

Tilstandsrapport

📍 Solstrandvegen 28 , 5200 OS

📖 BJØRNAFJORDEN kommune

Gnr. 63, Bnr. 539, Snr. 15

Areal (BRA): Eierseksjon 61 m²



Befaringsdato: 27.04.2022

Rapportdato: 24.05.2022

Oppdragsnr: 12129-1133

Referansenummer: BK1297

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Marte Øvreide



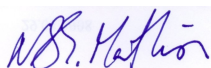
Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Nils Sæther Mathisen
Uavhengig Takstmann
24.05.2022 | KNARREVIK

Mathisen Takst

Tonafjellet 18
411 92 187

Rapportansvarlig

Nils Sæther Mathisen
Uavhengig Takstmann
nils@mathisentakst.no
411 92 187

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

Eierseksjon over 1 etasje.
Bygningen er oppført i 2016 i hht. Eiendomsverdi.

FORUTSETNINGER

Eier har rekvirert Tilstandsrapport på boligen.
Eier har påvist og gitt opplysninger om boligen under befaringen.

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Bygningen er oppført i 2016.
Boligen skal derfor være oppført i henhold til Forskrift om krav til byggverk (TEK) av 1997 med revisjon av 2010, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2016 (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

Boligen holder moderne gode egenskaper fra byggeperioden

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Bygningen er i sin opprinnelige utførelse fra byggeår og har normal bruksslitasje på overflater og innredninger.

For øvrig henvises til rapportens enkelte punkter.

Eierseksjon - Byggeår: 2016

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Pulttak oppført i sperrekonstruksjoner av tre.
Taket er tekket med asfaltpapp/membran.

Yttervegger er oppført i betong og bindingsverk kledd med panel og fasadeplater.
Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmen som er aluminiumsbelagt utvendig.

Malte ytterdører i trekarmen.
Terrassedør med 3-lags isolerglass i trekarm som er aluminiumsbelagt utvendig.

Enkelte av bygningsdelene er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt plate på mark av betong.

Overflater på gulv består av lys eikeparkett, på innvendige vegger og i innvendige tak er det malte plater og malt betong.
Glatte malte innvendige dører i trekarmen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.
Badet er helfliset med varmekabler i gulv.
Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, og opplegg til vaskemaskin.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befaring.

Sluket virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Det er ikke laget hull da veggene i dusjonen går mot yttervegger.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Moderne kjøkkeninnredning med god skaplass, hvitmalte profilerte fronter, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, integrerte hvitevarer, dobbel utslagsvask og ventilator.

Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.

Ventilasjon via kjøkkenventilator tilknyttet felles mekanisk avtrekk.

[Gå til side](#)

SPELALROM

Overflater består av parkett på gulv og malte plater og malt betong på vegger og i tak.

Rommet er innredet veggmontert toalett og servant.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Beskrivelse av eiendommen

Felles varmtvannsbereder i sameiet står kjeller.
Vannrør av plast i rør-i-rør system.
Avløp i soil.

Balansert ventilasjon.

Luft til vann varmepumpe i sameiet som
varmer opp felles sentralvarmesystem, med
varmekonvektor i stuen.
Varmekabler i gulv i baderommet.

El. anlegget har sikringsskap med
automatsikringer.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i
boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent, men det antas at denne
er av stabile masser da det ikke er registrert
svikt utover normal elde og slitasje på
bygningen under befaringen.
Fundamenter og grunnmur av betong.

Disse bygningsdelen er del av sameiets ansvar,
og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Eierseksjon			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Leilighet	56	53	3
Kjellerbod	5	0	5
Sum	61	53	8

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

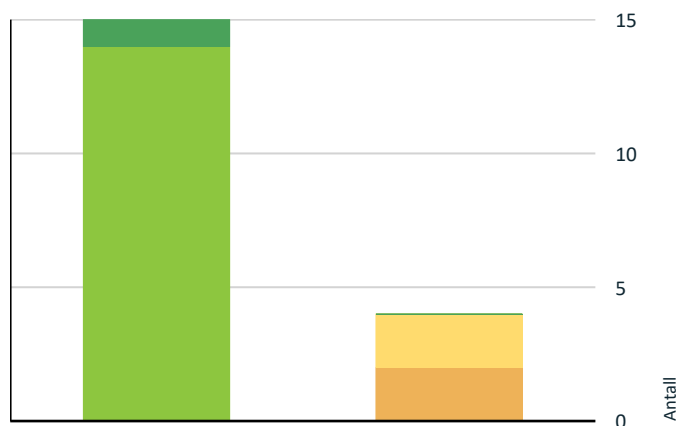
[Gå til side](#)

Eierseksjon

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

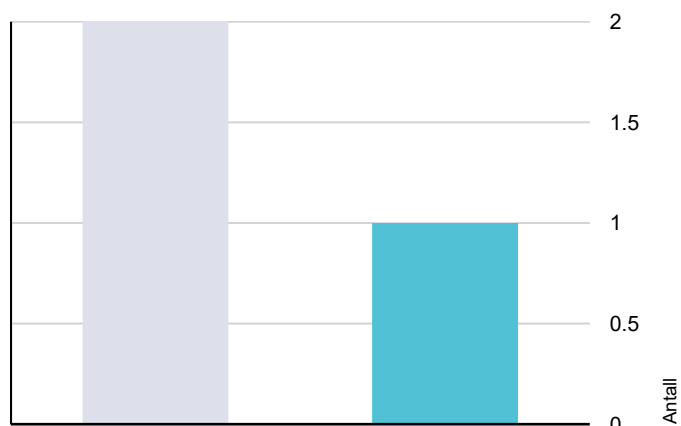
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr. 10 000
- Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr. 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten siden sameiet er ansvarlig for bygningskroppen.

Det er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysingsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt, og inventar som ikke er flyttet av eier for å komme til inspeksjonsdeler eller er flyttbare av takstmannen er ikke flyttet på.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Eierseksjon

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Det ble registrert noe merke i karm i stuen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/vaskerom [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår
2016

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen holder moderne god standard og har en praktisk planløsning.

Stuen er lys og åpen med åpen kjøkkenløsning, god plass til salong og spisegruppe, samt utgang til en solrik uteplass. Kjøkkenet har moderne innredning med god skapplass, hvitmalt profilerte fronter, fliser over kjøkkenbenk og integrerte hvitevarer. Badet er helfliset med varmekabler i gulv. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant, og opplegg til vaskemaskin. I wc er det veggmontert toalett og servant.

Boligen består av entré på 4,5 m², stue/kjøkken på 26,5 m², soverom på 12 m², badrom på 4,5 m², wc på 1,5 m² og bod på 3 m².

Overflater i boligen er lys eikeparkett på gulvene, på veggene og i himlingene er det malte plater og malt betong.

Vedlikehold

Boligen har normal bruksslitasje og vanlig vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Taket er tekket med asfaltpapp/membran. Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

Veggkonstruksjon

! TG IU

Yttervegger er oppført i betong og bindingsverk kledd med panel og fasadeplater.

Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Pulttak oppført i sperrekonstruksjoner av tre.

Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

Vinduer

! TG 2

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarmen som er aluminiumsbelagt utvendig.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble registrert noe merke i karm i stuen.

Tiltak

- Andre tiltak:

Merkene bør vurderes utbedret.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Malte ytterdører i trekarmen.
Terrassedør med 3-lags isolerglass i trekarm som er aluminiumsbelagt utvendig.



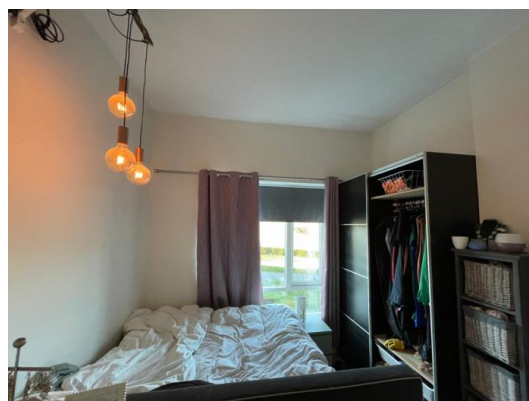
INNENDIG

Overflater

TG 1

Overflater på gulv består av lys eikeparkett, på innvendige vegger og i innvendige tak er det malte plater og malt betong.

Overflater har alminnelig bruksslitasje, med stedvis enkelte merker.



Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Bygningen har støpt plate på mark av betong.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Glatte malte innvendige dører i trekammer.



VÅTROM

LEILIGHET > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i rommet under befarings.



Overflater vegger og himling

TG 1

Overflater på innvendige vegger har fliser, i innvendig tak er det malte plater.

Det er foretatt fuktmåling med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i veggene under befarings.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Overflater på gulv består av fliser.

Det er utført målinger med fuktindikator og det ble ikke registrert unormale fuktverdier i gulvet under befaringen.

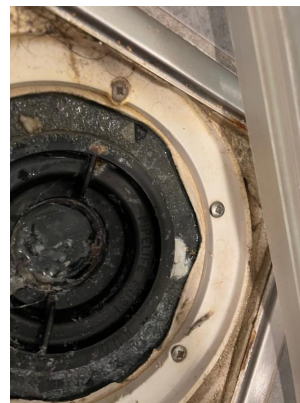


Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluket virker å være i god stand.

Det ble registrert at membran ligger under klemring i sluk under befaringen.



Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Ventilasjon

TG 1

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.



Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Det er ikke laget hull da veggene i dusjonen går mot yttervegger.

KJØKKEN

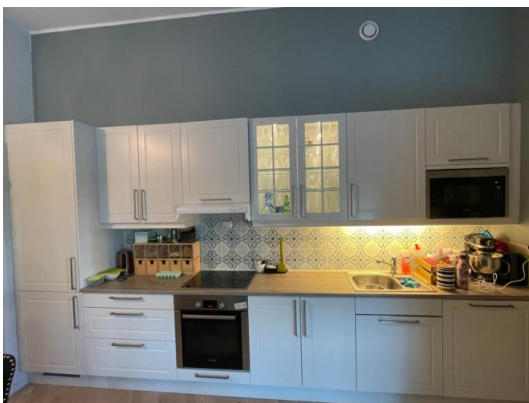
LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Moderne kjøkkeninnredning med god skaplass, hvitmalt profilerte fronter, laminerte benkeplater, fliser over kjøkkenbenk, integrerte hvitevarer, dobbel utslagsvask og ventilator.

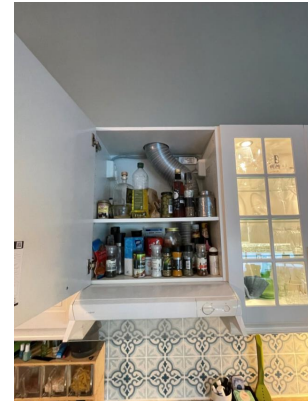
Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under befaringen, og det ble ikke registrert fukt.



Avtrekk

TG 1

Ventilasjon via kjøkkenventilator tilknyttet felles mekanisk avtrekk.



SPESIALROM

LEILIGHET > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Overflater består av parkett på gulv og malte plater og malt betong på vegger og i tak.

Rommet er innredet veggmontert toalett og servant.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Tiltak

- Ved etablering av løsningen var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 1

Vannrør av plast i rør-i-rør system.



Avløpsrør

TG 1

Avløp i soil.



Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon.



Varmesentral

TG 1

Luft til vann varmepumpe i sameiet som varmer opp felles sentralvarmesystem, med varmekonvektor i stuen. Varmekabler i gulv i baderommene.

Varmtvannstank

TG IU

Felles varmtvannsbereder i sameiet står kjeller.

Bygningsdelen er del av sameiets fellesarealer og ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

Elektrisk anlegg

TG 1

El. anlegget har sikringsskap med automatsikringer.

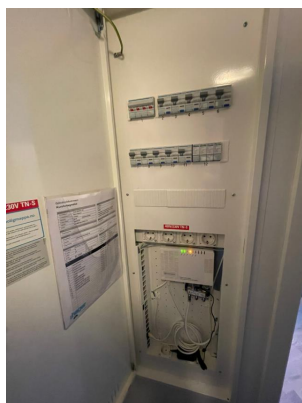
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Tilstandsrapport

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei



Branntekniske forhold

TG 0

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG IU

Byggegrunn er ukjent, men det antas at denne er av stabile masser da det ikke er registrert svikt utover normal elde og slitasje på bygningen under befaringen.

Bygningdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG IU

Fundamenter og grunnmur av betong.

Bygningsdelen er del av sameiets ansvar, og blir derfor ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Leilighet	56	53	3	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Bad/vaskerom , Wc	
Kjellerbod	5	0	5		Nettingbod
Sum	61	53	8		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

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

Ja Nei

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
27.4.2022	Nils Sæther Mathisen	Takstmann	411 92 187
	Marte Øvreeide	Kunde	92255951

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	63	539		15	2932 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Solstrandvegen 28

Hjemmelshaver

Øvreeide Marte

Eierandel

55 / 3195

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i ett veletablert boligfelt på Lurane i Os.

Fra eiendommen er det kort avstand Os sentrum med alle sine offentlige og private servicetilbud.

Kort avstand til flotte turområder i nærområdet, f.eks. ned i området rundt Solstrand med sin tursti, eller opp mot Furehaugen og Borgafjellet. Bjørnafjorden golfbane ligger rett over hovedveien.

Bussforbindelse i hovedveien.

Adkomstvei

Privat til offentlig vei

Tilknytning vann

Privat stikkledning i sameiet tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Privat stikkledning i sameiet tilknyttet offentlig avløp

Regulering

I hht. Kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål.

Om tomten

Felles eiet tomt som er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og inngangsparti.

Hageanlegget er opparbeidet med plener, bed og prydbusker.

Utenfor stuen har boligen en støpt betongplattning som er kledd med fliser.

Parkering på egen plass i felles garasjeanlegg med ladepunkt for elbil.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av boligblokk som er oppført med fundamenter av betong på antatt faste masser, yttervegger av betong og bindingsverk som er kledd med fasadeplater og panel, etasjeskillere av betongkonstruksjoner, pulttak av trekonstruksjoner som er tekket med asfaltpapp/membran.

Siste hjemmelovergang

År

2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellesforsikring av bygningsmassen i sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	26.04.2022	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Ingen	0	Nei
Egne observasjoner	27.04.2022		Ingen	0	Nei
Eier	27.04.2022	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Ingen	0	Nei
Megler		Megler har bidratt med enkle opplysninger og tegninger på boligen	Ingen	0	Nei
Situasjonskart	26.04.2022	Situasjonskart hentet fra Bjørnafjorden Kommune sine opplysninger på nett.	Ingen	0	Nei
Tegninger		Fremvist for takstmann	Ingen	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BK1297>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Solstrandvegen 28, 5200 OS

18 Apr 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Solstrandvegen 28	Solstrandvegen 28	U0101

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2016 -juni

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

jeg har selv bodd i leiligheten siden jeg kjøpte deg, flyttet januar 2023.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Hovedselger

Øvreeide, Marte

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Lagt fliser på terrasse og støpt betong dekke (utvidelse av terrasse). Fått dette godkjent av styret i sameie å utvide terrasse.

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ikke relevant for denne boligen.

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92324355

Egenerklærings skjema

Name

ØVREEIDE, MARTE

Date

2023-04-18

Identification

 ØVREEIDE, MARTE



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

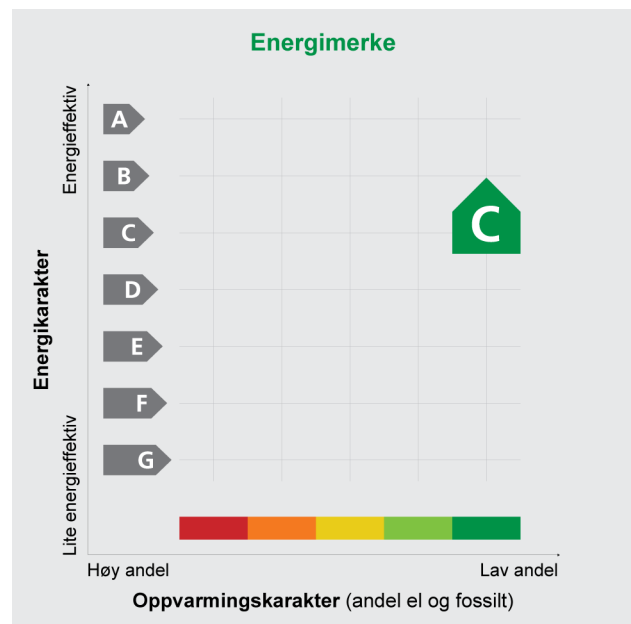
ØVREEIDE, MARTE

18/04-2023
23:04:55

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Solstrandvegen 28
Postnr	5200
Sted	Os
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	63
Bnr.	539
Seksjonsnr.	15
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1402398
Dato	26.05.2022



Innmeldt av	Laila Flinterud
-------------	-----------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER

for

Sameiet Haugeterrassen

fastsatt i forbindelse med seksjonering og senere endringer, 1. juli 2016 og 02.06.2020 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og endring i eierseksjonsloven gjeldende fra 01.01.2020. Endret iht årsmøtevedtak 21.04.2022

§ 1

Eiendommen – formål

Sameiet Haugeterrassen er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 63, bnr. 539 i Os kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som seksjonene) som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 16. juni 2016.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 36 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger, markterrasser og takterrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og terrasser.

Sameiet eier gnr. 63 bnr. 37 i Os kommune sammen med eierseksjonssameiet på gnr. 63. bnr. _____. Dette tjener som felles uteoppholdsareal for de to sameiene.

§ 3

Rettslig råderett

3. 1 Råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Seksjonseiere i første etasje disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen. Seksjonseier kan ikke etablere gjerder, tak, skillevegger, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlig samtykke. Eventuell supplerende av beplantning er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Sameiet, ved styret, har rett til uhindret å ferdes over seksjonseiers utomhusarealer for å kunne utføre nødvendig vedlikehold, tiltak og utbedringer på bygget.

3.2 Ervervsbegrensning

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Første ledd 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:

- a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd
- b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap
- c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

Annet ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig. Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3.3 Eierskifte

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

3.4 Kortidsutleie

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

Kortidsutleie er utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4 **Rett til bruk**

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Parkering

(1) Seksjonseierens parkeringsbehov ivaretas gjennom garasjeplasser i sameiets garasjekjeller og carporter på eiendommen. Parkeringsplassene er gjort til tilleggsdeler til seksjonene.

Salg av parkeringsplassene internt i sameiet vil kreve reseksjonering.

(2) Noen av sameiets parkeringsplasser er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Seksjonseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen seksjonseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasjeplass i anlegget. Styret i sameiet kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Seksjonseier som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. Det legges i disse tilfellene ikke opp til reseksjonering.

4.3 Elbil Infrastruktur og lading:

Kun sameiets leverandør skal brukes ved etablering av nytt lade punkt.

Sameiet har investert i felles ladesystem for seksjonseierne. Samtlige parkeringsplasser i garasjene har mulighet for installasjon av ladestasjon knyttet til fellesløsningen. Sameiets leverandør og installatør av ladestasjoner er den tids gjeldende leverandør som er opplyst på Haugeterrassens hjemmesider.

Kun ladestasjoner godkjent av styret skal benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å etablere lade punkt må informere styret skriftlig om dette før installering. Installasjoner som ikke er godkjent av styret vil bli demontert på seksjonseiers regning.

Strømforbruk til lading av elbil blir fakturert etter medgått forbruk fra sameiet 1. gang i året.

4.4 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§ 5 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av biloppstillingsplass i garasjekjeller, som for eksempel garasjeport, renhold av garasjeanlegget og lignende fordeles med en lik andel pr. garasjeplass.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet (personalkostnader, styrehonorar, forretningsførerhonorar, revisjonshonorar og konsulenthonorar) fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappvann), vil fordeles etter faktisk målt forbruk. Seksjonseier betaler et a konto beløp og dette avregnes.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger/platting for beboere i første etasje, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmekonvektorer, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Et privat bygningsmessig initiativ, forandring av overflater m.m, som er utført på fellesareal utenfor egen seksjon, skal utføres på håndverksmessig forsvarlig måte og i sin helhet vedlikeholdes av den(de) seksjonseier(e) dette vedrører. Med vedrører menes den(de) seksjonseier(e) som har ønsket og iverksatt denne aktiviteten. Kostnader vedrørende privat bygningsmessig initiativ påfaller aktuelle seksjonseier(e).

Et slikt bygningsmessig initiativ skal før iverksettelse være godkjent av styret. Den(de) seksjonseier(ne) som er pålagt vedlikeholdsansvaret skal signere en avtale hvor de

godtar og bekrefter dette. Denne avtalen skal protokollføres og vil for fremtiden være en heftelse på den(de) seksjonen(e) dette gjelder.

Med vedlikehold menes en normal ivaretagelse av dette bygningsmessige initiativet på en slik måte at det ikke påvirker sameiets interesser negativt, det være seg funksjon eller utseende.

Styret kan pålegge aktuelle seksjonseiere å gjennomføre vedlikehold dersom dette ikke blir utført

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles iht. § 7.

§ 10 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire styremedlemmer med inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 **Sameiermøtets vedtak**

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

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

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

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 16 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 20 Pålegg om salg av seksjoner

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

ooOoo



Årsmøte 2022

Sameiget Haugeterrassen

21. april 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiget Haugeterrassen

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:

21. april 2022 kl. 18:00, Bjørnefjorden Golfklubb.

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 husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Søknad om godkjenning av rekkverk , leilighet 103
4. Søknad om dispensasjon til styret i sameiet Haugeterrassen (leilighet 15)
5. Endring av vedtekter
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiget Haugeterrassen

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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

- 1. Rapport inkl regnskap 6368.pdf
-

Søknad om godkjenning av rekkverk , leilighet 103

Forslag fremmet av:

Randi Toft

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sendte i juni 2021 søknad om oppsetting av rekkverk på mark terrasse. Bestilte rekkverk og montering hos Profftrapp i juli 21. Ordren kansellert i november grunnet null respons og firmaets konkurs. Nytt ,lignende rekkverk bestilt hos Glassmester Austevoll , da identisk rekkverk ikke var mulig å skaffe.Montert i desember. Vi har søkt styret om dispensasjon fra vedtaket, legger saken frem på årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret viser til søknad til vedtak fra styremøte.

Søknad fra Randi og Tore Toft datert 28.07.21:

Vi har hatt befaring og mottatt tilbud om oppføring av rekkverk på eksisterende terrasse på leilighet 103, sørsiden. Firma Profftrapp As er identisk med firma som har montert øvrige rekkverk i Haugeterrassen. Rekkverket blir 1 m høyt og ønskes levert med blankt glass på linje med leilighet 102 og rekkverket på fellesterrasse og trapp. Behovet fremkommer av kraftig vindfelt på sørsiden, vi har flere ganger måttet samle inn hagemøbler som vinden har ført over mot naboen. Arbeidet kan utføres i forbindelse med tilsvarende arbeid hos Marthe Øvreeide. Det vil ikke medføre utvidelse av terrassen eller berøring av fellesarealer.

Vedtak fra styremøte 29.07.21:

Styret godkjenner søknad fra Randi og Tore Toft om oppføring av rekkverk iht. til søknad. Det forutsetter at rekkverk blir montert innenfor eksisterende terrasse og samme type rekkverk som er i sameiet.

Styret innstilling til årsmøte 21.04.22:

Styrets innstillinger er at søknadshaver forholder seg til vedtak fra styremøte 29.07.21. Det betyr at Styret ikke kan godkjenne oppsatt rekkverk fordi dette vil være en fasadeendring, ref. «§ 6 Bygningsmessig arbeid». Styrets innstilling er at montert rekkverk må erstattes med samme type som er montert i Haugeterrassen Sameige. Dette rekkverket kan i dag leveres fra flere leverandører.

Styrets innstilling er enstemmig. Styremedlem Marte Øvreeide var inhabil og deltok ikke i saken. Forretningsfører er konsultert og anbefaler Styrets innstilling.

Forslag til vedtak

Ønsker godkjenning fra årsmøtet av glassrekkverket på vår markterrasse, da identisk rekkverk ikke kunne skaffes. Randi og Tore Toft

Sak 4

Søknad om dispensasjon til styret i sameiet Haugeterrassen (leilighet 15)

Forslag fremmet av:

Marte Øvreeide

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg sendte inn en søknad til styret i april 2021 angående utvidelse og montering av glassrekkverk. Fikk dette godkjent i mai 2021 med følgende forutsetninger « Rekkverk skal monteres med tilsvarende type som resten av sameiet ». Jeg forhørte meg da med min nabo Bernt Larsen om hvor han hadde fått levert sitt rekkverk fra og kom i kontakt med «Profftrapp» som hadde levert rekkverk til Bernt Larsen. Jeg fikk så en dialog med Proff trapp og de kom på befaring i juli måned 2021 og jeg takket ja til tilbudet jeg fikk av dem med oppsett av glassrekkverk. Proff trapp sa at det tok ca 1 måned (pluss/minus) med levering av rekkverk til kunde. Med mye sykdom og andre personlige grunner målte de ikke terrassen min før i begynnelsen av august- 2021, bestilling av glassene ble gjort 6. August 2021. Og jeg skulle få en ordre bekreftelse på rekkverket løpet av helgen (7-8.08.21). U.t hadde ikke mottar en ordre bekreftelse mandag 9.08.21 så jeg purret på dem angående dette og spurte da om leverings dato som jeg kunne forholde meg til angående oppsett av rekkverket. Jeg fikk svar fra «Proff trapp» at levering ville skje iløpet av august 2021, u.t hadde ikke mottatt noe ordre bekreftelse eller leveringsdato så jeg sender dem en ny melding 24.08.21, får svar fra «proff trapp» 26.08.21 om at materialene er i Bergen 3/4.10.21 og at jeg skal få en monteringsdato løpet av helgen. U.t får ikke svar over helgen, så jeg sender dem en ny melding og får da svar at det blir montering 11/12.10.21. Proff trapp unngikk kontakt med u.t etter denne tid og da han svarte u.t på meldinger så var det mange personlige utfordringer. Dialogen med «profftrapp» har vært utfordrende hele veien. U.t sender Proff trapp en ny melding 05.11.21 vist de ikke leverer rekkverket innen 10.11.21 eller vist jeg ikke hører noe fra dem innen den tid så kansellerer jeg kontrakten med dem, u.t hørte ikke noe mer fra dem. U.t ble orientert om at firmaet var gått konkurs i ettertid.

U.t gikk så i kontakt med Glassmester Austevoll og de var på befaring hos u.t i november 2021, og jeg fikk en god dialog med dem om å få satt opp ett tilsvarende rekkverk som min nabo Bernt Larsen, Glassmester Austevoll var å såg på terrassen til Bernt Larsen og sa at de kunne sette opp ett tilsvarende rekkverk som de hadde fått satt opp. U.t godtok tilbudet som jeg hadde fått fra Glassmester Austevoll i slutten av januar 2022 om å få

satt det opp i januar/februar. U.t fikk dem til å kutte glassene med ekstra kostnader for å få det mest mulig likt som resten av sameiet.

Styrets innstilling

Styret viser til søknad til vedtak fra styremøte.

Søknad fra Marte Øvreeide (rekkeverk) datert 28.03.21:

Jeg søker om å få utvidet terrassen min med 1 m-1,5m og få satt opp glassrekkeverk rundt terrassen. Jeg vil da ha et glass rekkeverk i samme stil som min nabo Bernt Norvik.

Vedtak fra styremøte 03.05.21:

Til ekstraordinært årsmøte:

Styret har mottatt søknad om utvidelse av terrasse fra seksjonseier nr. 15, Marte Øvreeide, Solstrandvegen 26.

Dette innebærer omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, ref. §14 i sameiet vedtekter. Dette kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte. Søknad fra Marte Øvreeide er utvidelse med 90 cm langside og 60 cm kortside.

Styret anbefaler søknad fra Marte Øvreeide leilighet nr. 15, Solstrandvegen 26, om utvidelse av terrasse med følgende forutsetninger:

- Utvidelse godkjennes med 70 cm langside og inntil 60 cm kortside mot nord/vest. (se skisse)
- Utvidelse av terrasse skal utføres i betong slik seksjonseier nr. 27 Bernt og Irene Larsen Norevik har fått godkjent.
- Rekkeverk skal monteres med tilsvarende type som resten av sameiet.

Utvidelse vil være totalt ca. 6m².

Styret innstilling til årsmøte 21.04.22:

Styrets innstillinger er at søknadshaver forholder seg til vedtak fra styremøte 03.05.21 når det gjelder rekkeverk. Det betyr at Styret ikke kan godkjenne oppsatt rekkeverk fordi dette vil være en fasadeendring, ref. «§ 6 Bygningmessig arbeid». Styrets innstilling er at montert rekkeverk må erstattes med samme type som er montert i Haugeterrassen Sameige. Dette rekkeverket kan i dag leveres fra flere leverandører.

Styrets innstilling er enstemmig. Styremedlem Marte Øvreeide var inhabil og deltok ikke i saken. Forretningsfører er konsultert og anbefaler Styrets innstilling.

Forslag til vedtak

Eg ber derfor om at styret gir dispensasjon fra svar på søknad og anbefaler aksept eller godkjenning av montert og oppsatt rekkverk. Og at det blir tatt opp som en sak på årsmøte 21. April 2022. Håper at styret kan se på denne saken. Jeg ser nå i ettertid at jeg burde ha sendt inn en ny søknad til styret angående skifte av leverandør.

Sak 5

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

SAK 1

Ifm. søknad om maling av tak i svalgang (fellesområde) som ble behandle i styremøte 15.07.21 ble det satt krav til vedtektsendring under §8.

Et privat bygningsmessig initiativ, forandring av overflater m.m, som er utført på fellesareal utenfor egen seksjon, skal utføres på håndverksmessig forsvarlig måte og i sin helhet vedlikeholdes av den(de) seksjonseier(e) dette vedrører. Med vedrører menes den(de) seksjonseier(e) som har ønsket og iverksatt denne aktiviteten. Kostnader vedrørende privat bygningsmessig initiativ påfaller aktuelle seksjonseier(e).

Et slikt bygningsmessig initiativ skal før iverksettelse være godkjent av styret.

Den(de) seksjonseier(ne) som er pålagt vedlikeholdsansvaret skal signere en avtale hvor de godtar og bekrefter dette. Denne avtalen skal protokollføres og vil for fremtiden være en heftelse på den(de) seksjonen(e) dette gjelder.

Med vedlikehold menes en normal ivaretagelse av dette bygningsmessige initiativet på en slik måte at det ikke påvirker sameiets interesser negativt, det være seg funksjon eller utseende.

Styret kan pålegge aktuelle seksjonseiere å gjennomføre vedlikehold dersom dette ikke blir utført

SAK 2

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt inneholder vedlikeholdsplikt av varmtvannsbereder. Ordet "varmtvannsbereder" erstattes med "varmekonvektor"

Styrets innstilling

Styret ber om foreslått endringer legges til under **§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt**

Forslag til vedtak 1

Styret ber om foreslått endring legges til under § 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Forslag til vedtak 2

Styret ber om foreslått endring legges til under § 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Vedlegg

2. Vedtektsendring.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 55.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling :

Følgende styrerepresentanter var på valg:

-Styreleder Ronny Linde

-Styremedlem John Øvreeide.

Valgkomitéen innstiller på gjenvalg Ronny Linde som styreleder og John Øvreeide som styremedlem.

Styrets øvrige 3 faste representanter er ikke på valg i år, men i 2023. Dette er:

-Magne Brekke

-Rolf Flatholm

-Marte Øvreeide

Følgende er varamedlemmer:

-Alexander Hole Dahl

-Ingvild Bø Johannessen

Alexander Hole Dahl har takket nei, til videre deltagelse p.g.a høy arbeidsbelastning.

Ingvild Bø Johannessen takker ja til videre deltagelse.

Valgkomiteen innstiller på gjenvalg av

Ingvild Bø Johannessen og Halvar Djupvik som ny varamedlem til styre.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ronny Linde

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John Øvreeide

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Halvar Djupvik
- Ingvill Bø Johannessen

Sak 8

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Velges på møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ronny Linde	Solstrandvegen 30
Nestleder	Rolf Flatholm	Solstrandvegen 30
Styremedlem	Marte Øvreeide	Solstrandvegen 28
Styremedlem	John Øvreeide	Solstrandvegen 26
Styremedlem	Magne Brekke	Postboks 385
Varamedlem	Alexander Hole Dahl	Solstrandvegen 2
Varamedlem	Ingvill Bøe Johannessen	Solstrandvegen 2

Valgkomiteen

Sverre Ove Arnesen	Solstrandvegen 30
Berit Midtbø	Solstrandvegen 2

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiget Haugeterrassen

Sameiet består av 36 seksjoner.

Sameiget Haugeterrassen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917600651, og ligger i BJØRNAFJORDEN kommune med følgende adresse:

Solstrandvegen 2
Solstrandvegen 4
Solstrandvegen 26
Solstrandvegen 28
Solstrandvegen 30
Solstrandvegen 32

Gårds- og bruksnummer:

37	539
63	539

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

Sameiget Haugeterrassen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 styremøter i 2021. Vi har fordelt arbeid blant styremedlemmene innenfor drift, reklamasjon, økonomi og uteområde. Styremøtene i 2021 er gjennomført elektronisk via programvaren Teams.

Utover vanlig drift og vedlikehold av sameiet har styret gjennomført digitalisering av interne rutiner. Vibbo.no er innført som kommunikasjonskanal ut mot seksjonseiere og styrerommet.no inneholder blant annet oppfølging av leverandører, leverandøravtaler, digitalisering av styre- og årsmøter, regnskap- og budsjettoppfølging.

Av styrets arbeid i 2021 antar vi at 50% av tiden er medgått til oppfølging av reklamasjonssaker på fellesområde. Styret har avdekket nye mangler innen ombygging av varmebehandlingssystem som er blitt godkjent som reklamasjon fra OBOS.

Styret har også bistått OBOS og entreprenør Strand ifm. diverse utfordringer knyttet til byggetrinn 2.

I 2021 har styret behandlet tre søknader fra seksjonseiere som gjelder privat bygningsmessig initiativ på fellesområde. En av søknadene gjaldt maling av tak i svalgang på fellesområde. Dette tiltaket er ikke gjennomført pga Styrets krav til vedlikeholdsplikt. To søknader gjelder oppsett av terrasserekker til leilighet nr.15 og 31. Disse har styret godkjent med samme krav som for seksjonseiere som har montert terrasserekker i ettertid (leilighet nr. 2 og 27). Tiltak som er iverksatt hos leilighet 15 og 31 er ikke i henhold til vedtak og Styret har bedt tiltakshavere om plan for gjennomføring ihht. vedtak.

Oppsummering av reklamasjonssaker fellesområde siden oppstart 2016

Reklamasjonsarbeidene som her er listet opp, gjelder fellesareal. Med fellesareal menes "alt utenom husets vegger", men med unntak av utvendige dører og vinduer som er inkludert. Reklamasjoner som gjelder den enkeltes leilighet har ikke vært styrets primær oppgave med unntak av branntetting og sentralvarme. I oppstarten av våre reklamasjonsarbeider, ble noe kommunisert direkte fra seksjonseier til utbygger, og noe kom direkte fra styret. Dette gjaldt spesielt vinduer og dører. Dette resulterte i en del misforståelser og med stadig utskifting av prosjektledere fra OBOS sin side, førte dette til at flere saker forsvant ut av vår liste. I ettertid er disse sakene blitt hanket inn igjen.

Den totale tiden som har gått med fra en reklamasjon ble innmeldt OBOS til den ble ferdig utbedret, har vært lang. Det har vært en rød tråd gjennom hele perioden. Arbeidet styret har lagt ned i dette har vært svært omfattende, langt mer enn vi forutså ved styrets etablering. I perioden har vi hatt eksterne konsulenter inne, men den største arbeidsmengden har ikke vært å oppdage feil og mangler og få det akseptert av utbygger, men å følge opp at manglene faktisk ble utbedret. Det er til stadighet blitt påstått at arbeid er gjort, men etter nærmere ettersyn har så ikke vært tilfelle. Dette har vært frustrerende og tidkrevende.

Styret har ført en "tålmodig politikk" mot OBOS, noe vi mener har vært en gevinst for sameiet totalt sett. Å bruke trusler og makt mot OBOS, kunne ha endt i rettsapparatet hvor vi garantert hadde siddet igjen med svært høye kostnader i tillegg til full stans i alle opprettinger. Slike tvister tar erfaringsmessig lang tid og koster vanligvis mer enn det smaker.

Det gjennomgående inntrykket er at Haugeterrassen er bygget med ujevn kvalitet. Feil på ene blokken trenger ikke være gjeldende for alle blokker. Det samme har vært med leilighetene.

Noen leiligheter har tilnærmet vært feilfrie, mens andre seksjonseiere har slitt med svært omfattende og til dels grove feil og mangler. Den håndverksmessige kvaliteten har flere steder vært preget av dårlig tid og slurv, og hvor den fagmessige kontrollen har vært fullstendig fraværende.

Dette har resultert i et omfattende arbeid for styret. Arbeidet har blant annet bestått av å sette seg inn i konstruksjon og virkemåte på utstyr og funksjon som selv byggherren og utførende entreprenør ikke har hatt godt nok kjennskap til. Ref. Sentralvarmeanlegget inklusiv konvektorer og varmepumpene som er montert. Det sistnevnte ville, dersom det ikke hadde blitt stilt spørsmål om, resultert i en omfattende kostnad for sameiet på sikt. Lenge etter garantitidens utløp. Saken dreier seg om feilmontasje utført av VVS entreprenøren i byggefasen. I første omgang ble saken avvist, men etter nærmere dokumentasjon fikk styret medhold.

Når det gjelder reklamasjonsarbeidet med isolasjon og branntetting mellom leilighetene, ble denne saken oppdaget ved ren tilfeldighet. Det var et resultat av reklamasjon mellom seksjonseier og utbygger direkte som gikk bl.a på mangelfull lydtepping. Styret håper på at vi nå i løpet av fem og et halvt år har kommet til bunns i reklamasjonsarbeidene, selv om noen punkt fortsatt står åpne. Dette er punkt som er akseptert av utbygger. Om byggene fortsatt inneholder skjulte feil eller mangler vites ikke, men så langt er det lite som tilsier det.

Reklamasjonsoppdrag styret har arbeidet med. Dette er hovedpunkt, mindre saker er ikke tatt med på listen:

- Innfesting av utvendige rekkverk. Mangelfull popnagling.
- Mangelfull ventilasjon i garasjeanlegg.
- Mangelfull ventilasjon i carportboder.
- Driftsforstyrrelser i varmepumper og oppvarming av leilighetene. Dette var i løpet av de første driftsårene, før vi fikk gjennomslag for dokumentert feilmontasje.
- Glasstak over inngangspartiet i alle blokker.
- Glasstak i øverste svalganger for å redusere vanninntrenging, alle blokker.
- Utbedring av flere terrasser, både på grunnplan og lenger oppe i blokkene. Noen seksjonseiere har fått fliselagt terrasse for å rette på en dårlig overflate.
- Utvendig kledning mot sør, skråskjært med større margin til marknivå og behandlet med ny beis. Alle blokker
- Diverse albue-åpnere til utvendige/innvendige dører med pumper.
- Utbedring av dreneringshull fra garasjetak blokk B/C. Disse hullene stammer fra byggetiden hvor "festplassen" mellom B og C var dekket med vann.
- Tidlig i dialog med OBOS angående byggetrinn 2. Med primær inn/utkjøring i Hatvikveien. Erfaringsmessig har vår velvilje med OBOS i byggetrinn 2 medført gjenytelser vi sannsynligvis ikke ville ha fått.
- Skjevhet i diverse vinduer og ytterdører.

- Rust på hengsler ytterdører.
- Skjevhet i garasjedør blokk B/C
- Innbygging/tak over varmepumpe utenfor blokk B.
- Setningsskade under terrasse på grunnplan blokk A.
- Setningsskade i blokk A og B som resulterte i oppsprekking av svalgangsgulv.
- Manglende brann/lydisolasjon i tak på bad i etasjeskille. Pågår fortsatt. En leilighet gjenstår i blokk A, to i blokk B og C. Termin fastsatt til 04.2022. Damsgård branntetting.
- Dragere i tak på blokk A og C. Blokk B skal kontrolleres våren 2022 når været tillater.
- Innfesting av alu-beslag rundt/under store vinduer. Klappret i vind.
- Utbedring av skarpe skjøter av blikkenslagerarbeidet.
- Utskifting av energimålere, varmtvann, i noen leiligheter.
- Svalgang blokk B. Tetting mellom klimavegg og svalgang i øverste etg blokk B for å redusere vanninntrenging. Pågår fortsatt. Skal utbedres av Strand innen 01.06.22
- Svalganger blokk A og B. 1. og 2. etg. Overflatebehandling. Pågår fortsatt. Skal utbedres av Strand innen 01.06.22
- Terrasse øverste etg blokk B. Vann inntrenging/nedløp til etg under. Pågår fortsatt. Foreløpig termin uke 8, 2022. Gjesdal/Fyllingen, gjelder renne. Vann som oppstår på terrassen skal utredes videre av Strand/OBOS. Hva som skal gjøres her er ikke avklart. Renne monteres i uke 8 for å redusere/hindre videre saltutslag som renner ned på terrassen under.
- Vannbehandling/akkumulatortank. Arbeider pågår. Vestrheim.
- Konvektorer i øverste etg på alle blokker. Mulighet for lufting av konvektorer skal monteres i øverste etg. Dette vil resultere i mer stabil drift og jevnere varme i hele blokken.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 392 998.

Dette er ihht budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter for strøm i forbindelse med arbeid i Solsrandveien 26.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 300 082.

Resultat

Årets resultat på kr 93 523 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 917 853.

Konto for vedlikehold (sparekonto)

Sameiet har siden mars 2019 satt av 12500 kr i måneden til fremtidig vedlikehold. Beløpet tas inn månedlig via innkrevningene og er fordelt etter brøk. Per 31.12.2021 var der kr 425 000 på denne kontoen. Beløpet fremkommer i balansen.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 849 500 til drift og vedlikehold. Det er planlagt maling av ytterveggene på alle tre byggene, og en stor del av det budsjetterte beløpet vil gå med til dette arbeidet. Arbeidet er planlagt dekket av oppsparte midler fra vedlikeholds konto (sparekonto). I sommer når arbeidet starter vil der stå kr 500 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi for fellesområdene budsjettert med 60 000 kr for 2022. I og med utviklingen i strømprisene vil dette antakelig være noe lavt.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert til kr 92 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiget Haugeterrassen.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr 83 900.

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 2022.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2022

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiget Haugeterrassen** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 93 523. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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

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

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

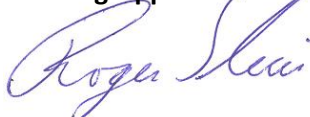
Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 23. mars 2022

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

SAMEIGET HAUGETERRASSEN
ORG.NR. 917 600 651, KUNDENR. 6368

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 379 928	1 350 197	1 380 000	1 408 000
Andre inntekter	3	13 070	6 379	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 392 998	1 356 576	1 380 000	1 408 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 755	-11 745	-14 200	-13 600
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-5 208	-5 093	-5 500	-5 500
Forretningsførerhonorar		-80 985	-79 010	-81 500	-83 900
Konsulenthonorar	7	-6 281	-3 650	-15 000	-6 500
Drift og vedlikehold	8	-367 137	-274 607	-314 000	-849 500
Forsikringer		-88 931	-87 431	-90 000	-92 500
Energi/fyring		-120 474	-653	-32 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 092	-245 260	-250 000	-256 100
Andre driftskostnader	9	-312 218	-312 274	-336 800	-338 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 300 082	-1 074 723	-1 194 000	-1 760 700
DRIFTSRESULTAT		92 916	281 852	186 000	-352 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	767	961	0	1 000
Finanskostnader	11	-161	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		606	961	0	1 000
ÅRSRESULTAT		93 523	282 813	186 000	-351 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		93 523	282 813		

SAMEIGET HAUGETERRASSEN
ORG.NR. 917 600 651, KUNDENR. 6368

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 527
Kundefordringer		2 317	1
Forskuddsbetalte kostnader		93 067	62 881
Driftskonto OBOS-banken		497 509	524 539
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6	6
Sparekonto OBOS-banken		425 000	275 000
SUM OMLØPSMIDLER		1 017 900	864 953
SUM EIENDELER		1 017 900	864 953
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		917 853	824 330
SUM EGENKAPITAL		917 853	824 330
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 943
Leverandørgjeld		45 492	9 568
Skyldige offentlige avgifter		0	85
Energiavregning	12	2 125	8 510
Annen kortsiktig gjeld	13	52 429	18 518
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 047	40 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 017 900	864 953
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bjørnafjorden, 22.03.2022
Styret i Sameiget Haugeterrassen

Ronny Linde /s/

John Øvreeide /s/

Marte Øvreeide /s/

Magne Brekke /s/

Rolf Flatholm /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader sameiebrøk	795 972
Kabel-tv	255 744
Sparing	149 988
Felleskostnader likt fordelt	138 672
Garasje	39 552
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 379 928

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Strøm	13 070
SUM ANDRE INNTEKTER	13 070

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 755

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 55 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 208.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 281
SUM KONSULENTHONORAR	-6 281

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 216
Drift/vedlikehold VVS	-89 088
Drift/vedlikehold elektro	-22 087
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 824
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 218
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 020
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 826
Kostnader dugnader	-2 858
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-367 137

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-517
Lyspærer og sikringer	-1 889
Vaktmestertjenester	-145 572
Renhold ved firmaer	-82 500
Snørydding	-74 472
Andre fremmede tjenester	-530

Andre kontorkostnader	-1 853
Porto	-595
Bank- og kortgebyr	-2 870
Velferdskostnader	-1 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 218

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	767
SUM FINANSINNEKTER	767

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-161
SUM FINANSKOSTNADER	-161

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-43 002
SUM INNEKTER	-43 002

KOSTNADER

Strøm	85 707
SUM KOSTNADER	85 707

Uoppgjorte avregninger	-44 830
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-2 125
----------------------------	---------------

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.

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
Gebyrer	-140
Påløpte kostnader	-52 142
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-52 429

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har kan nås på mailadresse: haugeterrassen@styrommet.no

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i garasje og på utsiden av bygget.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret..

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7881288. 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å

sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger/platting for beboere i første etasje, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, *varmekonvektorer*, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles- /hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

Et privat bygningsmessig initiativ, forandring av overflater m.m, som er utført på fellesareal utenfor egen seksjon, skal utføres på håndverksmessig forsvarlig måte og i sin helhet vedlikeholdes av den(de) seksjonseier(e) dette vedrører. Med vedrører menes den(de) seksjonseier(e) som har ønsket og iverksatt denne aktiviteten. Kostnader vedrørende privat bygningsmessig initiativ påfaller aktuelle seksjonseier(e).

Et slikt bygningsmessig initiativ skal før iverksettelse være godkjent av styret. Den(de) seksjonseier(ne) som er pålagt vedlikeholdsansvaret skal signere en avtale hvor de godtar og bekrefter dette. Denne avtalen skal protokollføres og vil for fremtiden være en heftelse på den(de) seksjonen(e) dette gjelder.

Med vedlikehold menes en normal ivaretagelse av dette bygningsmessige initiativet på en slik måte at det ikke påvirker sameiets interesser negativt, det være seg funksjon eller utseende.

Styret kan pålegge aktuelle seksjonseiere å gjennomføre vedlikehold dersom dette ikke blir utført

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 21.04.22

Selskapsnummer: 6368 Selskapsnavn: Sameiget Haugeterrassen

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.

**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	63/539//15
Adresse:	Solstrandvegen 28, 5200 OS

For egedomen eller delar av egedomen gjeld følgjande planar/planvedtak:

KOMMUNEPLAN	
Arealbruken for egedomen er fastsett til:	Bustadområde

KOMMUNEDELPLAN	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Egedomen er avsett til:	

REGULERINGSPLAN	
<input checked="" type="checkbox"/> Egedomen er regulert til :	Bustad
<input type="checkbox"/> Egedomen er ikkje regulert	

MINDRE ENDRINGAR som vedkjem egedomen	
<input checked="" type="checkbox"/> Oppdatert i plankart / Ikkje aktuelt	
<input type="checkbox"/> Ikkje oppdatert i plankart (Tilleggsdokumentasjon lagt ved)	

PÅGÅANDE PLANAR	
Er egedomen del i eit pågåande planarbeid eller er det starta planarbeid innan 100 m som vedkjem egedomen?	
<input checked="" type="checkbox"/> JA	
<input type="checkbox"/> NEI	
Kommentar / Anna:	Områderegulering Osøyro Hauge, områderegulering 63/455 m.fl.



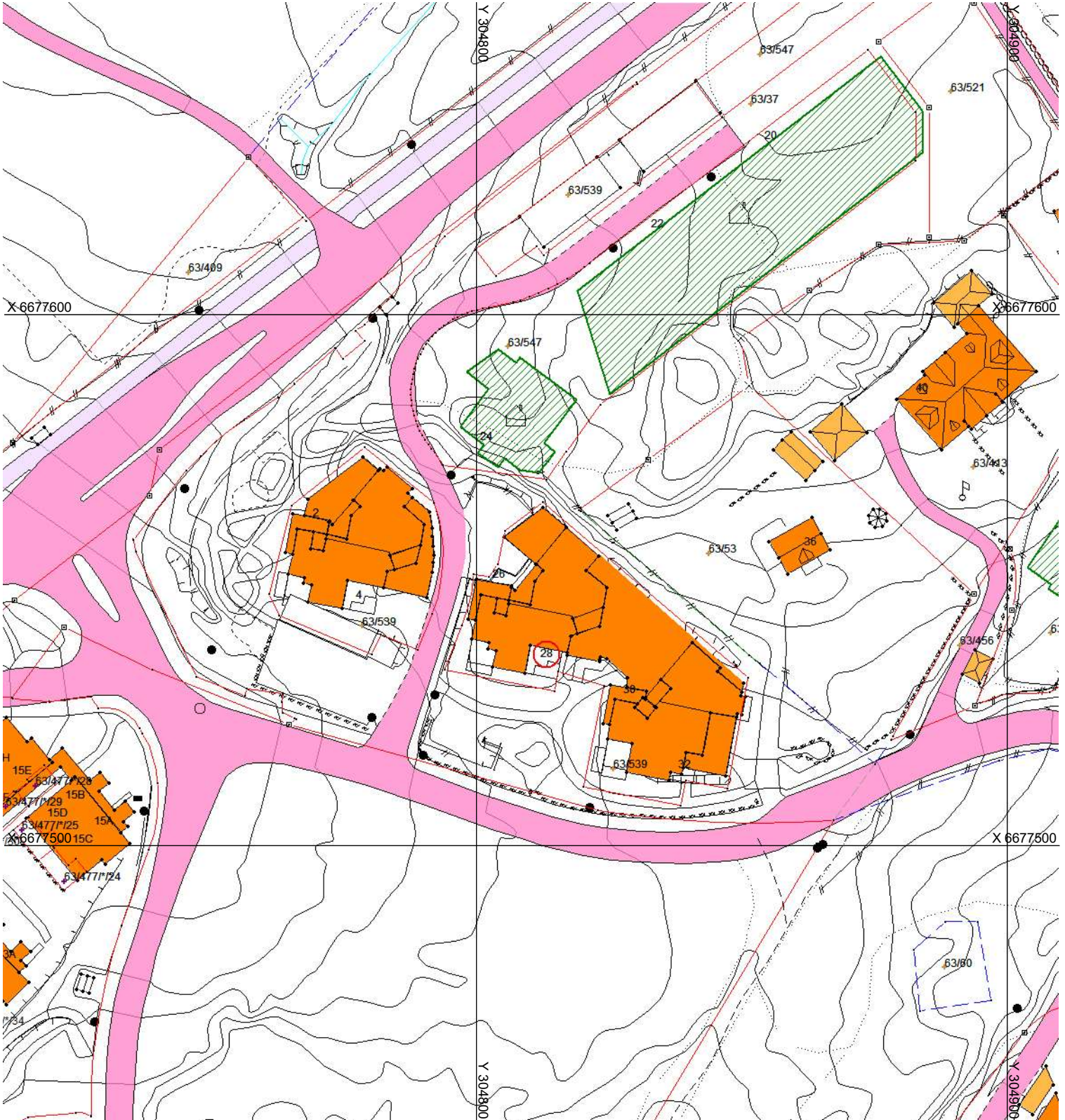
Gnr/Bnr: 63/539 seksjon 15

Adresse: Solstrandvegen 28

Målestokk: 1:1000

Dato: 14.03.2023

Kartet er produsert fra kommunen sine beste digitale kartdatabaser for området.
Kartet kan inneholde feil, manglar eller avvik i forhold til krava i oppgitt kartstandard.



123/45/6

Gardsnr./Bruksnr./Fnr

— Eiegdomsgrense målt (sikker)

- - - Eiegdomsgrense kartmålt (usikker)



Bygning



Godkjent byggemelding kartmålt (usikker)



Godkjent byggemelding



Ekstraordinært årsmøte 2021

Sameiget Haugeterrassen

Digitalt årsmøte avholdes 14. juni - 17. juni 2021

Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiget Haugeterrassen. Avstemningen åpner 14. juni kl. 09:00 og lukker 17. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6368>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Søknad om utvidelse av terrasse på fellesområde

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiget Haugeterrassen

Ronny Linde

Rolf Flatholm

Marte Øvreeide

John Øvreeide

Magne Brekke

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Godkjenne innkallingen

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Kjerstin Linde og Merete Flatholm

Forslag til vedtak

Kjerstin Linde og Merete Flatholm er valgt.

Søknad om utvidelse av terrasse på fellesområde

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Marte Øvreeide, Solstrandvegen 28, andel 15 har søkt styret om å få utvide terrassen med 90 cm bredside og 60 cm kortside, og å sette opp et glassrekkverk (se vedlagt skisse). Utvidelsen vil kreve at det tas av fellesareal.

To tilsvarende saker er godkjent tidligere, og det vil derfor være styrets innstilling at også denne saken godkjennes.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at søknad fra Marte Øvreeide godkjennes med følgende forutsetninger:

- Utvidelsen godkjennes med 70 cm langside og inntil 60 cm kortside mot nord/vest.
- Utvidelse av terrasse skal utføres i betong slik seksjonseier nr 27 Bernt og Irene Larsen Norevik har fått godkjent.
- Rekkverk skal monteres med tilsvarende type som resten av sameiet.
- Utvidelse vil være totalt ca 6m².

Forslag til vedtak

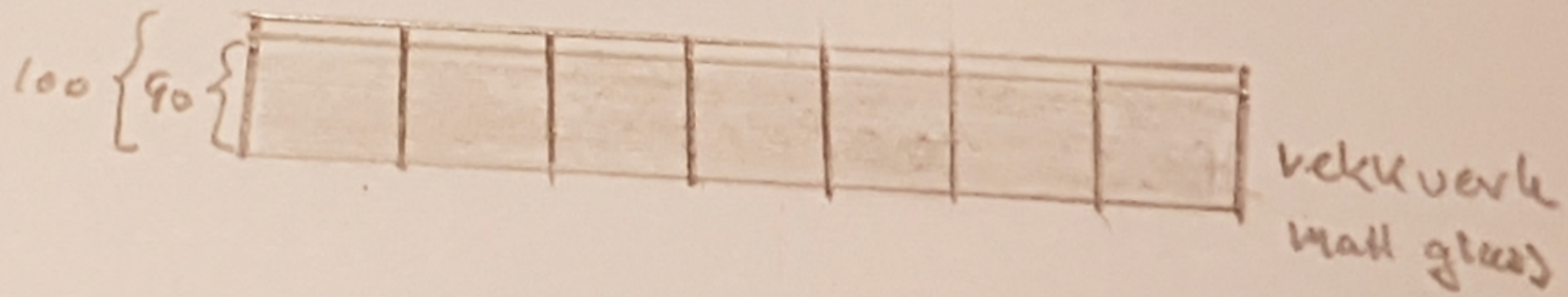
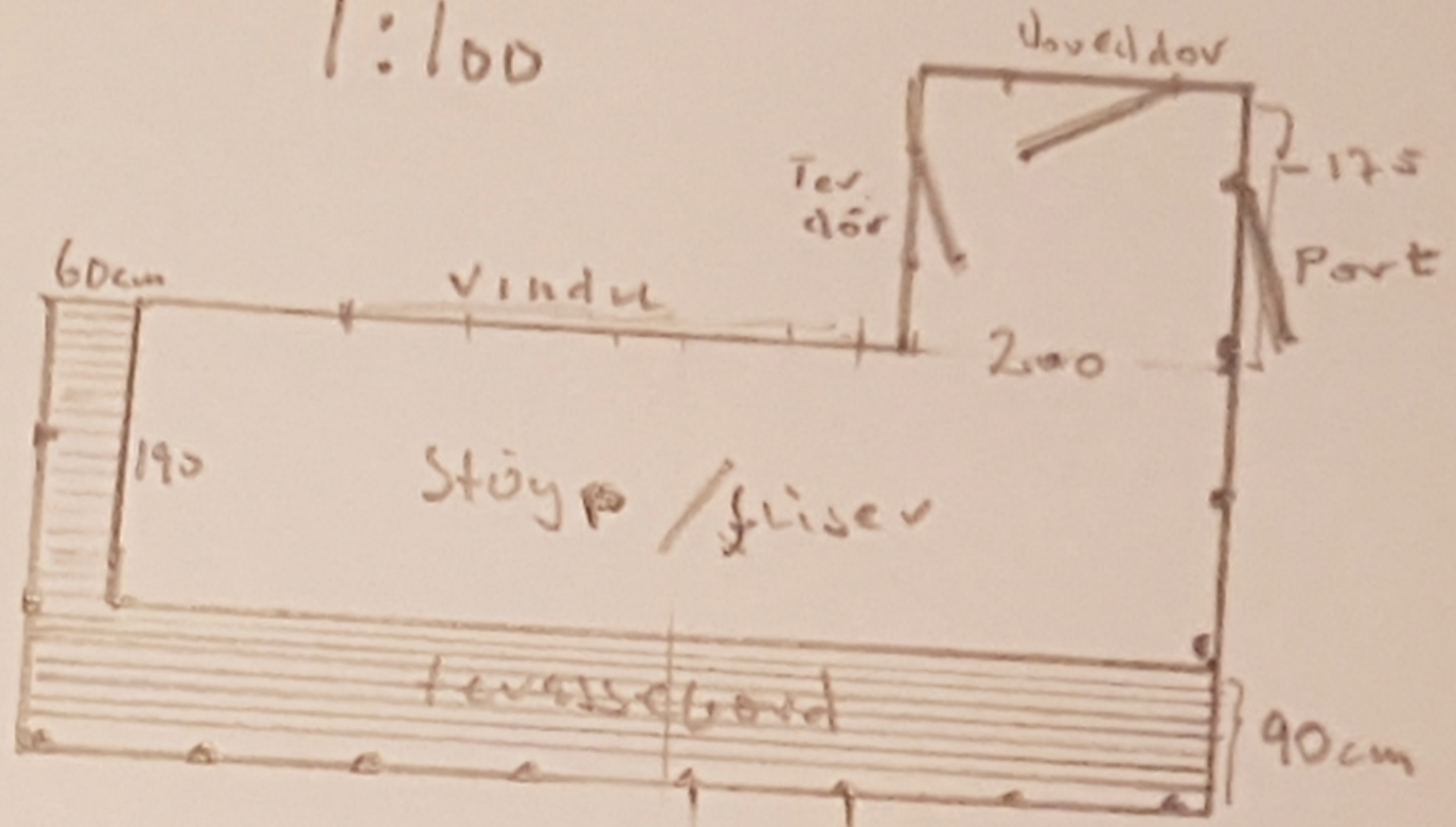
Styret anbefaler at søknad fra Marte Øvreeide godkjennes med følgende forutsetninger:

- Utvidelsen godkjennes med 70 cm langside og inntil 60 cm kortside mot nord/vest.
- Utvidelse av terrasse skal utføres i betong slik seksjonseier nr 27 Bernt og Irene Larsen Norevik har fått godkjent.
- Rekkverk skal monteres med tilsvarende type som resten av sameiet.
- Utvidelse vil være totalt ca 6 m².

Vedlegg

1. skisse Marte.pdf

1:100



Generell informasjon

Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**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.