

Tilstandsrapport

📍 Storestraumen 71, 5212 SØFTELAND

📖 BJØRNAFJORDEN kommune

gnr. 61, bnr. 232, snr. 31

Areal (BRA): Rekkehus 115 m²



Befaringsdato: 08.02.2024

Rapportdato: 09.02.2024

Oppdragsnr.: 12129-1521

Referansenummer: BO2023

Autorisert foretak: Mathisen Takst

Vår ref: Maria Ellaine D S
Fossøy



MATHISEN TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

Rapportansvarlig

Nils Sæther Mathisen
Uavhengig Takstingeniør
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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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

Rekkehus i 2 etasjer, på stor felles eiet tomt.
Boligen er opplyst oppført i 2017.

FORUTSETNINGER

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

REFERANSENIVÅ - SVIKT (BYGGEFEIL)

Boligen er oppført i 2017.
Boligen skal være oppført i henhold til byggeforskrifter av 1997 med revisjon av 2010, byggeskikk og fagmessig utførelse i 2017 (referansenivået for bygningen).

EGENSKAPER

Boligen holder moderne gode egenskaper fra byggeperioden.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING

Boligen er i stor grad i sin opprinnelige utførelse fra byggeår.
Overflater av laminat på gulv og vegger i de fleste rom er malt de senere årene.
Boligen har normal bruksslitasje på overflater og innredninger utfra alder.

For øvrig henvises det til rapportens enkelte punkter.

Rekkehus - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flatt tak oppført i konstruksjoner av tre.
Taket er tekket med asfaltpapp/membran.
Takrenner, nedløp og beslag er av stål og blikk.

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarm, kledd med aluminium utvendig.

Malt ytterdør i trekarm.

Terrassedører med 3-lags isolerglass i trekarm, kledd med aluminium utvendig.

Altan i tre, på 6,4 m², med utgang fra det ene soverommet i 2. etasjen.

Stor terrasse i tre med en vinterhage på 6 m², oppført på delen som ligger mot terrassedøren, med adkomst fra kjøkkenet.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har støpt plate på mark av betong og etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Overflater består av laminat og parkett på gulv, på vegger er det malte plater og tapet, i himlingene er det malte plater.
Innvendige malte formpressede dører i trekarm.

Innvendige malte trapper av tre.

Boligen skal være bygget med radonsperre, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerommet i 1. etasjen er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.
Badet er helflisset med varme i gulv.
Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, innredning med servant, og opplegg til vaskemaskin.

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

Sluket er av plast og virker å være i god stand.

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

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under befaringen.

Baderommet i 2. etasjen er fra byggeperioden og har alminnelig bruksslitasje.

Badet er helflisset med varme i gulv.

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, og stor innredning med servant.

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

Sluket er av plast og 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 dusjsonen går mot yttervegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Moderne kjøkkeninnredning fra Epoq og IKEA med god skaplass, profilerte hvitmalt fronter, laminerte benkeplater, fliser over deler av kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer, nedfelt 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 med avtrekk ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av plast i rør-i-rør system.
Avløp i plast.
Varmtvannsbereider på 200 liter, står i bad/vaskerommet.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Luft til luft- varmepumpe i kjøkkenet.
Elektriske varmekabler i entré, kjøkken og bad/vaskerommet i 1. etasje, og i baderommet i 2. etasje.

El. anlegget har sikringskap med automatsikringer.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er av sprengsteinsfylling.
Fundamenter og grunnmur av betong.

Det er vannledninger og avløpsledninger av plast inn til eiendommen fra kommunens tilknytningspunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Rekkehus

ETASJE	Internt	Eksternt	Innglasset	SUM
	bruksareal	bruksareal	balkong	
	BRA-i	BRA-e	BRA-b	
1. Etasje	52	5	6	63
2. Etasje	52	0	0	52
Sum	104	5	6	
Sum BRA	115			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

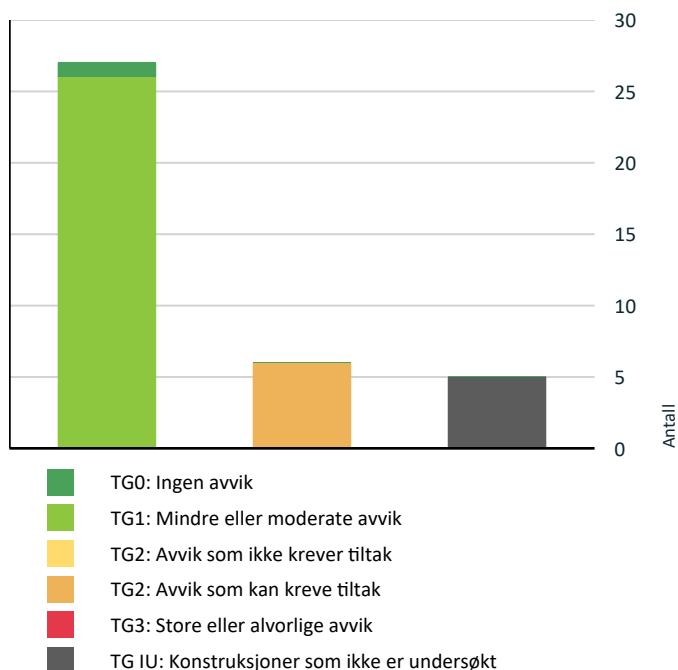
Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.


På byggemeldte tegninger fremgår det at det skal være ett soverom til i 2. etasje, der deler av stuen er nå.


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner** [Gå til side](#)
våtrom

 **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)


AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

 **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 tinglysningsregisteret, 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.

Rapporten omtaler bygninger utover hovedbolig kun i generelle vendinger, disse bygninger tilstandsvurderes ikke.

Oppsummering av avvik


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

Rekkehus

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

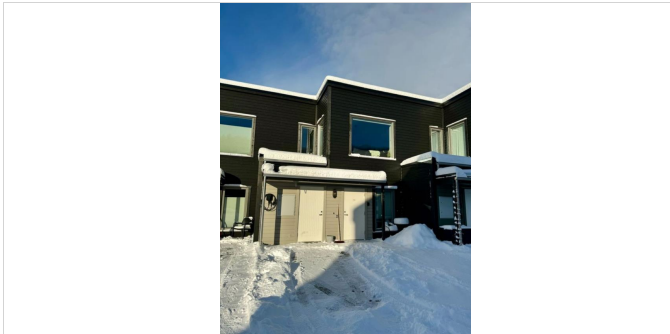
 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
2017

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard

Boligen holder moderne standard fra byggeperioden, og har en praktisk planløsning.

Stuen er stor og åpen med god plass til salong. Kjøkkenet er stort og romslig med plass til stor spisegruppe og adkomst til vinterhage og en stor terrasse. Innredningen fra Epoq og IKEA har moderne innredning med god skapplass, profilerte hvitmalt fronter, fliser over deler av kjøkkenbenken, og for det meste integrerte hvitevarer. Boligen har to badrom, ett i hver etasje. Badene er helfliset med varme i gulv. Badene er innredet med veggmonterte toalett, dusjer med dusjdører av glass, innredninger med servanter, og opplegg til vaskemaskin i badet i 1. etasje.

Boligen går over to etasjer og består av entré på 7,1 m², kjøkken med trapp på 30,1 m², soverom på 6,3 m², bad/vaskerom på 4,8 m², innvendig bod på 3 m², vinterhage på 6 m², og sportsbod med utvendig adkomst på 4,6 m² i 1. etasje. I 2. etasje er det stue m. trapp på 28,9 m², to soverom på 6,3 m² og 11,2 m², og badrom på 4,7 m².

Overflater i boligen er laminat og parkett på gulvene, på veggene er det malte plater og tapet, i himlingene er det malte plater.

Vedlikehold

Boligen fremstår normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Tilbygg	I hht. tidligere salgsoppgave ble vinterhagen tilbygget i 2021.
------	---------	---

UTVENDIG

! TG IU Takteking

Taket er tekket med asfaltpapp/membran.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



! TG I Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av stål og blikk.

Bortledning av vann fra nedløp ved grunnmur var ikke mulig å kontrollere under befaringen på grunn av store snømasser. Dette bør påregnes kontrollert i etterkant.



! TG I Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger er oppført i bindingsverk kledd med liggende panel.

Kledningen ble sist malt i 2020/2021.

Det var en lekkasje i vannrør til utekran i yttervegg i kjøkkenet i 2023.
Dette ble utbedret i regi av forsikringsselskap.



! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Flatt tak oppført i konstruksjoner av tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass i trekarm, kledd med aluminium utvendig.



! TG 1 Dører

Malt ytterdør i trekarm.

Terrassedører med 3-lags isolerglass i trekarm, kledd med aluminium utvendig.



Tilstandsrapport



! TG 10 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan i tre, på 6,4 m², med utgang fra det ene soverommet i 2. etasjen. Stor terrasse i tre med en vinterhage på 6 m², oppført på delen som ligger mot terrassedøren, med adkomst fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNSENDIG

! TG 1 Overflater

Overflater består av laminat og parkett på gulv, på vegger er det malte plater og tapet, i himlingene er det malte plater.

Overflater av laminater på gulv er skiftet og overflater på vegger er malt i de fleste rom i perioden fra 2022 til 2024..



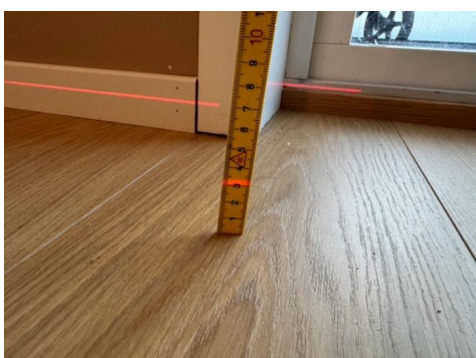
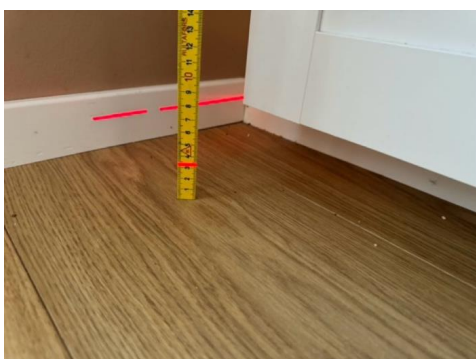
Tilstandsrapport



! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bygningen har støpt plate på mark av betong.

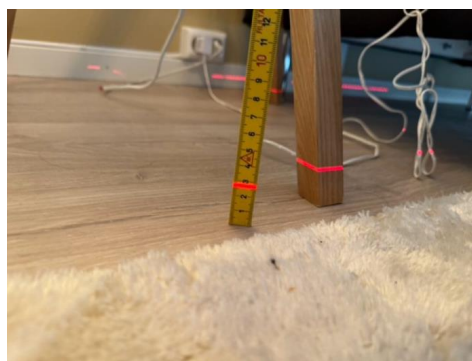
Kontrollmål er foretatt i kjøkkenet.



! TG 1 Etasjeskiller mellom etasjene

Bygningen har etasjeskiller i tre mellom etasjene.

Kontrollmål ble foretatt i stuen.



! TG 2 Radon

Boligen skal være bygget med radonsperre, men det er ikke fremlagt dokumentasjon på dette.

Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

! TG 1 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Innvendige malte trapper av tre.

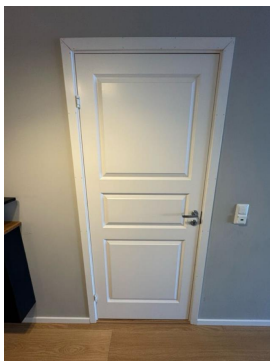
Trappen har normal bruksslitasje utfra alder, med stedvis noe merker og mindre sår.



TG 1 Innvendige dører

Innvendige malte formpresede dører i trekammer.

Dørene har normal bruksslitasje utfra alder, med stedvis noe merker og mindre sår.



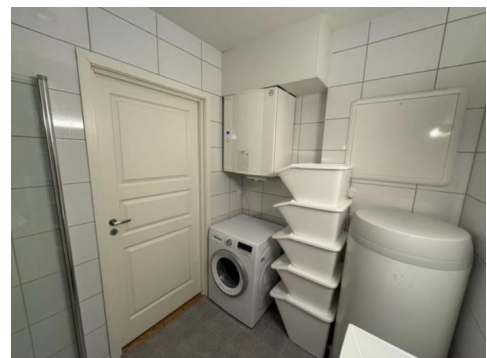
VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 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.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Overflater på gulv består av fliser.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og 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".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en mulighet for å avdekke eventuell lekkasje fra innbygget cisterne, men ikke på en måte som ødelegger kravene til tette konstruksjoner, eventuelt kontrollere jevnlig at det ikke er symptomer på at skader har oppstått.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, og det ble ikke registrert fukt eller andre tegn på skader i hullet under beferingen.



2. ETASJE > BAD

TG 1 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 befering.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

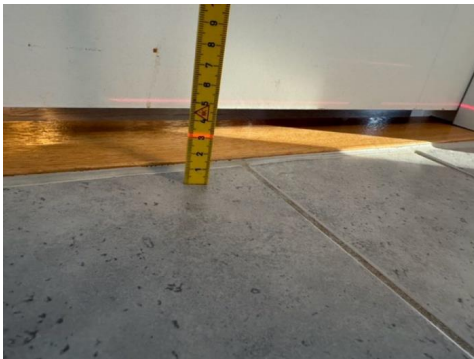
Overflater på gulv består av fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast og 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".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr består av veggmontert toalett, dusj med dusjdører av glass, og stor innredning med servant.

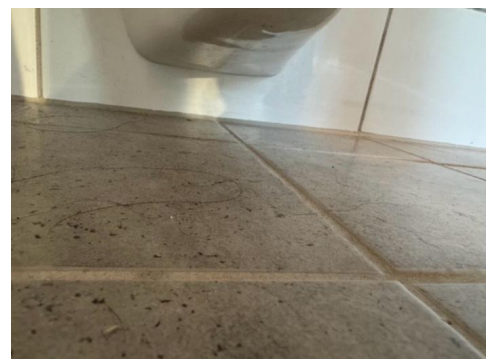
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere en mulighet for å avdekke eventuell lekkasje fra innbygget cisterne, men ikke på en måte som ødelegger kravene til tette konstruksjoner, eventuelt kontrollere jevnlig at det ikke er symptomer på at skader har oppstått.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet er tilknyttet balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN M. TRAPP

! TG 1 Overflater og innredning

Moderne kjøkkeninnredning fra Epoq og IKEA med god skaplass, profilerte hvitmalte fronter, laminerte benkeplater, fliser over deler av kjøkkenbenk, for det meste integrerte hvitevarer, nedfelt utslagsvask og ventilator.

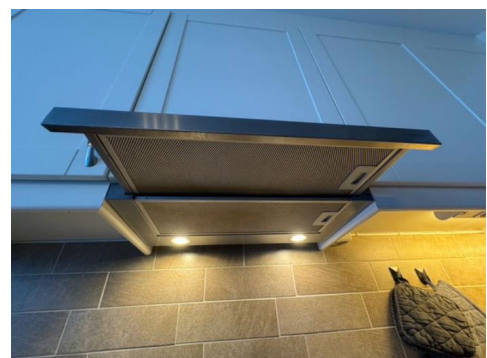
Det er foretatt målinger med fuktindikator i benkeskap under utslagsvask og på gulv ved utslagsvask og oppvaskmaskin under beferingen, og det ble ikke registrert fukt.



1. ETASJE > KJØKKEN M. TRAPP

! TG 1 Avtrekk

Ventilasjon via kjøkkenventilator med avtrekk ut av boligen.

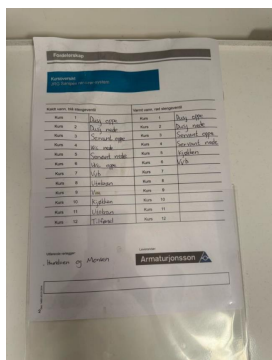


TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Vannrør av plast i rør-i-rør system.



TG 1 Varmesentral

Luft til luft- varmepumpe i kjøkkenet.
Elektriske varmekabler i entré, kjøkken og bad/vaskerommet i 1. etasje
og i baderommet i 2. etasje.

TG 1 Avløpsrør

Avløp i plast.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.



Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 200 liter, står i bad/vaskerommet.



! TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkdydig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El. anlegget har sikringssskap 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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2023** Det ble foretatt utbedringer etter en vannlekkasje i kjøkkenet i 2023.
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?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
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, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

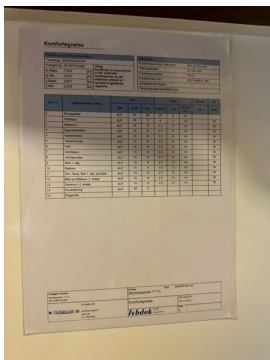
Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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?
Ja

Tilstandsrapport

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



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er brannslukningsutstyr og brannvarslere i boligen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er av sprengsteinsfylling.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Fundamenter og grunnmur av betong.

Grunnmur var ikke mulig å kontrollere under befaringen på grunn av store snømasser.
Dette bør påregnes kontrollert i etterkant.



! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er vannledninger og avløpsledninger av plast inn til eiendommen fra kommunens tilknytningspunkter.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adgang til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Hva er måleverdig areal?

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innvegger, 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	52	5	6	63	47	
2. Etasje	52			52	6	
SUM	104	5	6		53	
SUM BRA	115					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré , Kjøkken m. trapp, Soverom , Bad/vaskerom , Innvendig Bod , Sportsbod med utvendig adkomst, Vinterhage		
2. Etasje	Stue m. trapp , 2 Soverom , Bad		

Kommentar

Arealet er oppmålt på stedet med laser.

Arealene på terrassen utenfor kjøkkenet 1. etasjen er hentet fra tidligere salgsoppgave, de er IKKE målt opp av takstmannen under befaringen på grunn av store snømengder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: På byggemeldte tegninger fremgår det at det skal være ett soverom til i 2. etasjen, der deler av stuen er nå.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er utbedret en kobling til utekran på terrassen utenfor kjøkkenet de senere årene.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	101	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.2.2024	Nils Sæther Mathisen	Takstingeniør
	Maria Ellaine Fossøy	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4624 BJØRNAFJORDEN	61	232		31	5430 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Storestraumen 71

Hjemmelshaver

Fossøy Maria Ellaine Dichoso Sandbakk, Lepsøy
Trym Ziener

Eierandel

105 / 2479

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger solrikt til i ett veletablert boligområde på Sjøfteland.

Fra eiendommen er det er gangavstand til barnehage, og kort vei til skole, idrettsanlegg og nærbutikk på Sjøfteland.

Inn til Os med alle sine fasiliteter som f. eks Amfi kjøpesenter, Kuventræ med idrettsanlegg og badeland, og Os sentrum med alle sine butikker og øvrige servicetilbud, er det ca. 5 minutters kjøretur.

Det er ca. 30 minutters kjøretur inn til Bergen.

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

Stor felles eiet tomt som er opparbeidet med asfalterte biloppstillingsplasser, bed, lekeplass, gruset felles uteområde med sittegruppe bed og noe naturtomt.

Boligen har asfaltert inngangsparti, og en stor terrasse i tre på baksiden av 1. etasjen.

Parkering i i inngangspartiet med ladepunkt for elbil, og på felles biloppstillingsplass.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av rekkehus som er oppført med fundamenter og grunnmur av betong på antatt faste masser, yttervegger bindingsverk som er kledd med liggende panel, etasjeskillere av trebjelkelag, og flatt tak av trekonstruksjoner som er tekket med asfaltapp/membran.

Siste hjemmelsovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.02.2024	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Megler	09.02.2024	Megler har bidratt med enkle opplysninger og kopi av egenerklæring.	Gjennomgått	0	Nei
Eier	08.02.2024	Eier har påvist og gitt generelle opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	09.06.2016	Fremvist for takstmann	Gjennomgått	0	Nei
Egne observasjoner	08.02.2024		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	08.02.2024	Dok.kilde lagt inn fra www.eiendomsverdi.no	Gjennomgått	0	Nei
Situasjonskart	08.02.2024	Situasjonskart hentet fra Bjørnafjorden Kommune sine opplysninger på nett.	Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/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/BO2023>

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

Storestraumen 71, 5212 SØFTELAND

08 Feb 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Storestraumen 71

Postadresse

Storestraumen 71

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Fossøy, Maria Ellaine Dichoso

Medselger

Lepsøy, Trym Ziener

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

Beskriv feilen og omfanget

Røret til utekranen sprakk opp i desember 2022 mens vi var bortreist. Røret ble byttet i januar 2023 og i forbindelse med dette måtte også gulvet på kjøkken/stue, gang/entre og innvendigbod bli byttet. Arbeidet ble utført av Recover AS.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller 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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93364535

Egenerklærings skjema

Name
Fossøy, Maria Ellaine Dichoso
Sandbakk

Date
2024-02-08

Identification
 Fossøy, Maria Ellaine
Dichoso Sandbakk

Name
Lepsøy, Trym Ziener

Date
2024-02-08

Identification
 Lepsøy, Trym Ziener



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

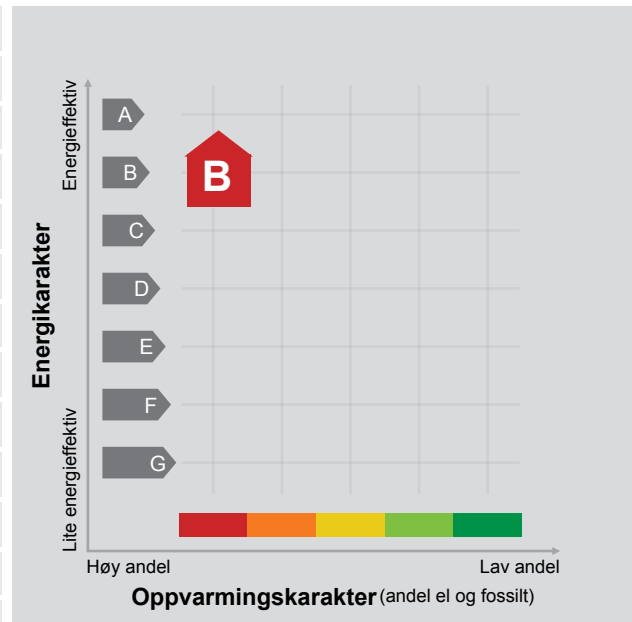
Egenerklærings skjema

Signed by:

Fossøy, Maria Ellaine Dichoso	08/02-2024	BANKID
Sandbakk	21:35:28	BANKID
Lepsøy, Trym Ziener	08/02-2024	
	21:37:12	

ENERGIATTEST

Adresse	Storestraumen 71
Postnummer	5212
Sted	SØFTELAND
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	232
Seksjonsnummer	31
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300500778
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4a76556e-3c1a-4413-9dd2-671bad9a905f
Dato	06.02.2024



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 HJELLEMARCA II B10

EIERSEKSJONSSAMEIE

Vedtatt på årsmøte den 09. April 2019, sist endret 31.05.2023.

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Hjellemarka II B10 Eierseksjonssameie, heretter referert til som "Sameiet". Sameiet har forretningskontor i Bergen, Vestbo BBL.

Sameiet består i alt av 38 seksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 07.07.2016.

Adresser til Sameiet er Storestraumen 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 91 (a, b, c, d, e, f, g), 93 (a, b, c, d, e, f, g), 95 (a, b, c, d, e), 97 (a, b, c, d, e) og 99 (a, b, c, d, e).

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 61 og bnr. 232 i Os kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har eksklusiv rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesanleggene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 20.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Nye ledninger, 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 eksisterende og nye installasjoner.

Sameiets styre administrerer felles bredbåndsnettverk for samtlige boligseksjonseiere.

Det er ikke tillatt å montere/bruke eget elektronisk sendeutstyr som kan forstyrre sameiets felles kommunikasjonsplattform.

§ 3

Fellesutgifter

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkeltes bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Som felleskostnader for Sameiet anses også kostnader til drift og vedlikehold av felles infrastruktur ved en eventuell Hjellemarka II Velforening.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for deres andel av sameiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i punktene nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer som fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av felles adkomstarealer tilhørende boligdelen.
- Inngangspartier med inngangsdører og oppganger i boligdelen
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens eventuelle fellesarealer
- Vaktmestertjenester i fellesarealer tilknyttet boligene
- Vedlikehold og drift av utomhusarealer
- Felles TV- og bredbåndsløsning.
- Kostnader tilknyttet ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles dører, anlegg og utstyr
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Byggforsikring
- Honorar til tillitsvalgte
- Kostnader tilknyttet daglig drift av felles utomhusarealer og parkeringsplasser
- Kostnader og medlemskap knyttet til et eventuelt Hjellemarka II Velforening

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av felles TV- og bredbåndsløsning, som deles etter antall boligseksjoner (likt).

Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen eller en har eksklusiv bruksrett til, herunder tilvist bod, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks for boligene.

Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskiller eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholder av skikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Seksjonseieren er selv ansvarlig for påføring av beis/maling av fasaden på sin enhet. Malearbeid skal utføres iht. instruks fra styret, og sameiet er ansvarlig for å skaffe til veie beis/maling. Sameier kan bli fakturert for hele eller deler av kostnader for maling og utstyr. Dersom seksjonseier, etter pålegg fra styret, ikke oppfyller sitt vedlikeholdsansvar, kan styret besørge nødvendig malearbeid for sameiers regning.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, vinduer, utgangsdør til og innsiden av balkonger og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke, ref. § 19.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Det ytre vedlikehold omfatter også lekeplasser og utomhusarealer mellom bygningene. Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, felles anlegg og utstyr, herunder trappeoppgang og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold anses også slukene på terrassene. De enkelte seksjonseiere er imidlertid forpliktet, som ledd i sitt vedlikeholdsansvar etter § 4, å holde sine terrasser, herunder slukene, fri for is, snø, blader osv. Det ytre felles vedlikehold skal særlig forhindre utvendig visuell forøpling ved tagging, ulovlig plakatopphenging osv. Styret skal i tilfelle hærverk og tagging sørge for rask utbedring av skadene.

Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar beløpet som går til avsetning for dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Årsmøtet vedtar retningslinjer for bruk av vedlikeholdsfondet.

Det opprettes en egen avsetningskonto for vedlikeholdsfond som kun kan disponeres av Sameiets årsmøte med 2/3-delsflertall. Årsmøtet beslutter hvilket beløp som skal settes av fra år til år via budsjettbehandlingen.

§ 5

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder for alle boligseksjoner samt garasje plasser.

Seksjonseierne er ved utleie forpliktet til å pålegge leietaker å følge ordensregler fastsatt iht. § 2. Videre skal utleier sørge for at §§ 14 og 15 gjøres gjeldende overfor leietaker.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 3-5 styremedlemmer, og det kan i tillegg velges ett varamedlem. Det bør tilstrebes spredning av styrerepresentantene fra hver av sameiets bygningskropper, her skilt som rekkehus og punkthus. Styret velges av årsmøtet for to år. Eventuelt varamedlem velges for 1 år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité. Denne skal bestå av tre personer.

- En fra det sittende styret
- En som går ut av styret
- En beboer

Beboer til valgkomité velges av årsmøtet, og denne velges for ett år. Styret avgjør selv hvem som skal sitte i valgkomité av de som blir sittende og de som går ut.

§ 7

Styrets kompetanse

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

samsvar med lov om eierseksjoner, kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere og eventuelt andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtet vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. April. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig, og sendes ut elektronisk til seksjonseierne med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. I innkallingen skal de saker som skal behandles bestemt angis. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkomne saker må inneholde forslag til vedtak som det kan stemmes over i møtet.

Det er sameiers ansvar og plikt å informere styret om gyldig kontaktinformasjon. Sameier må varsle styret spesifikt dersom sameier ønsker innkalling i brev form.

§ 9

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Styrets årsberetning
3. Styrets regnskapsoversikt/forslag til årsoppgjør
4. Valg av styremedlemmer
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 10

Møteledelse og avstemning

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

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

I årsmøtet regnes stemmene med én stemme per seksjon. Parkeringsseksjonen kan ikke avgi stemme i årsmøtet.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- d. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- f. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

§ 11

Om årsmøtet

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

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for alle sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13

Forretningsfører

Sameiet ved styret skal vurdere behovet for å ha forretningsfører. Styret kan inngå og si opp avtaler med forretningsfører. Ved stiftelse av sameiet vil utbygger gjøre avtale med et boligbyggelag om at de engasjeres som forretningsfører, men med 3 måneders oppsigelsesfrist.

§ 14

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt med tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 15

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jft. Lov om eierseksjoner § 39.

§ 16

Bygningsmessige arbeider

Utskifting/endring av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være til sjenanse for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

All fast lading av el-bil i sameiet skal skje forsvarlig og etter forskriftene. Det finnes per dags dato 2 alternativer:

1. Ved bruk av ladestasjon som er faglig og forsvarlig montert.
2. Ved bruk av stikkontakt. Her stilles det følgende krav: jordfeilbryter type B og maks 10A sikring på dedikert kurs på den aktuelle stikkontakten. Det skal også monteres en krok ved siden av kontakten, for å henge opp ladekabelen. Stikkontakten skal sjekkes jevnlig for skader og misfarging fra varmgang.

Strammes myndighetenes regler ytterligere inn, blir de sett på som gjeldende over disse vedtekter, og sameiere varsles.

§ 17

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, med mindre det følger av lov om eierseksjoner at det kreves full enstemmighet.

§ 18

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 19

Boligseksjonens vedlikeholdsfond

Boligseksjonene i årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp boligseksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Dog kan det vedtas at det skal foretas engangsinntalinger, og det kan vedtas at overskudd fra boligdelen skal overføres til vedlikeholdsfond.

Videre kan årsmøtet beslutte at felles utskiftning av vinduer, dører mv. for boligseksjonene jfr. § 4 kan finansieres via boligseksjonenes vedlikeholdsfond.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjedelen

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte boligseksjonseiere eventuelt har enbruksrett til.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt.

Lading av el-bil på sameiets fellesstrøm er ikke tillatt.

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. Juni 2017.

Innkalling til
Ordinært årsmøte 2023
Sameiet Hjellemarka II B10

Møtet avholdes 30. mai 2023, kl. 18.00 - 20.00
på vår felles lekeplass.

Dagsorden

1. Konstituering
 1. Status fremmøte
 2. Godkjenning av innkalling og dagsorden
 3. Eventuelt valg av møteleder
 4. Valg av referent
 5. Valg av sameier til å underskrive protokollen
 6. Eventuelt valg av tellekorps
2. Årsberetning 2022
3. Godkjenning av årsregnskap for året 2022/Revisjonsberetning
4. Fastsetting av godtgjørelse til styret
5. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet
 1. Sak fra styret - Felleskostnader og Endring av sameiets vedtekter. (se vedlegg Sak 5.1)
6. Valg av styreleder, styremedlemmer/varamedlem og medlem til valgkomitée.
 1. Valg av styremedlem for 2 år.
 2. Valg av styremedlem for 2 år.
 - (3. evt. valg av varamedlem for 1 år.)

Ragnhild Oppedal står på valg.
Joanna M. Skubiszewska står på valg.
Kristoffer Jensen står på valg.

Joanna M. Skubiszewska stiller til valg som Styremedlem

Ragnhild Oppedal stiller til valg som Styremedlem

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se dog vedtektene). Sameier kan representeres ved fullmakt. Alle endringer av vedtektene, krever $\frac{2}{3}$ flertall av de fremmøtte på sameiermøtet.

Bjørnafjorden , 9. mai 2023

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning, sak 5.1, og fullmakt

Vennligst les gjennom alle vedlegg før møtet, og ha de gjerne med deg digitalt eller utskrevet. Om du ikke kan stille, men ønsker å fremme ditt synspunkt ved valg, er det fint om du sørger for å levere en fullmakt til styret eller en annen sameier.

Sak 5.1 - Saker fra Styret.

5.1.1. Felleskostnader. - orienteringssak.

Styrets innstilling:

- Som følge av blant annet høye strømpriser, økning i forsikring, Vesbo og for å øke likviditeten, har sameiet behov for å øke felleskostnadene. Det innføres derfor en generell økning på 10% for å dekke de økte utgiftene, fra og med 01.08.2023. Vi har blitt rådet av våre samarbeidspartnere i Vestbo til å øke.

5.1.2 – endring av sameiets vedtekter. Vedlikeholdsansvar.

Styret ser det som nødvendig å tilføre et punkt angående fordeling av kostnader, da sameiere bør påregne seg kostnader til maling og utstyr.

Styret foreslår etter dette at vedtektene tilføyes et eget punkt under seksjonseiers vedlikeholdsansvar, og fremsetter følgende forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter endres på følgende punkt (uthevet), under seksjonseiers vedlikeholdsansvar:

*«Seksjonseieren er selv ansvarlig for påføring av maling av fasaden på sin enhet. Malarbeidet skal utføres ihht. instruks fra styret, og sameiet er ansvarlig for å skaffe til veie maling. **Sameier kan bli fakturert for hele eller deler av kostnader for maling og utstyr.** Dersom seksjonseier, etter pålegg fra styret, ikke oppfyller sitt vedlikeholdsansvar, kan styret besørge nødvendig maling for sameiers regning.»*

Endring av sameiets vedtekter krever samtykke fra årsmøtet med minst 2/3-dels flertall.

Årsberetning 2022 for Sameiet Hjellemarka II B10

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 38 seksjoner, hvorav 38 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr 61. og Bnr. 232, adresse i Bjørnafjorden kommune.

Dette omfatter adressene Storestraumen 69, 71, 73, 75, 77, 79, 81, 83, 85, 91 (a, b, c, d, e, f, g), 93 (a, b, c, d, e, f, g), 95 (a, b, c, d, e), 97 (a, b, c, d, e) og 99 (a, b, c, d, e).

Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 møter i 2022.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Ansvarsfordeling innad i styret.
 - Budsjettgjennomgang

 - Få sameiets likviditet forsvarlig.
 - Diverse saker meldt inn fra sameiere.
 - Planlegging og gjennomføring av dugnader og oppgradert fellesareal
 - Brøyting.
 - Beplantning, opparbeiding av uteområder.
 - Vedlikehold av fellesområdet.
 - Parkering.

 - Forhandlet om forsikring.

 - Arrangering av sosiale sammenkomster - julegrantenning, halloween.

 - Arbeid rundt fartsdump.

 - HMS-kartlegging.

 - Starte på informasjonsskriv til alle sameiere.

 - Sak med utbygger ang vannkraner og vanntrykk.

 - Planlegging av årsmøte.
- I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:
- Sak med utbygger ang vannkran og vanntrykk.

 - Budsjettgjennomgang – få en forsvarlig likviditet.
 - Sørge for en langsiktig økonomisk plan for kommende store utgiftsposter i sameiet.

 - Arbeide mot å opprette et veilag sammen med nabosameiene (B9 og B11).

 - Organisere maling av boligmassene.
 - Videre oppgradering av uteområde.

 - Forhandle ny og mer fleksibel avtale med Telenor.

 - Ferdigstille informasjonsskriv til alle sameiere og sende ut.

 - HMS-kartlegging.

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Bygge felles utebod.
- Bygge benk med blomsterkasse.
- Ferdigstille fellesplen.
- Ferdigstille fellesbed utenfor nr 97.
- Ugressbehandling.
- Høytrykkspyle alle murer.

Det er i løpet av året utført 8 (antall) timer dugnadsarbeid (to dugnader). De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er:

- Lage bed.
- Luket ugress.
- Plukket kattebæsj.
- Renset sluker.
- Vasket bosspann.
- Koste og rydde.

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

- Snømåking og salting av vei.
- Gjennomført felles dugnad på fellesområdene våre.
- Sjekket el-billadere.
- Sørget for at sameiets bygningsmasse er ferdigmalt (purre på sameier, innhente anbud fra malermester).

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

- Bygningene er nye, og trenger anbefalt overflatebehandling.
- Uteområdene som er felles har gjennomgått en oppgradering de siste året, styret ser for seg at det oppgraderes videre kontinuerlig.

Internkontroll

Det er ikke blitt utført formell internkontroll det siste året.

Meldt på HMS-kurs.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL
Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er If Skadeforsikring.
Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.
Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.
Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.
Det er siste år registrert 0 skadesaker.
Disse skyldes i hovedsak: Boligmassen er ny.
Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte mandag 20.06.2022 bestått av:
Leder, Eli Røsland Nordberg
Styremedlem, Julie Myklebust Oksnes
Styremedlem, Oda Elise Nordberg
Styremedlem, Ragnhild Oppedal Osmundsvaag
Styremedlem, Kristoffer Jensen
Styremedlem, Joanna Skubiszewska

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Styremedlem Ragnhild Oppedal Osmundsvaag
Styremedlem Kristoffer Jensen

Styremedlem Joanna Skubiszewska.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2023

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		382 642	350 352	374 832	432 972
Andre inntekter	3	298 186	268 584	274 056	377 568
SUM INNEKTER		680 828	618 936	648 888	810 540
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	70 000	51 000	65 000	70 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	9 870	7 191	9 165	9 870
Forretningsførrel		69 216	67 068	69 211	72 499
Revisjon		5 700	5 450	5 700	6 200
Forsikringspremier		85 746	82 525	85 860	94 320
Energikostnader		62 075	59 085	51 000	57 000
Andre driftskostnader	5	323 235	277 574	287 109	312 486
Vedlikehold	6	36 387	153 462	45 000	92 000
SUM KOSTNADER		662 229	703 355	618 045	714 375
DRIFTSRESULTAT		18 599	-84 419	30 843	96 165
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		644	224	0	0
NETTO FINANSPOSTER		644	224	0	0
ÅRSRESULTAT	1, 2	19 244	-84 195	30 843	96 165
Overføringer og disponeringer		19 244	-84 195	0	0

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		161	0
Vestbo i mellomregning		154 602	121 859
Andre fordringer		29 270	32 153
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		184 033	154 012
SUM EIENDELER		184 033	154 012

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	143 965	124 721
Sum opptjent egenkapital		143 965	124 721
Sum egenkapital	2	143 965	124 721
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		35 465	20 977
Annen kortsiktig gjeld		4 603	8 314
Sum kortsiktig gjeld		40 068	29 291
Sum gjeld:		40 068	29 291
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		184 033	154 012

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Eli Røssland Nordberg
Leder

Joanna M. Skubiszewska
Styremedlem

Ragnhild Oppedal Osmundsvaag
Styremedlem

Julie Myklebust Oksnes
Styremedlem

Kristoffer Jensen
Styremedlem

Oda Elise Nordberg
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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.

Inntekter

Innnevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.22	Regnskap 2021
A. Disponible midler pr. 01.01.	124 721	208 916
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	19 244	-84 195
B. Årets endring i disponible midler	19 244	-84 195
C. Disponible midler	143 965	124 721
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	154 602	121 859
Kortsiktige fordringer	29 431	32 153
Omløpsmidler	184 033	154 012
Kortsiktig gjeld	-40 068	-29 291
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	143 965	124 721

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2022	Årets resultat	31.12.2022
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	124 721	19 244	143 965
Sum egenkapital 31.12.	124 721	19 244	143 965

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
3815 Dugnad	22 800	22 800
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	9 500	0
3841 Felles TV-anlegg	265 886	245 784
Sum	298 186	268 584

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
5310 Styrehonorar	70 000	51 000
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	7 191
Sum	79 870	58 191

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6391 Snømåking strøing	16 125	9 256
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	32 000	0
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	275 110	261 428
7710 Kostnader styrearbeid	0	6 890
Sum	323 235	277 574

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	12 304	148 584
6618 Fri dugnadsutbetaling	11 700	0
6690 Vedlikehold og diverse	12 383	4 878
Sum	36 387	153 462

Resultat og balanse med noter for Sameiet Hjellemarka II B10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Hjellemarka II B10

Styreleder	Eli Røssland Nordberg (sign.)	27.03.2023
Styremedlem	Joanna M. Skubiszewska (sign.)	15.03.2023
Styremedlem	Ragnhild Oppedal Osmundsvaag (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Oda Elise Nordberg (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Julie Myklebust Oksnes (sign.)	21.03.2023
Styremedlem	Kristoffer Jensen (sign.)	24.03.2023

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	28.03.2023
--	-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Hjellemarka II B10

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Hjellemarka II B10 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 12. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-04-12 21:19:32 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregne hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Fullmakt

Seksjonseier _____ (navn)

_____ (adresse),

seksjon nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på årsmøte i Seksjonssameiet

Fullmakten gjelder årsmøte den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ Dato: _____

signatur

STEMMESEDDEL

 vestbo

1

STEMMESEDDEL

 vestbo

2

STEMMESEDDEL

 vestbo

3

STEMMESEDDEL

 vestbo

4

**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

Eigedom (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/232 snr.31
Adresse:	Storestraumen 71, 5212 SØFTELAND

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 :	Konsentrert småhusbebyggelse
<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 type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Kommentar / Anna:	



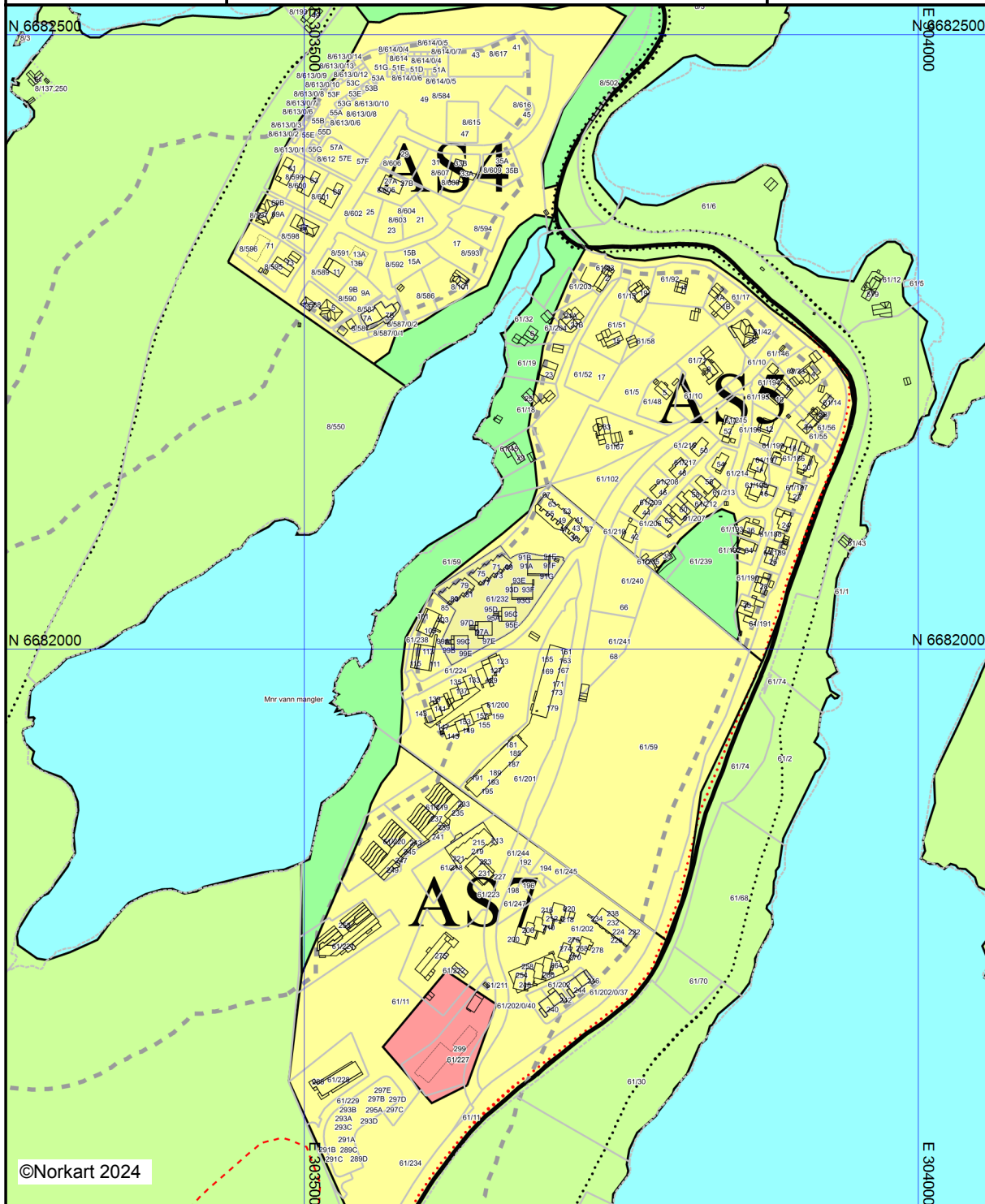
Kommuneplankart

Eiendom: 61/232/0/31
Adresse: Storestraumen 71
Dato: 05.02.2024
Målestokk: 1:5000



UTM-32

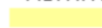
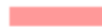
Bjørnafjorden kommune



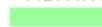
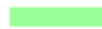
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

Tegnforklaring

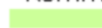
Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privattenessteyting - noverande

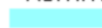
Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)

-  Grøntstruktur - noverande
-  Friområde - noverande


Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluft

-  LNFR-areal - noverande








Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Friluftsområde - noverande

Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)

-  Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovudveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - noverande
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Turveg/turdrag - framtidig
-  Påskrift områdenamn




Abc

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Blokkbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Bussholdeplass
-  Friluftsområde (på land)
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

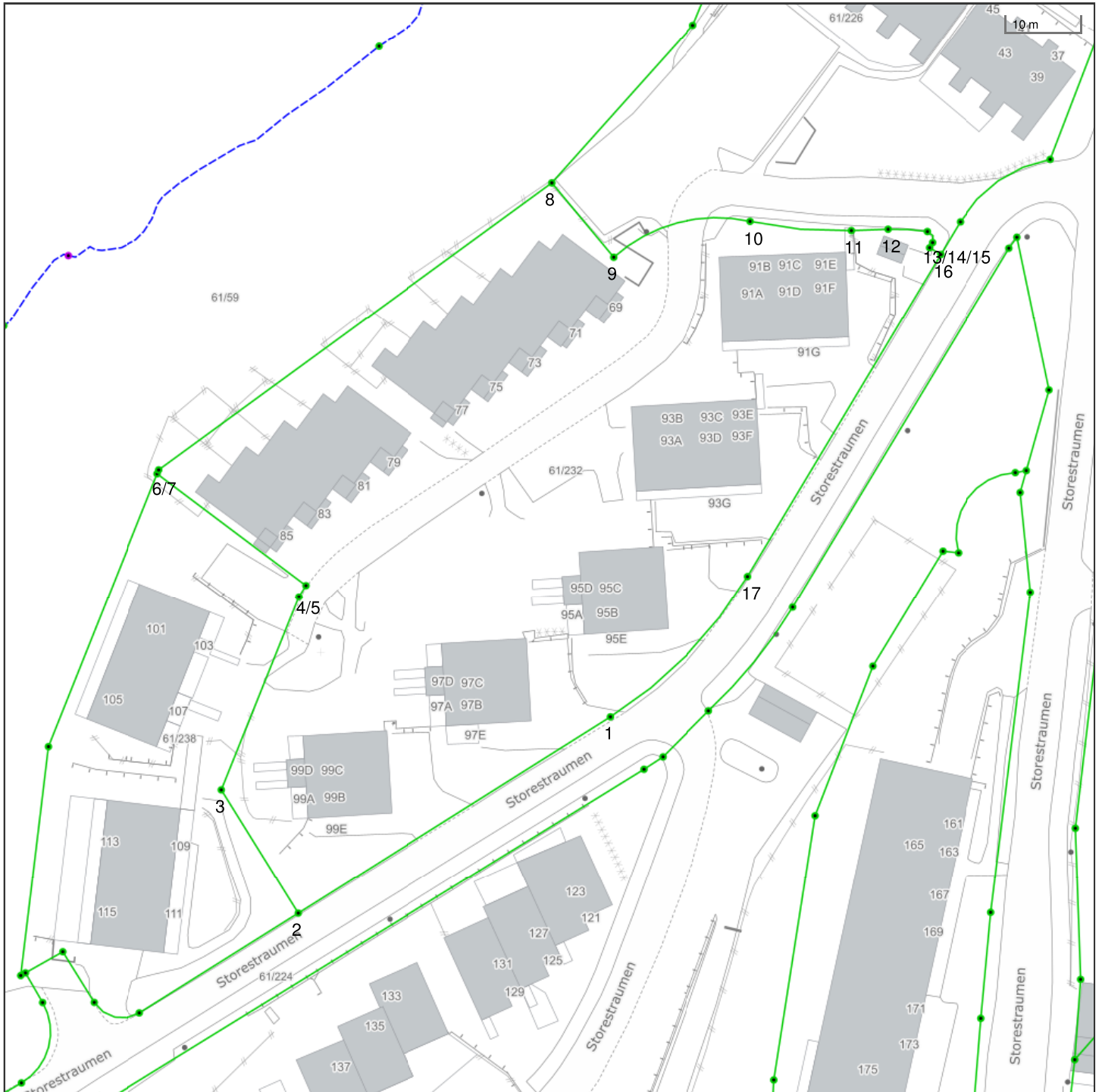
Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Lekeplass
-  Naturområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje

Eiendomskart for eiendom 4624 - 61/232//31



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 430,20 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6682035,68	Øst	303642,3

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6682011,26	303663,77	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,97	57,59
2	6681986,88	303619,94	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	50,15	
3	6682004,22	303610,41	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,79	
4	6682029,83	303622,34	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	28,25	
5	6682031,32	303623,37	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,81	
6	6682047,56	303604,01	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,27	
7	6682048,07	303604,25	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,56	
8	6682084,14	303659,73	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	66,17	
9	6682073,62	303667,58	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,13	
10	6682077,48	303686,41	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,97	21,06
11	6682075,49	303700,08	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,85	54,78
12	6682075,41	303705,06	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,98	
13	6682074,81	303710,37	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,35	26,20
14	6682073,28	303711	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,95	1,12
15	6682072,6	303710,55	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,82	
16	6682071,6	303712,04	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,79	
17	6682029,32	303683,47	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	51,03	