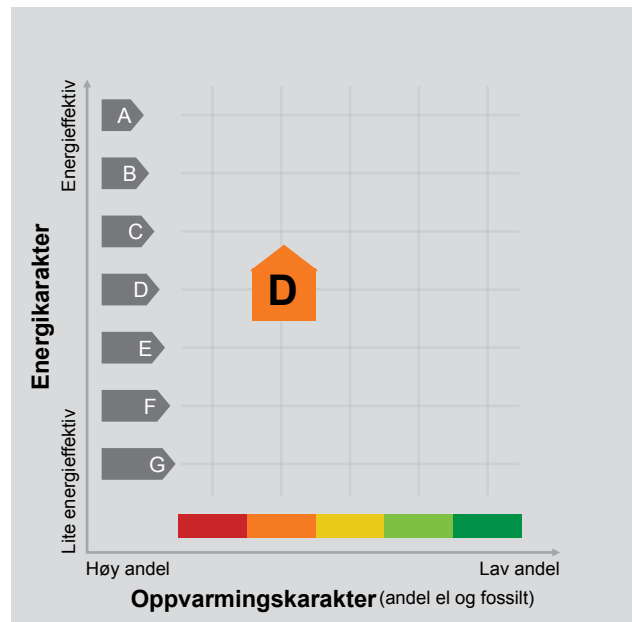


# ENERGIATTEST

Adresse	Storestraumen 93G
Postnummer	5212
Sted	SØFTELAND
Kommunenavn	Bjørnafjorden
Gårdsnummer	61
Bruksnummer	232
Seksjonsnummer	8
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300504378
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2024-17425
Dato	29.08.2024



**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.

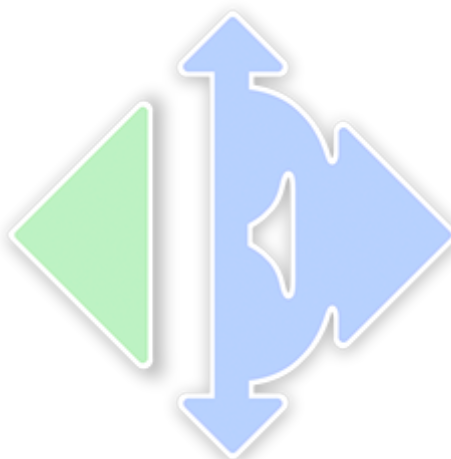
Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



**Leilighet**  
**Storestraumen 93 G**  
**5212 Sjøfteland**



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

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

#### Utført av:

Takstmann

**Mats Hansen**

Dato: 12/08/2024

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

**OM EIERSKIFTERAPPORT™**

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

**AVGRENSNING:**

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

**NIVÅ AV ANALYSEN:**

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

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

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

**LEVETIDSBETRAKTNINGER:**

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

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

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

**VÆR OPPMERKSOM PÅ**

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

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

**KOSTNADSVURDERING VED TG3**

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

**PIPER OG ILDSTEDER:**

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

**ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:**

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

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

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Det er ingen tegn til slitasje.</li> <li>* Dokumentert fagmessig godt utført.</li> <li>* Det er ingen merknader.</li> </ul>
<b>TG 1</b>	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje.</li> <li>* Strakstiltak anses ikke som nødvendig.</li> </ul>
<b>TG 2</b>	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Feil utført.</li> <li>* Skadet, eller symptomer på skade.</li> <li>* Svært slitt.</li> <li>* Nedsatt funksjon.</li> <li>* Utgått på dato.</li> <li>* Kort gjenværende brukstid.</li> <li>* Det er behov for tiltak i nær fremtid.</li> <li>* Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.</li> </ul>
<b>TG 3</b>	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Har total funksjonssvikt</li> <li>* Fyller ikke lenger formålet</li> <li>* Er en fare for liv og helse</li> </ul> <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
<b>TG iu</b>	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen</li> <li>* Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen</li> </ul>

## EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:61 , Bnr: 232
Hjemmelshaver:	Erik Mjånes
Seksjonsnummer:	8
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	2016
Tomt:	5 430 m <sup>2</sup>
Kommune:	Bergen

## BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Erik Mjånes
Befaringsdato:	07.08.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

## OM TOMTEN:

Tomten er felles for sameiet. Tomten er opparbeidet med asfalterte veier, biloppstillingsplasser, gruslagte partier og noe beplantning.

**OM BYGGEMETODEN:**

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført som isolert bindingsverk, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmer. Takkonstruksjonen er utført som flatkonstruksjon, taket er tekket med takpapp. Taket er ikke besiktiget.

Grunnmur og drenering:

Forventet levetid for vegg mot terreng av betongvegg eller murt vegg av blokker: 20 - 60 år.

Forventet levetid for drenering: 20 – 60 år avhengig av grunnforhold.

Vegger:

Forventet levetid for veggkonstruksjoner av bindingsverk av tre: 40 - 80 år.

Forventet levetid før omfuging av puss: 20 – 60 år.

Forventet levetid før slemming av mur / forblending med slemming: 30 – 60 år.

Forventet Levetid på utvendig trekledning: 40 - 60 år.

**OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:**

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

**ANNET:**

Informasjon om sameiet:

Styretsleder: Eli Røssland Nordberg

Kontaktperson: Eli Røssland Nordberg

Beliggenhet:

Boligen ligger i et nyetablert område på Søfteland. I nærheten av eiendommen finner man blant annet Søfteland barneskole og flere barnehager. Like ved finner man idrettsplass, sandvolleyballbane, ballbinge og musikkbinge. Badestrand i Vindalsvannet og Laksølen med gapahuk og grillplass. I Os sentrum og på Flåten Amfi finner man butikker innen mat og drikke, hus og hjem samt spesialbutikker. Her finner man også post, bank, lege, tannlege, vinmonopol, apotek etc. For daglige matinnkjøp ligger nærbutikken, Joker Søfteland, ca. 2,1 km unna.

Nøkkelopplysninger:

Organisasjonsnummer: 918 267 727

Navn/foretaksnavn: SAMEIET HJELLEMARCA II B10

Organisasjonsform: Eierseksjoner

Registrert i Enhetsregisteret: 19.12.2016

Stiftelsesdato: 07.07.2016

Takstobjektet:

2-Roms selveierleilighet.

Ved inngangspartiet er det terrasse på 14,1m<sup>2</sup>.

Tilhørende leiligheten er det en ekstern bod i kjelleren på 5m<sup>2</sup>.

Oppvarming: Varmekabler på badet, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

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

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

**DOKUMENTKONTROLL:**

Opplysninger fra rekvirent.

**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Gulv: Entré, badet og vaskerommet har flislagte gulv, resterende rom har 1-stavs parkettgulv.

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

Tak: Malte flater.

## FORMÅL MED ANALYSEN:

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

---

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Kjøkkenfrontene ble foliert i 2022.
  - Platetoppen på kjøkkenet er fra 2024.
- 

## FELLESKOSTNADER:

-

---

**AREALER OG ANVENDELSE:**

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

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

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

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal  
 BRA-e =Eksternt bruksareal  
 BRA-b =Innglasset balkong  
 TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

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

**NB:**

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

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1. Etasje	45	0	0	14	45	0
Ekstern bod	0	5	0	0	0	5
SUM BYGNING	45	5	0	14	45	5
SUM BRA	50					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
SUM BYGNING						
SUM BRA						

**BRA-i:**

Entré(2,2m<sup>2</sup>), bad(4,4m<sup>2</sup>), vaskerom(3,2m<sup>2</sup>), soverom(12,3m<sup>2</sup>), stue og kjøkken(20,5m<sup>2</sup>).

**BRA-e:**

Ekstern bod(5m<sup>2</sup>).

**MERKNADER OM AREAL:**

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

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

**MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**

**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

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

---

**ANDRE MERKNADER:****TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Hjemmelshaver

---



## **BYGGMESTER:**

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

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

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

## **INTEGRITET:**

### **UAVHENGIG TAKSTMANN**


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

*Ansvarlig for rapporten:*

### **Mats Hansen**

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

12/08/2024



Mats Hansen

## 1. Våtrom

### 1.1 Våtrom

#### TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

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

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på vaskerommet.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvene.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

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

#### Merknader:

#### TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

- Membranen er fra 2016
- Det er muligheter for å rengjøre sluk.
- Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
- Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

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

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

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereeder, fordelerskap til rørsystemet,

**Merknader:****2. Kjøkken****TG 1** 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2016

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

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

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

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

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

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

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

Teknisk tilstand på hvitevarer er ikke kontrollert.

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

**Merknader:****3. Andre Rom****TG 1** 3.1 Andre rom

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

**Merknader:****4. Vinduer og ytterdører****TG 1** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer.

Vinduene er fra byggeår.

Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Altandør med felt av isolerglass.

Dørene er fra byggeår.

Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

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

**Merknader:****5. Balkonger, verandaer og lignende**

## TG 1

## 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Fra stuen/ved inngangspartiet er det terrasse på 14,1m<sup>2</sup>.

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, normalt vedlikehold må påregnes.

**Merknader:****6. VVS**

## TG 2

## 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2016

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget systerne.

Det er ikke spalte på innebygget systerne for WC.

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

Det er benyttet rør i rør - plastrør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid på plastrør: 25 - 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

På vegghengttoalett var det ingen synlig drengåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages.

Dersom toalettet ikke har innebygget drengsløsning, bør det etableres drengåpning.

Manglende sprutdeksel. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

**Merknader:**

## TG 1

## 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2016

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert på vaskerommet og er av typen OSO 116 liter.

**Merknader:**

## TG 1

## 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

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

---

**Merknader:****7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

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

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

---

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

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

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

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

**Branntekniske forhold:**

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

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

**Merknad/vurdering av avvik:**

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

---

**Merknader:**

**Vær oppmerksom på:**

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er i henhold til gjeldende forskrifter når bygningsdelen ble byggesøkt.

**Tilleggsopplysninger:**

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

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

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

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

**Takstmannens vurdering ved TG2:****6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør**

På vegghengttoalett var det ingen synlig dreksåpning/spalteåpning hvor en eventuell lekkasje vil kunne oppdages. Dersom toalettet ikke har innebygget dreosløsning, bør det etableres dreksåpning.

Manglende sprutdeksel. Det skal alltid monteres sprutdeksel i fordelerskap med unntak ved plassering i himling, dette for å forhindre vannsprut fra innsiden ved eventuell lekkasje.

**Takstmannens vurdering ved TG3:**

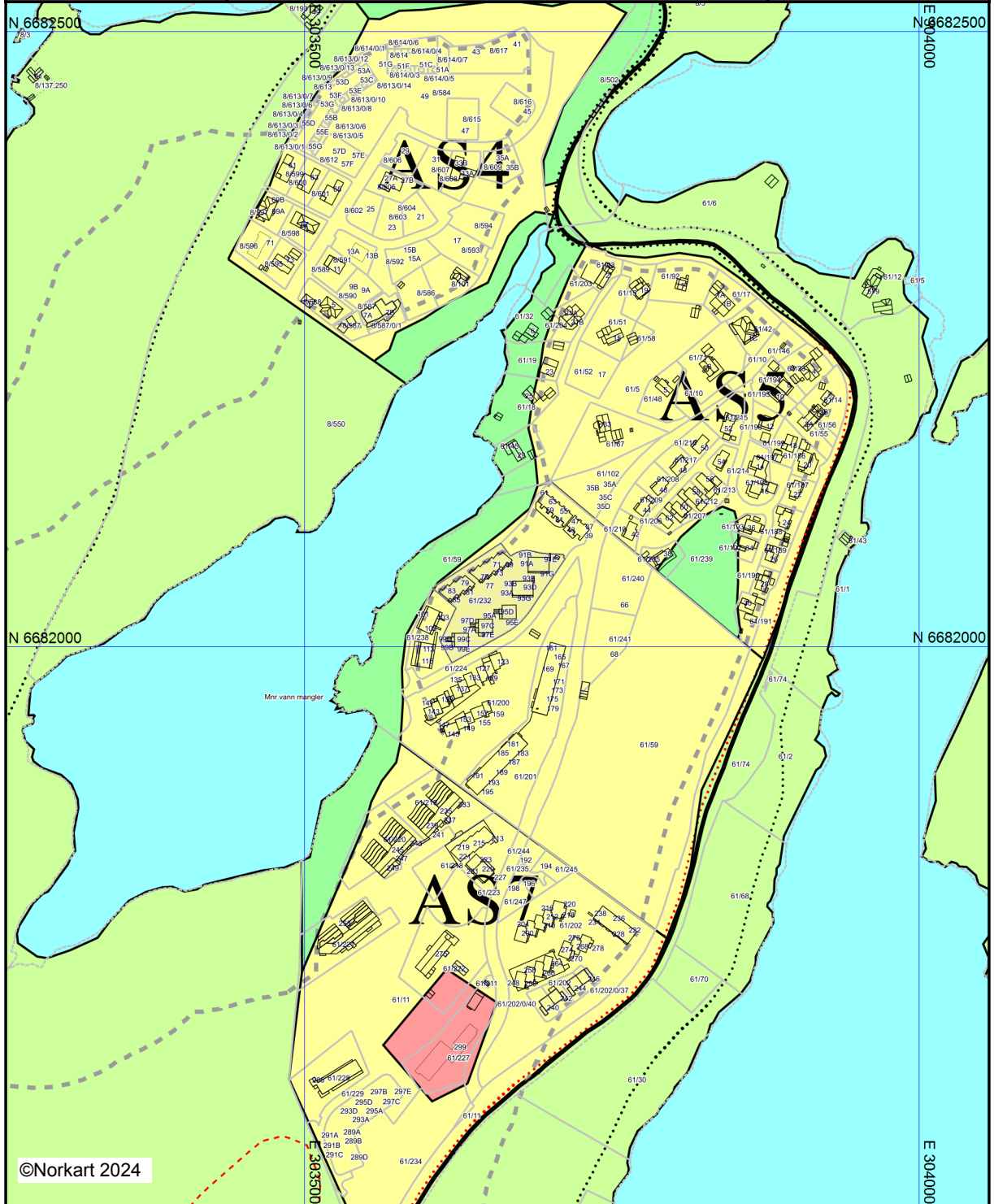


# Kommuneplankart

Eiendom: 61/232/0/8  
Adresse: Storestraumen 93G  
Dato: 16.08.2024  
Målestokk: 1:5000



Bjørnafjorden kommune

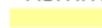
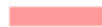


©Norkart 2024

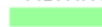
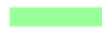
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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

## Tegnforklaring

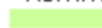
### *Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008)*

-  Bustader - noverande
-  Offentleg eller privattenessteyting - noverande

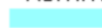
### *Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11)*

-  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



**PLANSTATUS – Egedomsopplysningar til meklar**

<b>Eigedom</b> (Gnr/Bnr/Fnr/Snr):	61/232//8
<b>Adresse:</b>	Storestraumen 93G, 5212 SØFTELAND

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

<b>KOMMUNEPLAN</b>	
Arealbruken for egedomen er fastsett til:	Bustadområde

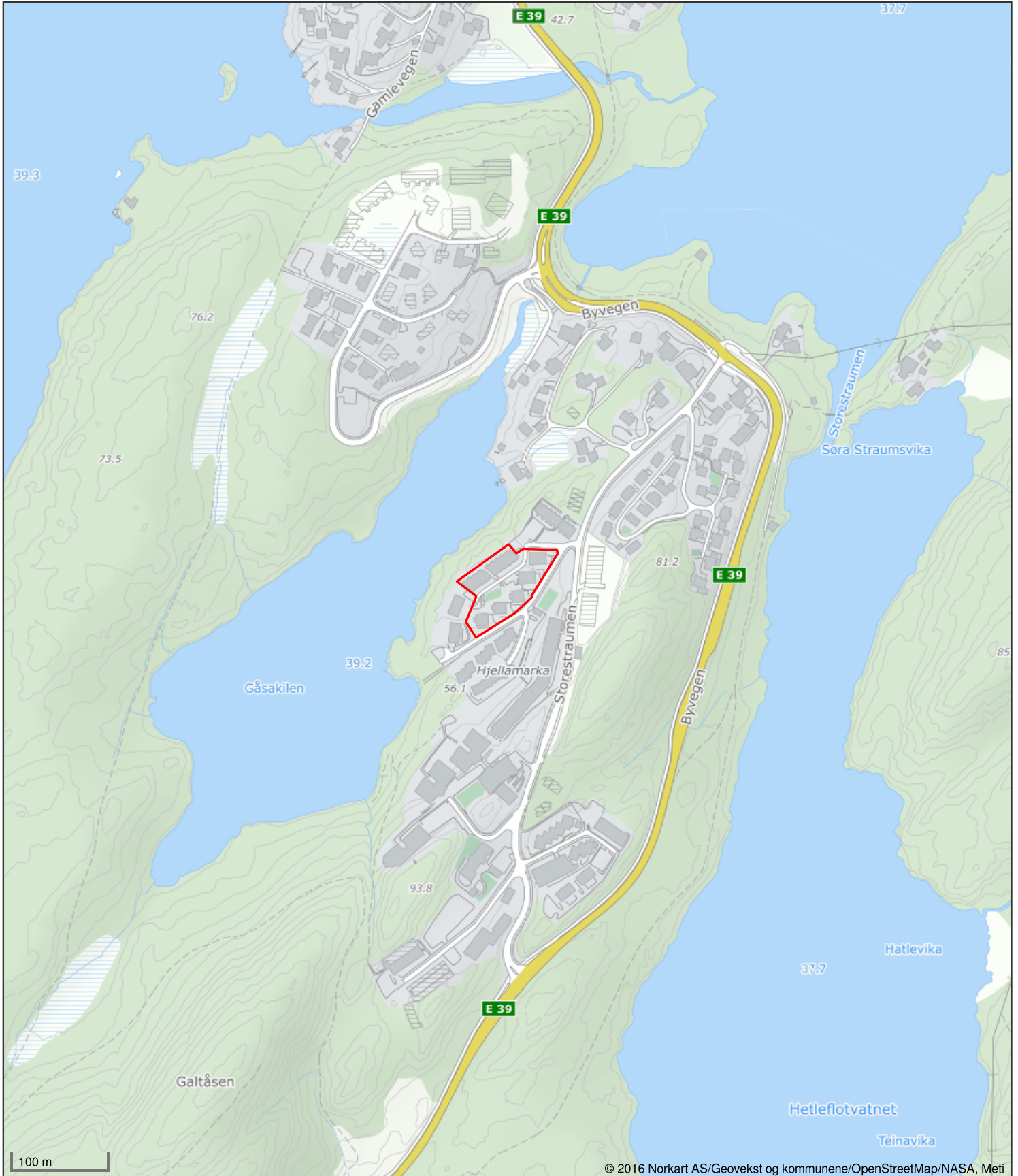
<b>KOMMUNEDELPLAN</b>	
<input type="checkbox"/> JA	
<input checked="" type="checkbox"/> NEI	
Egedomen er avsett til:	

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

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

<b>PÅGÅANDE PLANAR</b>	
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:	

# Oversiktskart for eiendom 4624 - 61/232//



Innkalling til  
Årsmøte  
Sameiet Hjellemarka II B10



# Innkalling til ordinært årsmøte 2024 for Sameiet Hjellemarka II B10

Sameierne i Sameiet Hjellemarka II B10 innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 15.05.2024 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Lekeklassen .

## Dagsorden

### 1 Konstituering

- 1.1 Status fremmøtte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Valg av møteleder
- 1.4 Valg av referent
- 1.5 Valg av protokollvitne
- 1.6 Valg av tellekorps

### 2 Årsberetning 2023

### 3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

### 4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

### 5 Valg

- 5.1 Valg av styreleder
- 5.2 Valg av styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer
- 5.4 Styrets sammensetning etter valget
- 5.5 Valg av valgkomité

### 6 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

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.

03.05.2024  
Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

## **2. Årsberetning 2023**

Årsberetning for 2023 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

**Forslag til vedtak:** Årsberetningen ble tatt til etterretning.

## **3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning**

Årsregnskap for 2023 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

## **4. Fastsetting av godtgjørelse til styret**

Styrehonoraret fastsettes for foregående periode, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av styreleder**

Styreleder velges ved særskilt valg, normalt for to år om gangen.

### **5.2 Valg av styremedlemmer**

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

### **5.3 Valg av varamedlemmer**

Varamedlemmer velges årlig.

### **5.5 Valg av valgkomité**

## **6. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet**

5.1 Sak fra styret. Sparing for generelt vedlikehold i fremtiden.

5.2 Sak fra sameiere. Informasjonsflyt. Deling av sameiet.

# Årsberetning 2023 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 9 møter i 2023.

**Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:**

- Ansvarsfordeling innad i styret.
- Budsjettgjennomgang
- Budsjettgjennomgang – få en forsvarlig likviditet.
- Sørge for en langsiktig økonomisk plan for kommende store utgiftsposter i sameiet.
- Organisere maling av boligmassene.
- Diverse saker meldt inn fra sameiere.
- Planlegging og gjennomføring av dugnader og oppgradert fellesareal
- Brøyting.
- Beplantning, opparbeiding av uteområder.
- Vedlikehold av fellesområdet.
- Arrangering av sosiale sammenkomster - julegrantenning.
- HMS-kartlegging.
- Sak med utbygger ang. vannkraner og vanntrykk.
- Planlegging av årsmøte
- Arbeide mot å opprette et veilag sammen med nabosameiene (B9 og B11).
- Videre oppgradering av uteområde.
- Forhandle ny og mer fleksibel avtale med Telenor.
- Ferdigstille informasjonsskriv til alle sameiere.
- Søkt om og fått penger fra støtteordning.
- Hengt opp nøkkelbokser i fellesbod (for tilkomst til felles stoppekran).

**I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:**

- Budsjettgjennomgang – opprettholde og ytterligere forbedre 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).
- Videre oppgradering av uteområde.
- Etablere kontaktpersoner i alle punkthusene.

## Vedlikehold og påkostninger

### **Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:**

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Bygge felles utebod.
- Ferdigstille fellesplen.
- Ferdigstille fellesbed utenfor nr 99.
- Ugressbehandling.
- Høytrykkspyle alle murer.

- Oppgradere fellesareal.

- Etablere oppslagstavler.

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

- Laget bed.
- Luket ugress.
- Plukket kattebæsj.
- Renset sluk.
- Vasket boss-spann.
- Koste og rydde.

- Bygge benk med blomsterkasse.
- Begynt på fellesplen.
- Ferdigstille fellesbed utenfor nr 97.
- Ugressbehandling.
- Høytrykkspyle murer.

- Bygge trapp.

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag slik:

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

## Internkontroll

Formell internkontroll er påbegynt det siste året.  
Vært på HMS-kurs.

## Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringselskap er If Skadeforsikring.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendommassen.

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 (antall) skadesaker.

Disse skyldes i hovedsak: Boligmassen er ny.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo

## Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte møtedato er ikke fastsatt bestått av:

Styreleder, Eli Røsland Nordberg  
Styremedlem, Julie Myklebust Oksnes  
Styremedlem, Oda Elise Nordberg  
Styremedlem, Ragnhild Oppedal Osmundsvaag  
Styremedlem, Joanna M. Skubiszewska

**Av styrets medlemmer er følgende på valg:**

Leder, Eli Røsland Nordberg  
Styremedlem, Julie Myklebust Oksnes  
Styremedlem, Oda Elise Nordberg

**Følgende stiller til gjenvalg:**

Leder, Eli Røsland Nordberg  
Styremedlem, Julie Myklebust Oksnes  
Styremedlem, Oda Elise Nordberg

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.05.2024



	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader		454 638	382 642	432 972	476 304
Andre inntekter	3	387 568	298 186	377 568	457 568
<b>SUM INNEKTER</b>		<b>842 206</b>	<b>680 828</b>	<b>810 540</b>	<b>933 872</b>
<b>KOSTNADER:</b>					
Styrehonorar	4	80 000	70 000	70 000	80 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	11 280	9 870	9 870	11 280
Forretningsførsel		72 504	69 216	72 499	76 595
Andre honorarer		0	0	0	4 875
Revisjon		6 200	5 700	6 200	6 700
Forsikringspremier		90 974	85 746	94 320	95 705
Energikostnader		49 420	62 075	57 000	45 000
Andre driftskostnader	5	332 567	323 235	312 486	336 686
Vedlikehold	6	57 533	36 387	92 000	197 000
<b>SUM KOSTNADER</b>		<b>700 479</b>	<b>662 229</b>	<b>714 375</b>	<b>853 841</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>141 727</b>	<b>18 599</b>	<b>96 165</b>	<b>80 031</b>
<b>FINANSINNT OG KOSTNADER</b>					
Finansinntekter		2 685	644	0	0
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>2 685</b>	<b>644</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	1, 2	<b>144 413</b>	<b>19 244</b>	<b>96 165</b>	<b>80 031</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>		<b>144 413</b>	<b>19 244</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler:			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Restanser felleskostnader		0	161
Vestbo i mellomregning		301 998	154 602
Andre fordringer		34 783	29 270
<b>Bankinnskudd og kontanter:</b>			
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>336 781</b>	<b>184 033</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>336 781</b>	<b>184 033</b>

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b>OPPTJENT EGENKAPITAL:</b>			
Annen egenkapital	2	288 377	143 965
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>288 377</b>	<b>143 965</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2</b>	<b>288 377</b>	<b>143 965</b>
<b><u>GJELD</u></b>			
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		37 407	35 465
Annen kortsiktig gjeld		10 997	4 603
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 404</b>	<b>40 068</b>
<b>Sum gjeld:</b>		<b>48 404</b>	<b>40 068</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>336 781</b>	<b>184 033</b>

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Eli Røssland Nordberg  
Styreleder\_\_\_\_\_  
Joanna M. Skubiszewska  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Ragnhild Oppedal Osmundsvaag  
Styremedlem\_\_\_\_\_  
Julie Myklebust Oksnes  
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

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

**Note 1 - Disponible midler**

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
<b>A. Disponible midler pr. 01.01.</b>	143 965	124 721
<b>B. Endring disponible midler</b>		
Årsresultat (se resultatregnskap)	144 413	19 244
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	144 413	19 244
<b>C. Disponible midler</b>	288 377	143 965
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	301 998	154 602
Kortsiktige fordringer	34 783	29 431
Omløpsmidler	336 781	184 033
Kortsiktig gjeld	-48 404	-40 068
<b>Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler</b>	288 377	143 965

**Note 2 - Egenkapital**

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
<b>Endring av egenkapital i år</b>			
Annen egenkapital	143 965	144 413	288 377
<b>Sum egenkapital 31.12.</b>	143 965	144 413	288 377

**Note 3 - Andre inntekter**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3815 Dugnad	45 600	22 800
3816 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	22 800	9 500
3841 Felles TV-anlegg	309 168	265 886
3885 Diverse inntekter fri	10 000	0
<b>Sum</b>	387 568	298 186

Konto 3885: Heia Nabolaget EMV

**Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	80 000	70 000
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	9 870
<b>Sum</b>	<b>91 280</b>	<b>79 870</b>

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

**Note 5 - Andre Driftskostnader**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6389 HMS	10 313	0
6390 Andre driftskostnader	2 250	0
6391 Snømåking strøing	23 125	16 125
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	0	32 000
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	293 380	275 110
7741 Kurskostnader	3 500	0
<b>Sum</b>	<b>332 567</b>	<b>323 235</b>

**Note 6 - Vedlikehold**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6602 Vedlikehold VVS	1 692	0
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	23 444	12 304
6618 Fri dugnadsutbetaling	16 150	11 700
6690 Vedlikehold og diverse	16 247	12 383
<b>Sum</b>	<b>57 533</b>	<b>36 387</b>

## 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.)	23.03.2024
Styremedlem	Ragnhild Oppedal Osmundsvaag (sign.)	20.03.2024
Styremedlem	Joanna M. Skubiszewska (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Julie Myklebust Oksnes (sign.)	23.03.2024
Styremedlem	Oda Elise Nordberg (sign.)	23.03.2024

### **For Vestbo BBL**

	Tone Lilletvedt (sign.)	25.03.2024
--	-------------------------	------------

## 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 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

### Grunnlag for 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### 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. 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.

Bergen, 10. april 2024  
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."

## Nesslin, Truls

### Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-10 19:40:32 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede 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>

## **Sak 5.1 - Saker fra Styret.**

### **5.1.1. Sparing for generelt vedlikehold i fremtiden - orienteringssak.**

#### **Styrets innstilling:**

Viser til sak fra årsmøtet 2022 5.1.1. Vedlikehold av bygningskroppene. Der styret tar opp muligheten for en ordning med KTV Group. Vi konkluderer fremdeles med at dette er en dyr ordning og går derfor for følgende løsning:

Sette av til vedlikeholdssparing. Summen blir fordelt etter sameiebrøken og vil bli spesifisert på månedsregningen. Det bli 300kr i mnd for de største leilighetene/rekkehusene. Dette iverksettes 01.01.2025.

## **Sak 5.2 - Sak fra sameiere:**

### **5.2.1: fra Almin Budimlic: Informasjonsflyt. – Orienteringssak.**

“Det er ytret ønske fra beboer om bedre informasjon fra styret om de planer og oppgaver styret arbeider med.

Forslagstiller Almin Budimlic har sagt seg villig til å bidra styret på dette området, slik at all nødvendig informasjon når samtlige beboere.”

#### **Styrets innstilling:**

Styret har hatt oppe flere ganger at vi ønsker en representant fra hvert punkthus, som kan videreformidle saker/ønsker fra punkthuset til styret. Vi setter pris på Amins ønske om å fungere i en slik stilling.

### **5.2.2. fra Julie M. Oksnes. Deling av sameie. – Orienteringssak.**

«Jeg ønsket at styret undersøker mulighetene for å dele sameiet opp, med punkthusene og rekkehusene i hvert sitt sameie.

Etter mange år sammen ser jeg at det er veldig ulike interesseområder i leilighetene og rekkehusene, og det er vanskelig å gjøre alle fornøyde. Derfor tror jeg at en slik deling vil være til begge parters beste.»

#### **Styrets innstilling:**

Styret støtter at dette sjekkes opp i. Vi tar dette videre med Vestbo. Styret vil gi informasjon videre og et eventuelt ekstraordinært årsmøte blir aktuelt.

# Fullmakt

Seksjonseier \_\_\_\_\_ (navn)  
\_\_\_\_\_ (adresse),

leilighet nr: \_\_\_\_\_

gir herved \_\_\_\_\_ (navn)

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

\_\_\_\_\_ Sameie.

Fullmakten gjelder årsmøtet 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 <b>1</b>	Stemmeseddel <b>2</b>
Stemmeseddel <b>3</b>	Stemmeseddel <b>4</b>
Stemmeseddel <b>5</b>	stemmeseddel <b>6</b>



Mer informasjon finner du på  
Min side, [www.vestbo.no](http://www.vestbo.no)

# 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 innvending 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 forspøpling 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.