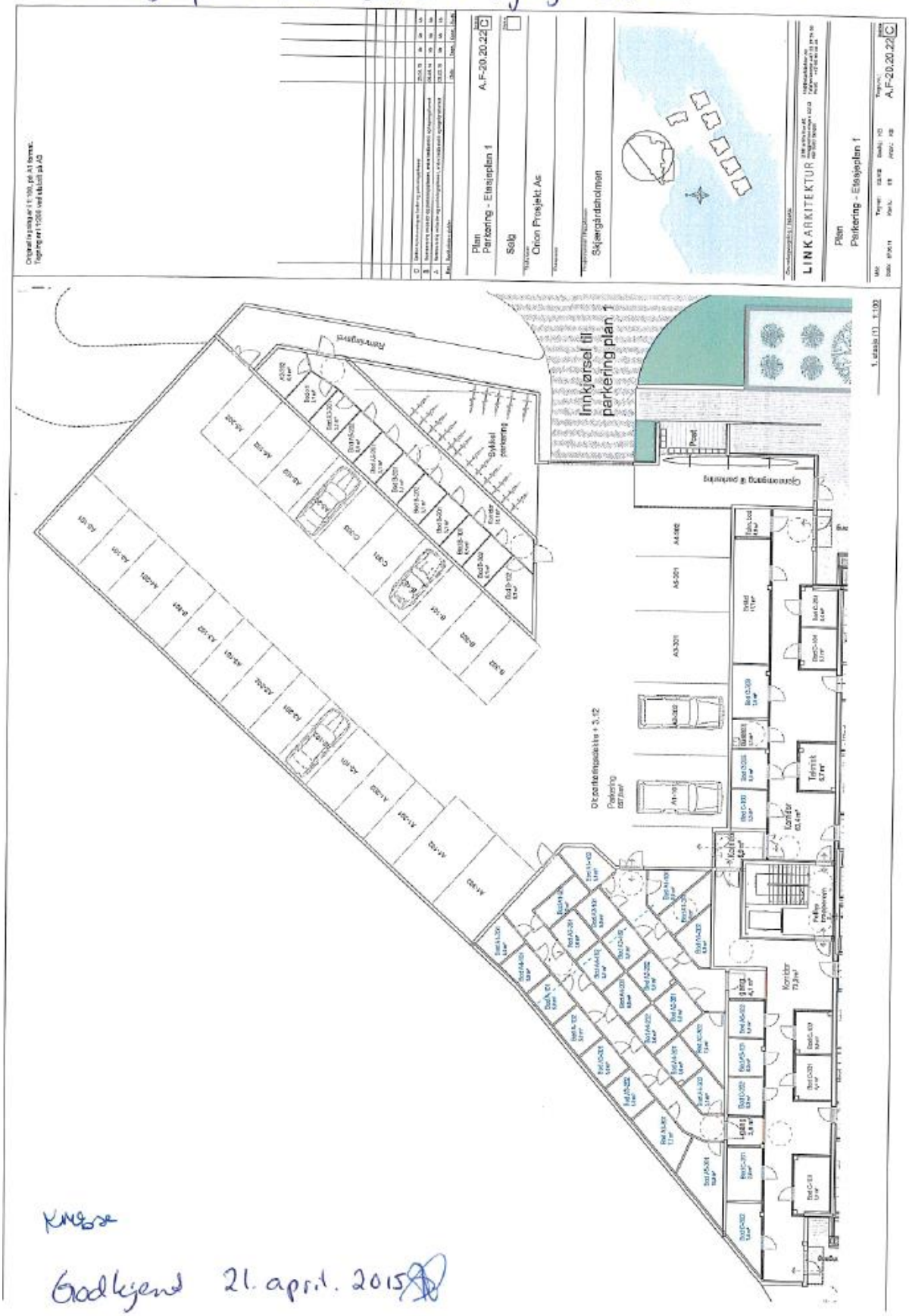
§ 30
Felles badstue
Badstuen er til bruk for Sameiets beboere og deres gjester. Sameiets styre fastsetter priser for bruk av badstuen. Prisene skal sikre at drift og vedlikehold av badstuen over tid minimum skal være selvfinansierende. Badstuens økonomi inngår i sameiets totale økonomi, men skal kunne 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


Plan
Parkering - Etasjeplan 1
A-F-20.20.22
Sola
Orion Prosjekt As
Skjergårdsholmen
LINK ARKITEKTUR
Innkjørsel til parkering plan 1
Fortauspanel
Fortauspanel
Fortauspanel

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:
A1-101	01	1 stk
A1-102	02	1 stk
A1-201	03	1 stk
A1-202	04	1 stk
A1-302	06	1 stk

Hus A2	Seksjon:	Antall:
A2-101	07	1 stk
A2-102	08	1 stk
A2-201	09	1 stk
A2-202	10	1 stk
A2-302	12	1 stk

Hus A3	Seksjon:	Antall:
A3-101	13	1 stk
A3-102	14	1 stk
A3-301	17	1 stk

Hus A4	Seksjon:	Antall:
A4-101	18	1 stk
A4-102	19	1 stk
A4-201	20	1 stk
A4-302	23	1 stk

Hus A5	Seksjon:	Antall:
A5-101	24	1 stk
A5-102	25	1 stk
A5-201	26	1 stk
A5-202	27	1 stk
A5-301	28	1 stk

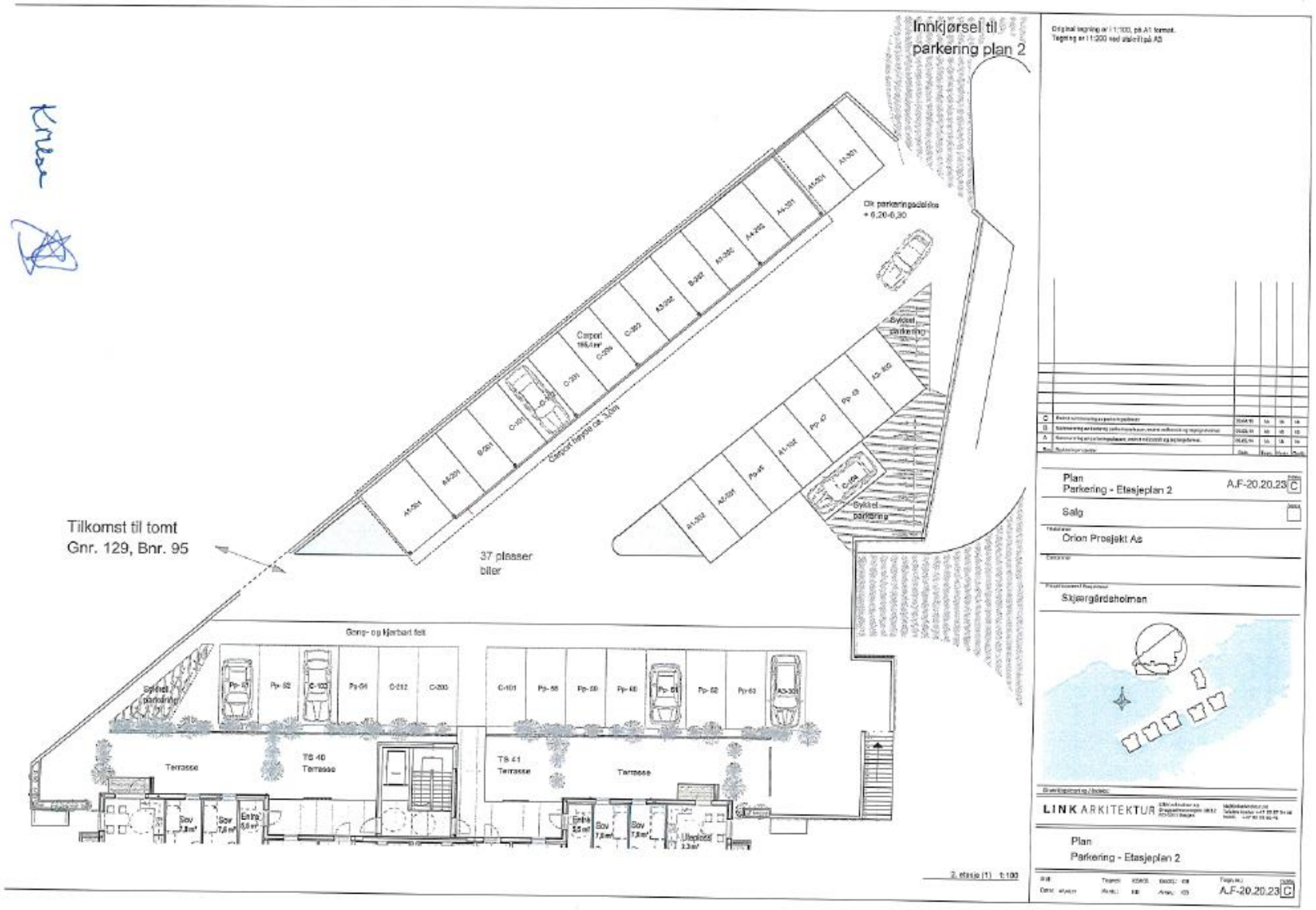
Hus B	Seksjon:	Antall:
B-101	29	1 stk
B-102	30	1 stk
B-301	33	1 stk
B-302	34	2 stk

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.
Kr Rose


Innkjørsel til
parkering plan 2
Tilkomst til tomt
Gnr. 129, Bnr. 95
37 plasser
biler
Carport
Carport høyde cat. 3,0m
Gang- og kjørbart felt
Terrasse
TS 40
Terrasse
TS 41
Terrasse
Sykkel-
parkering
Sov
Entre
Bad
Ulåpplass
2. etasje (1) 1:100
LINK ARKITEKTUR
Plan
Parkering - Etasjeplan 2
A-F-20.20.23
Salg
Orion Prosjekt As
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
A1-102	02		1 stk
A1-202	04	1 stk	
A1-301	05	1 stk	2 stk
A1-302	06		1 stk

Hus A2	Seksjon:	Carport	Overflate
A2-301	11		1 stk
A2-302	12		1 stk

Hus A3	Seksjon:	Carport	Overflate
A3-201	15	1 stk	
A3-202	16	1 stk	
A3-301	17		1 stk
A3-161	13		1 stk

Hus A4	Seksjon:	Carport	Overflate
A4-202	21	1 stk	
A4-301	22	1 stk	
A4-302	23		1 stk

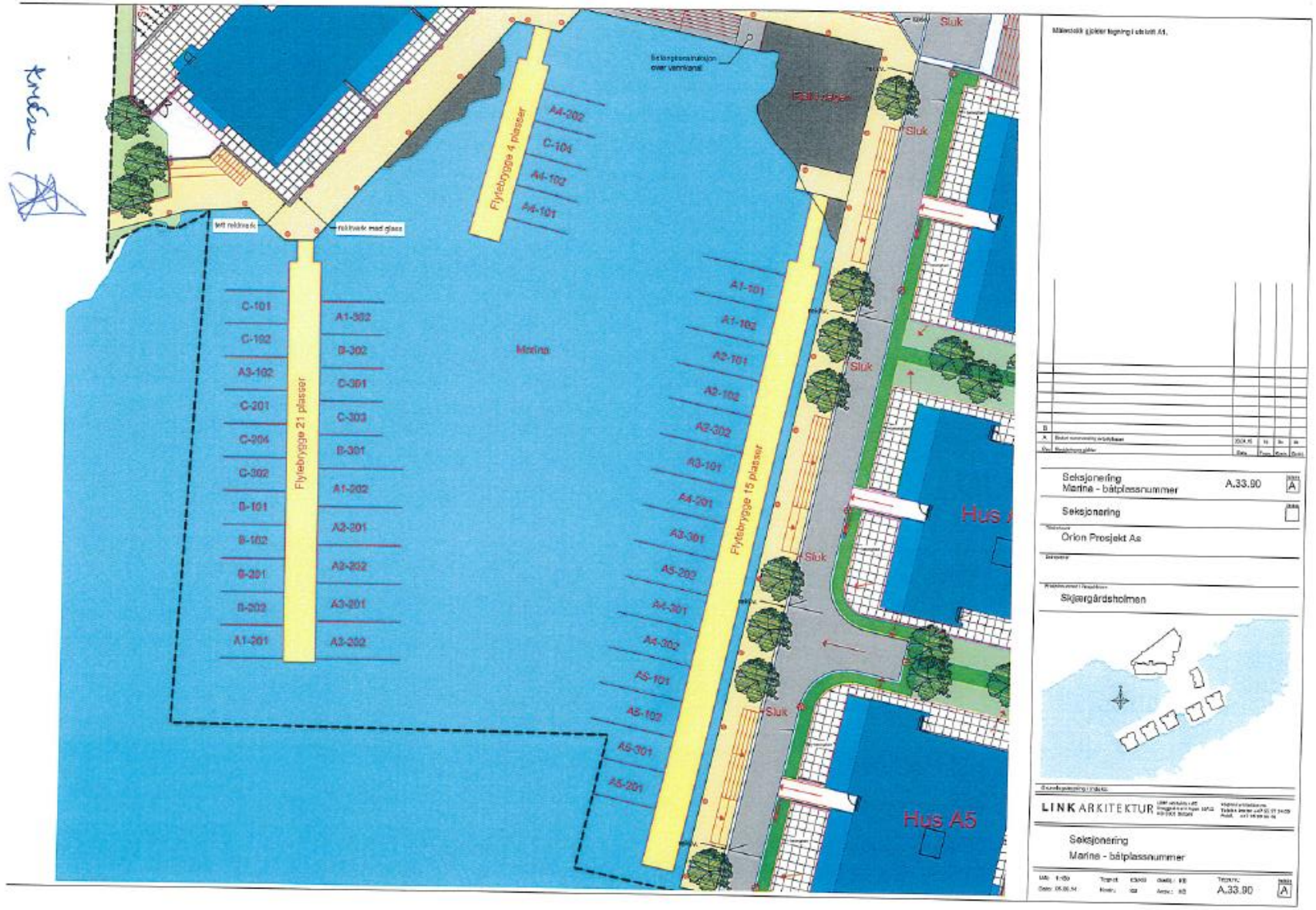
Hus A5	Seksjon:	Carport	Overflate

Hus B	Seksjon:	Carport	Overflate
B-201	31	1 stk	
B-202	32	1 stk	

Hus C	Seksjon:	Carport	Overflate
C-101	35	1 stk	1 stk
C-102	36	1 stk	
C-103	37		1 stk
C-104	38		1 stk
C-201	39	1 stk	
C-202	40		1 stk
C-203	41		1 stk
C-204	42	1 stk	
C-302	44	1 stk	

Øvrige plasser kan selges og tildeles av utbygger.

Kreese


Flytebrygge 4 plasser
A4-202
C-104
A4-102
A4-101
Flytebrygge 21 plasser
C-101
C-102
A3-102
C-201
C-204
C-202
B-101
B-102
B-201
B-202
A1-201
A1-202
B-202
C-301
C-303
B-301
A1-202
A2-201
A2-202
A3-201
A3-202
Marina
Flytebrygge 15 plasser
A1-101
A1-102
A2-101
A2-102
A2-202
A3-101
A4-201
A3-301
A5-202
A4-301
A4-302
A5-101
A5-102
A5-301
A5-201
Sluk
Hus A5
Seksjonering
Marina - båtplassnummer
A.33.90
Orion Prosjekt As
Skjærgårdsholmen
LINK ARKITEKTUR

6346

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

Kr