



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 736 368  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LAGUNEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 17.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		973 153	950 038
<b>Sum inntekter</b>		<b>973 153</b>	<b>950 038</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		40 106	39 935
Annen driftskostnad		1 210 218	1 378 571
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 250 323</b>	<b>1 418 506</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-277 170</b>	<b>-468 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 341	13 286
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 341</b>	<b>13 286</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 341</b>	<b>13 286</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-255 829</b>	<b>-455 183</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-255 829</b>	<b>-455 183</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-255 829</b>	<b>-455 183</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-255 829</b>	<b>-455 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-255 829	-455 183
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-255 829</b>	<b>-455 183</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		187	
Andre fordringer		4 493	4 733
Sum fordringer		4 680	4 733
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		54 018	410 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 018	410 640
Sum omløpsmidler		58 698	415 373
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 698</b>	<b>415 373</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			218 944
Udekket tap		36 885	36 885
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-36 885</b>	<b>218 944</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>36 885</b>	<b>218 944</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		83 973	185 606
Skyldige offentlige avgifter		95	
Annen kortsiktig gjeld		11 515	10 822
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>95 583</b>	<b>196 428</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>95 583</b>	<b>196 428</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 698</b>	<b>415 373</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 510569

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 736 368  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LAGUNEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 993 736 368  
LAGUNEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		973 153	950 038
<b>Sum inntekter</b>		<b>973 153</b>	<b>950 038</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		40 106	39 935
Annen driftskostnad		1 210 218	1 378 571
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 250 323</b>	<b>1 418 506</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-277 170</b>	<b>-468 469</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		21 341	13 286
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>21 341</b>	<b>13 286</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>21 341</b>	<b>13 286</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-255 829</b>	<b>-455 183</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-255 829</b>	<b>-455 183</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-255 829</b>	<b>-455 183</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-255 829</b>	<b>-455 183</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-255 829	-455 183
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-255 829</b>	<b>-455 183</b>



Organisasjonsnr: 993 736 368  
LAGUNEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		187	
Andre fordringer		4 493	4 733
Sum fordringer		4 680	4 733
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		54 018	410 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		54 018	410 640
Sum omløpsmidler		58 698	415 373
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 698</b>	<b>415 373</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			218 944
Udekket tap		36 885	36 885



Sum opptjent egenkapital	-36 885	218 944
Sum egenkapital	36 885	218 944
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	83 973	185 606
Skyldige offentlige avgifter	95	
Annen kortsiktig gjeld	11 515	10 822
Sum kortsiktig gjeld	95 583	196 428
Sum gjeld	95 583	196 428
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>58 698</b>	<b>415 373</b>



Organisasjonsnr: 993 736 368  
LAGUNEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Lagunen Sameie  
avholdes 28.Mai 2023 kl. 16 på Bærø.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- C) Godkjenning av oppdatert FDV plan. Se vedlegg.

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Styret. Endring av vedtekter for å samordne med Hyttesameie og Gulodden rundt fordeling av kostnader for fellesområdene.  
Styret foreslår å harmonisere ordlyd i de 3 sameiene rundt vedlikeholdskostnader.  
Følgende ordlyd finnes i Gulodden hyttesameie og Gulodden leilighets-sameie:  
"På Gulodden leilighets-sameiets eiendom er det felles strand hvor også sameier i Hyttesameie Gulodden og allmennheten forøvrig har rett til ferdsel og opphold i henhold til frilufsloven. Dersom det oppføres et eierseksjonsameie på gnr 31 bnr 419, skal sameier i dette sameiet også ha bruksrett".  
Forslag: Legge til paragraf i Lagunens vedtekter om Fellesområder med følgende avsnitt:  
«På Gulodden leilighets-sameiets eiendom er det felles strand hvor også sameier i Hyttesameie Gulodden og Lagunen og allmennheten forøvrig har rett til ferdsel og opphold i henhold til frilufsloven».
- B) Forslag fra Styret: Enringer av vedtekter for å samordne med Hyttesameie og Gulodden rundt fordeling av kostnader for fellesområdene. Gulodden hyttesameie og Gulodden leilighets-sameie har følgende ordlyd: "Utgifter til drift og vedlikehold av felles lekeplass, avfalls plass og gangstier, jmf paragraf 3, deles med en halvpart hver på sameiet og Leilighetsameiet Gulodden. Dersom det blir oppført et eierseksjonsameie på gnr 31 bnr 419, skal kostnadene deles med 1/3 på hver av sameiene fra det tidspunktet innflytning har funnet sted. Sameiets kostnad til felles lekeplass, avfalls plass og gangstier inngår i felleskostnadene og fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken."  
Forslag: Lagunen tar inn i sine vedtekter under §4 Fellesutgifter: Utgifter til drift og vedlikehold av felles lekeplass, avfalls plass og gangstier, jmf avsnitt om fellesområder, deles med 1/3 på hver på sameiene. Sameiets kostnad til felles



lekeplass, avfallsplass og gangstier inngår i felleskostnadene og fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken."

Lagunen tar inn i sine vedtekter under ny paragraf for Fellesområder:

«På Gulodden hytte-sameiets eiendom er det felles lekeplass, avfallsanlegg og gangstier som også sameiere i Leilighetssameiet Gulodden og Lagunen har bruksrett til. I tillegg har allmennheten rett til å benytte gangstiene på Gulodden hyttesameiets eiendom. Se vedlegg 1»

Merk at opprinnelig plass for avfall (se merket SØPPEL, vedlegg 1) ikke lenger er samme lokasjon som i dag brukes til avfallsplass.

- C) Forslag fra Styret: Endring i vedtektene rundt brannsikring. Forslag til nye vedtekter under §6 Vedlikehold: «For å sikre gode rømningsveier og god adkomst for brannslukning skal fellesområder ikke brukes til oppbevaring av utstyr. Dette inkluderer (men ikke begrenset til) sko, lykter, blomster, bord, grill, søppel. Sameiet vil godta dørmatte som eneste utstyr på gulvet. Veggpyrd kan avtales med beboere i gangen».
- D) Forslag fra Styret: Endringer i vedtektene under §3 Bygningsmessige arbeider. Endring i siste avsnitt: ~~Det ulovlig oppførte påbygget til leilighet 703 kan bli stående. Dette er et unntakstilfelle på grunn av omstendighetene der første eier satte opp påbygget uten å søke for så å selge leiligheten videre uten å gjøre ny eier oppmerksom på at det var gjort endringer i forhold til opprinnelig bygningsmasse. Dette skaper IKKE presedens, det vil si ingen flere påbygg kan godkjennes, ref formuleringen i starten av denne paragrafen. Det er hentet inn en juridisk betraktning som sier at det ikke er en urimelig forskjellsbehandling å nekte nye påbygg. I ettertid godkjent påbygg i leilighet 703 faktureres ekstra husleie iht. utbygd areal (samme kvm pris som resten av leiligheten).~~
- E) Forslag fra Styret: Endring av vedtektene under §16 Sameiermøtet. Dagens tekst henviser til at ordinært sameiermøte skal holdes innen utgangen av April. Loven har endret dette til å holde det til utgangen av Juni. Forslag til å reflektere dette i Lagunens vedtekter.

## 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år. Astrid Rusås Kristoffersen stiller til gjenvalg for 2 nye år som styreleder.
- B) Ingen styremedlemmer er på valg i år.
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
- D) Valg av Valgkomite.

Oslo, 19.5.2023  
Styret

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Astrid Kristoffersen	Haskollbakken 15
Styremedlem	Erling Magnus Haslerud	Kilgata 5 B
Styremedlem	Robert Johansen	Ulvøveien 39 A
Varamedlem	Flaata Eiendom AS	Svaddevegen 125
Varamedlem	Kai Tommy Rød	Bomhøvet 5

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Lagunen Boligsameie

Sameiet består av 31 seksjoner.

Lagunen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993736368, og ligger i KRAGERØ kommune

Gårds- og bruksnummer:

31 419

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

Lagunen Boligsameie har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har holdt 6 styremøter i 2022. De største sakene på styremøtene har vært:

### 1. Nøkkel oversikt.

Vi har etablert digital nøkkel for Lagunen for å unngå å spre nøkler til underleverandører, og dermed ha bedre kontroll på tilgang til bygget.

### 2. Samarbeid med Gulodden sameie og hyttesameie.

Det har vært avholdt to fellesmøter, der bl.a. deling av utgifter på fellesområder har vært diskutert. Gulodden og hyttesameie har lik ordlyd i sine vedtekter rundt deling av utgifter på fellesområdene:

"På sameiets eiendom er det felles strand hvor også sameier i Hyttesameie Gulodden og allmennheten forøvrig har rett til ferdsel og opphold i henhold til friluftsløven. Dersom det blir oppført et eierseksjonsameie på gnr 31 bnr 419, skal sameier i dette sameiet også ha bruksrett".

Noen fellesområder skal deles kost på (se under), men dette innebærer ikke strandenref paragraf 15, 4dje avsnitt:

"Utgifter til drift og vedlikehold av felles lekeplass, avfalls plass og gangstier, jmf paragraf 3, deles med en halvpart hver på sameiet og Leilighetsameiet Gulodden. Dersom det blir oppført et eierseksjonsameie på gnr 31 bnr 419, skal kostnadene deles med 1/3 på hver av sameiene fra det tidspunktet innflytning har funnet sted. Sameiets kostnad til felles lekeplass, avfalls plass og gangstier inngår i felleskostnadene og fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken."

Styrets forståelse her er at Lagunen ikke har ansvar for kostnader til stranden, men har ansvar for 1/3 av kostnadene til felles lekeplass, avfalls plass og gangstier i følge vedtektene til hyttesameiet og Bærøkjerringa 47.

Styret mener at det er grunn til å tro at felles ordlyd i vedtektene til hyttesameiet og Bærøkjerringa 47 var ment å omfatte Lagunen. Det er ukjent for styret hvorfor disse vedtektene ikke ble videreført hos Lagunen, men mener det er grunn til å tro at årsaken er knyttet til diskontinuitet grunnet konkurs i byggeperioden.

Dette er bakgrunnen til at Lagunens styre legger frem vedtekstendringforslag for å samkjøre vedtektene med de andre sameiene. Dette vil bedre samarbeidet på øya, og gi forutsigbare forpliktelser.

Med bakgrunn i dette, har styret bidratt med kr. 31.250 for utbedringen av stien ned mot stranden.

Videre er det avklart en frekvens på utsetting / vinterklargjøring av badeplåten. Lagunen er nå ferdig med sin 2 års periode.

### 3. Heis utbedring.

Belte på heisen har 15 års grense. Dette koster ca kr 120 kNOK. Iht pålegg skal Schindler skifte beltene i 2024. Vi har da fått 1 års utsettelse fra Schindler.

### 4. Service avtale med Alarmselskap.

Vi har hatt en service avtale med Alarm1 inntil 2022. De har gjort sjekk i bygget: Røyk trigger sensorene/instrumentene og klokke går i bygget.



Brannjør som er posisjonert i 1.etg rett før heisen, når man entrer bygget, skal være lukket ved brann. Vi ønsket å få en magnetkontakt som kobles til alarmer. Styret har strevet med å få tilstrekkelig oppmerksomhet fra Alarm1 etter flere oppfølginger. Vi har derfor kansellert avtalen, og er i gang med å etablere avtale med Elektro4 isteden. Elektro4 har gjort en befaring påsken 2023, og vil gi Lagunen anbefalinger for videre arbeid rundt alarm, men vi må forvente utskiftninger da dagens lydalarm ikke høres inne i leilighetene. Formell og godkjent brannrapport for bygget er nå fremskaffet. Dagens alarmanlegg møter ikke kravene i rapporten og er derfor anbefalt byttet ut. Styret jobber med denne problemstillingen og ønsker å oppdatere beboerne på årsmøte.

## 5. El-bil anlegg

Vi har etablert et el-bil anlegg som beboere kan kjøpe seg inn i. Deltagere belastes etter bruk etter prinsippet «selvkost».

## 6. Etablering av ny vaskeavtale.

Ny vaskeavtale ble etablert med Kragerø Fritidsservice AS i 2022.

## 7. HMS runde

Styret har utført en HMS runde. Det ble identifisert at flere dører til gangene ikke hadde lukke-fjær. Disse er utbedret.

Lys-stoffrør over heisen i 8.etg: Dette er ment til hjelp for Schindler (heimontører) ved vedlikeholdsarbeid. Vi skal aldri bruke denne.

Noen lamper i ganger virket ikke. Ganger der flest lamper ikke virket er ordnet. Dette ordnes etter behov, men tilstanden på de gamle lampene er slik at alle bør skiftes innen relativt kort tid. Nye LED lamper ser like ut.

Elektrisk skap hadde feilmerket utelys. Dette er ordnet.

I Garasjen går lyset ved nedbør og fukt. Vi trenger ny kabling og nye lamper. Dette arbeidet er under planlegging.

## 8. Status Kragerø elektriske.

Lagunen har etablert en service avtale med Kragerø Elektriske AS. Som en del av denne avtalen ble det etter dugnadsuken høsten 2022 utført en HMS runde av Kragerø Elektriske. Det ble avdekket en del mangler og de mest graverende ble rettet som et strakstiltak, iht. avtale med styret.

Vi har fremdeles et problem med kortslutning ved fuktig vær av lyset i garasjen. Det er utarbeidet en plan for å legge om kabling og skifte armaturer.

Armaturene i korridorene må også skiftes pga. elde. 2 etasjer er utbedret, de andre tas fortløpende avhengig av vår økonomi.

## 9. Utbedringsarbeid

Status utbedringsarbeid 2022: Vi hadde i år to vedlikeholdsuken, etter at uke to var avsluttet har vi i hovedsak «friskmeldt» bygget mtp lekkasjeprosblematikk, maling av vinduer etc. Det gjenstår noe arbeid som krevet ny planlegging og utføres sen vår 2023 (veranda lekkasje / rekkverks utbedring).

Planlagt videre utbedringsarbeid 2023/2024: Det planlegges med kun en vedlikeholds uke pr år i denne perioden. For 2023 er arbeidet planlagt til uke 23.

## 10. Dugnad



Dugnad avholdes årlig i pinsen. Dette ble også gjort i 2022. Garasjen ble malt. Inngangspartiet ble malt, og dekorert. Ellers ble det utført vanlig vedlikeholdsarbeid: Fylling av hull i veien, lusing i oppkjørsel, lusing på plen, erstattet en busk, etc.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap), som dekkes av oppsparte midler. Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

**Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak gass og el-bil inntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader i forbindelse med vedlikehold bygg (2 arbeidsuker), el-inspeksjon / oppgradering og gass-revisjon.

**Resultat**

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

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr -36.885.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer reduserte vedlikeholdsutgifter iht. plan.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 487.000,- til fortsatt vedlikehold iht. plan, dramatisk redusert i forhold til 2021 og 2022.

**Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023 samt at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på redusert skadehistorikk og øket vedlikeholds fokus i Lagunen Boligsameie.



## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Lagunen Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Lagunen Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

#### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



**BDO**

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennec Dokumenttjenester, OSEED-Z/D35 RIBX7-XS6NX-10B30-1MQLL

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



## PENNEO

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

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

### Sven Mozart Aarvold

#### Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-17 12:59:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OREED-Z/D35 RIBK7-XS6NX-1OB3O-1MQLL

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 orginalen?

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>



**LAGUNEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 993 736 368, KUNDENR. 5932**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	869 616	869 616	870 000	870 000
Andre inntekter	3	103 537	80 422	25 000	130 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>973 153</b>	<b>950 038</b>	<b>895 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 106	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-6 941	-8 065	-5 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-55 035	-57 414	-58 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-990	-839	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-754 692	-1 016 355	-401 044	-487 000
Forsikringer		-143 393	-124 620	-143 000	-150 000
Energi/fyring	9	-121 057	-83 659	-90 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-128 109	-87 619	-70 000	-128 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 250 323</b>	<b>-1 418 506</b>	<b>-817 044</b>	<b>-985 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-277 170</b>	<b>-468 469</b>	<b>77 956</b>	<b>15 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	21 341	13 286	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>21 341</b>	<b>13 286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-255 829</b>	<b>-455 183</b>	<b>77 956</b>	<b>15 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-218 944	-455 183		
Udekket tap		-36 885	0		



**LAGUNEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 993 736 368, KUNDENR. 5932**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 493	4 733
Kundefordringer		187	0
Driftskonto OBOS-banken		53 862	410 559
Skattetrekkskonto OBOS-banken		74	0
Sparekonto OBOS-banken		82	81
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>58 698</b>	<b>415 373</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 698</b>	<b>415 373</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-36 885	218 944
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-36 885</b>	<b>218 944</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 515	9 306
Leverandørgjeld		83 973	185 606
Skyldige offentlige avgifter	13	95	0
Annen kortsiktig gjeld		0	1 516
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>95 583</b>	<b>196 428</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 698</b>	<b>415 373</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Kragerø, 03.04.2023,			

Styret i Lagunen Boligsameie  
Astrid Kristoffersen

Erling Magnus Haslerud

Robert Johansen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	737 484
Vedlikeholdskapital	132 132
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>869 616</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Fakturert for gass	33 907
Regnskapskorrigeringer	20
Nettinnbetalinger	69 610
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>103 537</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-150
Arbeidsgiveravgift	-4 956
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 106</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 000, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 941.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-990
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-990</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-474 412
Drift/vedlikehold elektro	-131 353
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 033
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-31 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 244
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-50 050
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 249
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 979
Kostnader dugnader	-12 123
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-754 692</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-87 464
Andre fyringskostnader, gass	-33 593
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-121 057</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-50 300
Andre fremmede tjenester	-18 241
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 000
Andre kontorkostnader	-1 054
Bilgodtgjørelse	-1 380
Kontingenter	-47 275
Bank- og kortgebyr	-2 859
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-128 109</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av drifts/ sparekonto i OBOS-banken	212
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	98
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 031
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>21 341</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-74
Skyldig arbeidsgiveravgift	-21
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-95</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79959471. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## Tilstandsvurdering Lagunen

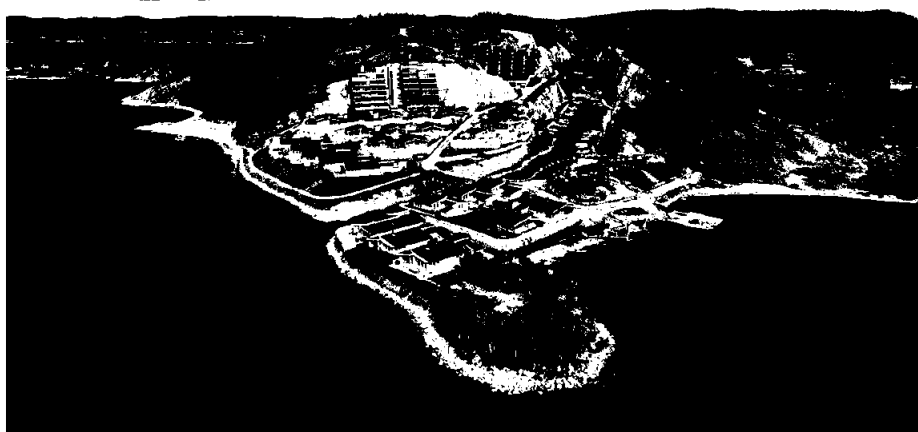
**Lagunen Boligsameie**  
**G.nr.: 31 / B.nr.: 419**

**Org.nr.: 993 736 368**

**TILSTANDSVURDERING MED**  
**VEDLIKEHOLDSPLAN (Ver.3)**

**Basert på HUSBANKENS TRINN 1 RAPPORT**




**Utarbeidet av:**  
**EH – 01.05.2023**  
**Revidert: A.K.**





## Tilstandsvurdering Lagunen

### Innhold

2 INNLEDNING.....	3
3 SAMMENDRAG .....	3
VVS .....	4
Elektro .....	4
Brannsikkerhet.....	4
4 RAPPORTERING.....	5
I Akutt.....	5
II Vedlikehold .....	5
III Modernisering.....	6
5 KOSTNADER .....	6
6 BESKRIVELSE, TILSTAND OG ANBEFALTE TILTAK .....	7
7 BRANNSIKRING.....	15
Generelt .....	15
Styrets ansvar for internkontroll .....	15
Forebyggende brannvern .....	16
Branninstruks.....	16
Røykvarsler.....	16
Krav om slukkeutstyr i boenhetene .....	16
Kontroll av slukkeutstyr .....	16
Brannskiller.....	17
Vurdering (bygg/VVS/elektro) .....	17
8 SIKKERHET.....	17
Elektro .....	17
9 MILJØ .....	18
Inneklima – termiske forhold.....	18
Avfallshåndtering.....	18
10 FORHOLD TIL OFFENTLIG MYNDIGHET .....	18
11 DOKUMENTASJON .....	18
12 UNIVERSELL UTFORMING.....	19
 Stigninger/nivåforskjeller .....	19
 Kontrast.....	19
 Bredde, høyde, avstand .....	19

## Tilstandsvurdering Lagunen

### 2 INNLEDNING

Bærøkjerringa 49 ble bygget i 2008. Utbygger gikk konkurs da bygget nærmet seg ferdigstillelse, noe som ar stilt særlige krav til. Bygget er nå 15 år gammelt og styret har utarbeidet en tilstandsrapport for hele bygget utvendig, samt tilstand i innvendige fellesarealer.

Som en konsekvens av tilstandsrapporten har styret igangsatt vedlikeholdsarbeider knyttet til fasaden som i hovedsak avsluttes i 2023. Det inkluderes også en vedlikeholdsplan for kommende 3-5 år.

### 3 SAMMENDRAG

Bygningsmessig.

Hovedinntrykket er at det bygningsmessige ved eiendommen fremstår i god teknisk stand. Tidligere rapportert etterslep av vedlikeholdet er i hovedsak nå utbedret. Eierseksjonssameie har utført periodisk vedlikehold av eiendommen og nødvendige oppgraderinger i forbindelse med lekkasjer. Det vil likevel være behov for normalt vedlikehold både utvendig og innvendig i årene fremover.

Byggenes «skallkonstruksjoner» er originale fra byggeåret 2008. Takene har original tekking og vurderes å ha lang restlevetid (kontrollert høsten 2021). I følge de opplysninger vi har pr i dag er det ikke kjente lekkasjer fra takene.

*Styret anbefaler at det utføres en kontroll av tak og beslag om 5 år, våren 2027.*

Fasadene, vinduene etc. fremstår i akseptabel stand, med lang restlevetid. Det er konstatert noe råte i treverk/fasade bak fasadeplater – kritisk reparasjon er utført, på resten av fasaden er det utført tilfeldig kontroll (høsten 2022).

*Noe rest vedlikehold er planlagt utført våren 2023, som inkluderer å sjekke hvilke aksjoner som bør planlegges utført. Generelt mener styret det vil være behov for noe vedlikehold av fasader i kommende 3 års periode.*

Når det gjelder inngangspartiene/trappeoppgangene så er det ikke foretatt noe vedlikehold av overflater siden bygget var nytt.

*Etter styrets vurdering vil det være behov for maling av vegoverflater i oppgangene og korridorene i kommende 5 års periode.*

*Branndører ble vedlikeholdt høsten 2022, grunnet sikkerhet bør disse sjekkes hvert 5te år. Det planlegges montert magnetlås på brann døren i første etg.*

Tilstanden på gulvene og himlingene i fellesarealene, vurderes å være generelt god. Ingen tiltak vurderes nødvendig i kommende 5 års periode, bortsett fra noe maling.

Tilstanden på trappene vurderes som god, med liten slitasje. Ingen tiltak vurdert nødvendig i kommende 5 års periode under forutsetning av at trapper vedlikeholdes regelmessig (driftskostnad)

## Tilstandsvurdering Lagunen

### VVS

Byggets vann- og avløpsledninger er originale fra byggeåret 2008 og vurderes å være i god stand, med lang restlevetid. Byggene har også sanitæranlegg fra byggeåret, med sanitærutstyr installert på bad/wc og kjøkken. Tilstanden på sanitæranleggene vurderes som tilfredsstillende, med lang restlevetid.

Det er mekanisk ventilasjon fra leilighetene med avtrekksvifte. Etter styrets vurdering fremstår ventilasjonsanlegget i tilfredsstillende stand, med lang restlevetid, men krever jevnlig vedlikehold. Bl.a. bør den enkelte vurdere vedlikehold/utskifting av vifte i leilighetens ventilasjonsanlegg.

### Elektro

Styrets hovedinntrykk av de elektrotekniske installasjonene, er at de fremstår å være i tilfredsstillende stand. Anleggene er fra byggeåret 2008. Det bør allikevel nevnes at noe av den elektriske infrastrukturen, spesielt i garasjeanlegget, synes noe tilfeldig lagt opp og bærer noe preg av at flere aktører har utført arbeid her.

Stigeledninger, hovedtalen, underfordelingene og kabelanlegget fremstår alle i god stand, med lang restlevetid. Ut i fra normale levetidsbetraktninger har hovedtale, underfordelinger og stigeledninger en teknisk levetid, ved normal bruk, på ca. 30 år +/- 10 år.

Belysningen i fellesarealene og garasjeanlegget i bygget er fra byggeåret. Etter styrets vurdering fremstår armaturene i korridorene og i garasjen i noe stand. Disse vurderes skiftet til LED-belysning. Dette arbeidet ble startet i 2022.

Lagunen har nå etablert Internkontroll elektro. *I henhold til Internkontrollforskriften og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg skal styret sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske fellesanlegget slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene. Dette er et forskriftskrav og ble våren 2022 utført Kragerø elektriske.*

### Brannsikkerhet

Styret har foretatt en brannteknisk tilstandsvurdering av byggene. Vi har kun registrert forhold som ble oppdaget ved HMS befaring av eiendommen. Feil er rettet og nye brannslukningsapparater er kjøpt inn / hengt opp.

Brannsikkerheten i eierseksjonssameie vurderes som tilfredsstillende. Det gjennomføres årlig test av brannvifter. Årets test (2023) skal utføres av Elektro4, som vurderes som ny samarbeidspartner. Styret har igangsatt en brannteknisk tilstandsvurdering, for å få en oversikt over byggenes potensielle branntekniske svakheter. En av svakheterne som er avdekket er et ikke fungerende alarmanlegg. Styret har startet en prosess for å få dette oppgradert / utskiftet (2023)

### Gassanlegg

Styret har foretatt en sikkerhetsgjennomgang av gassanlegget. Det ble avdekket manglende vedlikehold iht gitte lovpålagte rammevilkår for gasstank og fellesanlegg. Dette er nå utbedret (2022).

## Tilstandsvurdering Lagunen

Det er etablert en service og vedlikeholdsavtale med RSM som dekker årlig kontroll av anlegg i leilighetene, revisjon av tank iht NS-EN 12817, samt service / revisjon av boligassanlegget fra tank til forbrukssted iht DSBs Temaveiledning § 9, punkt 6.

Det skal utføres tankrevisjon i 2025.

### Heis

Lagunen har en vedlikeholdsavtale med heisleverandør Schindler. I 2024 skal det utføres skifte av belter, estimert kostnad 120.000, -

## 4 RAPPORTERING

Styret har en vedlikeholdsplan for bygget (Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan). Planen skal benyttes i forbindelse med planlegging, budsjettering og gjennomføring av vedlikeholdsarbeider de neste 10 år.

Vurderingen omfatter bygningsmessige forhold som yttertak, fasader og vinduer/dører og innvendige fellesarealer, samt de tekniske fellesinstallasjonene (VVS/EL).

En tilstandsvurdering etter trinn 1 normen, er en generell, overordnet vurdering som skal redegjøre for de viktigste tekniske, funksjonelle og miljømessige forhold, og behov for utbedringer og endringer i årene som kommer. Vurderingen omfatter bygningsmessige og tekniske anlegg tilknyttet bygningene. Tilstandsvurderingen skal omfatte fellesarealer og fellesdeler av bygningene. Leilighetene omfattes ikke av rapporten.

Vurderingen er basert på egen befaring og opplysninger gitt av representanter fra styret og andre beboere. Det forutsettes at de opplysninger som er gitt både skriftlig og muntlig, og som iht. avtale ikke er kontrollert, er korrekte.

Det er ikke foretatt rivning eller åpning av konstruksjoner (bortsett fra i fasaden). Det tas derfor forbehold om mulige skjulte feil og mangler. Skjulte installasjoner er generelt ikke kontrollert. Tekniske anlegg for VVS- og elektroanlegg er funksjonstestet.

Aktuelle tiltak som er funnet for de enkelte fag, og ved dokumentasjonen, er angitt i vedlagte registreringsskjemaer. I den grad det lar seg gjøre er forslag til tiltak vurdert over en tidsperiode på inntil 10 år frem i tid. Disse er etter beste skjønn delt inn etter følgende prioritering:

### I **Akutt**

Skader og mangler som ifølge lover og forskrifter må utbedres eller forhold som kan sette menneskers liv eller helse i fare. 0-1 år.

### II **Vedlikehold**

Vedlikehold som foretas for å opprettholde bygningens funksjonsnivå. Vedlikehold er inndelt i tre underkategorier avhengig av anbefalt utførelsestidspunkt. Disse er oppdelt i intervaller, hhv. 0 – 1, 2-5 år og 6-10 år.

## Tilstandsvurdering Lagunen

### III Modernisering

Moderniseringsarbeider som kan være aktuelle å gjennomføre for å tilfredsstille manglende funksjoner eller formelle krav, eller der det er funnet store avvik i forhold til dagens bygge norm / offentlige forskrifter.

## 5 KOSTNADER

Kostnadene for gjennomføring av de forskjellige tiltakene vil fremkomme i budsjettene for den perioden tiltakene er planlagt gjennomført. Styret har allikevel gjort noen estimater over kostnadene knyttet til det enkelte tiltak for perioden sommer 2023 – høst 2024.

Kostnadene er å betrakte som budsjettsummer. Omfanget av tiltak er anslått i hvert enkelt tilfelle, og baserer seg på grove mengdeoverslag. Se for øvrig skjemaer for tiltak og prioritering.

Kostnadene fordeler seg slik:

Bygningsmessig	0	150.000	0	150.000
VVS installasjoner	0	0	0	0
Elkraft, Tele/aut., m.m.	0	50.000	0	50.000
Heis	0	120.000	0	120.000
Brann	0	30.000	0	30.000
<b>SUM kr.</b>	0	350.000	0	350.000
<b>Herav i 2024 kr.</b>				120.000

Kostnadene er basert på følgende forutsetninger:

- Erfaringstall fra liknende arbeider.
- Konkurrerende pristilbud fra flere entreprenører.
- Dagens pris- og lønnsnivå.
- Finanskostnader er ikke inkludert.
- Prosjektering, administrasjon, kontroll og oppfølging av arbeidene er inkludert.
- Kun noen pristilbud på arbeidene er innhentet, og kostnadene er inkl. mva.



## Tilstandsvurdering Lagunen

### 6 BESKRIVELSE, TILSTAND OG ANBEFALTE TILTAK

Følgende er en beskrivelse av de ulike bygningsdeler, deres tilstand slik de fremstod ved befaringen og styrets forslag til tiltak.

		Kortfattet beskrivelse, tilstand og anbefalte tiltak.
<b>2 Bygning</b>		
21	<b>Grunn og fundamenter</b>	<p><b>Beskrivelse</b> Styret har ikke gjort særskilte undersøkelser vedrørende grunnforholdene for bygningen, kun en visuell sjekk. Det er betonggulv på grunn i kjeller/garasjeetasjen.</p> <p><b>Tilstand</b> Det er ikke registrert tegn som tyder på svikt i byggenes grunn eller fundamenter. Det er original drenering rundt byggene. Ut i fra normale levetidsbetraktninger har dreneringen en levetid på ca. 50 år +/- 10 år. Dvs. at dreneringen har lang restlevetid. Ett svakt punkt er funnet i trappenedgangs rommet til garasje (vindetrapp).</p> <p>Når det gjelder vedlikehold av drensledninger i grunnen, så kan det eventuelt foretas spyling av drensledninger med jevne intervaller, ca. hvert femte år ved normal bruk.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Styret anbefaler at det vurderes om drensledningene bør spyles og at drenskummene kontrolleres i løpet av kommende 10 års periode.</p>
22	<b>Bæresystemer</b>	<p><b>Beskrivelse</b> Bygningene har bæresystem og etasjeskiller av betong.</p> <p><b>Tilstand</b> Det er ikke registrert tegn til svikt i bygningenes bæresystemer.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Ingen tiltak vurdert nødvendig.</p>



## Tilstandsvurdering Lagunen

23	<b>Yttervegger</b>	<p><b>Beskrivelse</b></p> <p>Bygningene er oppført i betong og forblendet med dels betongplater og dels metallplater (bakside).</p> <p>Inngangspartiene har vinduer og ytterdører i tre / aluminiumsutførelse. Leilighetsvinduene, balkongdørene og fellesvinduene er delvis aluminiums beslåtte / malt treramme (eldre) utvendig og malt tre innvendig.</p> <p><b>Tilstand</b></p> <p>Bygningenes fasader fremstår i vedlikeholdt stand, men det vil være behov for fortsatt vedlikehold av tetningspakninger og betongplater kommende 1-2 år.</p> <p>Øvrige fasader vurderes å være i god stand, med lang restlevetid.</p> <p>Vinduer fremstår i god teknisk- og vedlikeholdt stand. Ut fra normale levetidsbetraktninger har byggets vinduer og balkongdører en levetid på ca. 30-50 år. Dvs. at vinduene har lang restlevetid, <u>forutsatt</u> regelmessig vedlikehold og kontroll.</p> <p>Ytterdøren (hoveddør) vurderes å være i generelt god stand, med lang restlevetid, forutsatt regelmessig vedlikehold og kontroll.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b></p> <p>Fasader utbedres og males som beskrevet ovenfor.</p> <p><b>Generell informasjon om vedlikehold og rengjøring av fasader:</b> Fasader blir rengjort både av estetiske grunner og for å redusere overflateskader. En fasade utsettes for klimatiske, mekaniske og kjemiske angrep som bidrar til å bryte ned fasade-materialet. Luftforurensninger spiller en viktig rolle i nedbrytningsprosessen. Rengjøring avdekker skader på et tidlig tidspunkt slik at man kan utbedre dem og forebygge større reparasjoner. Rengjøring hvert 5 år er som regel tilstrekkelig. Generelt er nordvegger mer utsatt for tilsmussing enn sørvegger. Vår betongfasade trenger først og fremst rengjøring på utsatte steder. Vindusrammer og karmen rengjøres hyppigere i forbindelse med vindusspussingen.</p>
		<p><b>Generell informasjon om vedlikehold av vinduer og dører:</b></p> <p>Vinduer og dører hører med til de mest utsatte bygningsdelene hva gjelder påkjenninger fra både ute- og inneklimate. I tillegg må de tåle mekaniske belastninger ved betjening, rengjøring o.l. Påkjenningene fra slagregn og sollys er svært avhengige av bygningens beliggenhet og fasadeorientering. Behovet for vedlikehold av vinduene kan derfor variere mye på samme bygning. Manglende vedlikehold reduserer levetiden betraktelig for både vinduer og dører. Det kan lett oppstå følgeskader i tilstøtende konstruksjoner, for eksempel på grunn av lekkasjer rundt vinduer. Dårlig vedlikeholdte vinduer og dører kan også bli vanskelige å betjene eller de får nedsatt funksjon ved at det oppstår luftlekkasjer. Vinduer og dører bør inspiseres hvert år, men minimum hvert femte år, for å vurdere tilstanden og planlegge nødvendige tiltak.</p>



## Tilstandsvurdering Lagunen

24	<b>Innervegger</b>	<p><b>Beskrivelse</b> Innvendige fellesarealer, er byggenes inngangspartier/ trappeoppgang, korridorer, kjellerrom og garasjen.</p> <p>Bygningene har i all hovedsak bærende vegger i betong. Inngangspartiene/ trappeoppgangene / garasjeområdet har en kombinasjon av malte pussede betongvegger og gipsvegger, mens korridorene har malte gipsvegger.</p> <p>Det er klassifiserte brannører i alle branncellebegrensende skiller, som tilfredsstillende dagens brann- og røykkkrav.</p> <p><b>Tilstand</b> Veggene i inngangspartiene, trappeoppgangene og korridorene fremstår i generelt tilfredsstillende vedlikeholdt stand, men det vil være behov for maling av enkelte overflater i kommende 5 års periode. I forbindelse med maling av inngangspartier og trappeoppgangene bør det gjøres en estetisk vurdering for at inngangspartiene kan fremstå mer moderne.</p> <p>Alle dørene i branncellebegrensende konstruksjoner fremstår i akseptabel teknisk- og vedlikeholdt stand, med lang restlevetid. Det forutsetter dog jevnlig kontroll av innvendige dører. Brannører ble justert våren 2022.</p> <p>Ståldør til garasje, vurderes å være i god teknisk- og vedlikeholdt stand.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Det anbefales at inngangspartier oppgraderes med ny maling, friskere farger og eventuell utsmykning. Det er ønskelig å fjerne «rom-klang». Noe maling av vegg-overflater i byggenes fellesarealer (trappeoppganger og korridorer) anbefales innenfor en periode på 3-5 år.</p>
25	<b>Dekker (gulv og tak)</b>	<p><b>Beskrivelse</b> Inngangspartiene til eiendommen har fliser på gulvene. Gulvene i trappene, reposene og korridorene er belagt med belegg.</p> <p><b>Tilstand</b> Tilstanden på gulv og tak i fellesarealene, vurderes å være generelt god. Alle gulvene i bygningen har lang restlevetid, forutsatt jevnlig rengjøring og vedlikehold.</p> <p>Når det gjelder betonggulvene, vegger og tak i garasjeanlegget, fremstår i all hovedsak i god stand.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Inngangsparti: Gulver og trapper vedlikeholdes/rengjøres regelmessig, noen vegger kan friskes opp med maling.</p>
26	<b>Yttertak</b>	<p><b>Beskrivelse</b> Taktekkingen er fra byggeåret 2008. Takene ble besikket høsten 2020 og fremstår i relativt god stand, med unntak av ett mindre tankutspring som krever vedlikehold snarest mulig.</p> <p>Bygningene har flate tak tekket med papp. Alle tak er isolerte. Det er utvendig nedløp, som har et kapasitetsproblem med mye regn.</p> <p><b>Tilstand</b> Ut i fra normale levetidsbetraktninger har tekkingen en levetid på ca. 30 år +/- 10 år. Dvs. at tekkingen har en restlevetid på ca 15 år.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Det anbefales at det utføres regelmessig kontroll av tak, piper, nedløp/sluk og beslag. Videre må men vurdere hvordan nedløpskapasiteten kan økes. Dette er en driftskostnad og er ikke medtatt i tiltaksplanen. Neste kontroll bør utføres i 2025.</p>



## Tilstandsvurdering Lagunen

27	<b>Trapper og balkonger</b>	<p><b>Beskrivelse</b> Alle leilighetene har balkonger, med rekkverk i stål og glass.</p> <p><b>Tilstand</b> Tilstanden på trappene, trappetrinnene og rekkverkene vurderes som tilfredsstillende. Det forutsettes at trappene rengjøres jevnlig og at banebelegget renses og bones, samtidig som gulvene for øvrig (driftskostnad).</p> <p>Balkongene og rekkverkene vurderes å være i god stand, med lang restlevetid.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Ingen spesielle utover vanlig vedlikehold som beskrevet ovenfor.</p> <p><b>Generell informasjon om ubehandlet utvendig betong:</b> På generelt grunnlag anbefaler vi at all umalt betong utvendig beskyttes. Dette for å beskytte betongen mot fremtidige skader, pga. bla. karbonisering.</p>
<b>3 VVS</b>		
31	<b>Sanitær</b>	<p><b>Beskrivelse</b> Bunnledninger for sanitærinstallasjoner (vann- og avløpsledninger) er lagt i bakken fra utvendig kommunal hovedledning og frem til byggenes ledningsnett. Videre går ledningsnett for sanitærinstallasjoner (vann- og avløpsledninger) under garasjeggulvene og frem til hoved stoppekran i teknisk rom garasje.</p> <p>Bygningene har ordinære sanitæranlegg med sanitærutstyr installert på bad/WC og kjøkken, og er utført etter gjeldene våtromsnorm. Styret har ikke kontrollert noen av badene i bygningen og har derfor ikke vurdert tilstanden på badene hos den enkelte beboer da dette er beboers ansvar.</p> <p><b>Tilstand</b> Tilstanden på bunnledninger for sanitærinstallasjoner (vann- og avløpsledninger) i grunnen og under garasjeggulvene er ikke vurdert av styret da disse ikke lar seg inspisere uten spesialutstyr. Ut fra normale levetidsbetraktninger har de lang restlevetid.</p> <p>Det er originale vann- og avløpsrør fra byggeåret 2008. Ut fra normale levetidsbetraktninger har vann- og avløpsledninger en levetid på 40 år +/- 10 år. Dvs. at vann- og avløpsrørene har en restlevetid på ca 30 år. Det er ikke opplyst om lekkasjer fra byggenes ledningsnett eller fra badene.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Det anbefales at det foretas innvendig videokontroll av utvendige bunnledninger/uttrekksledninger i kommende 10 års periode.</p>



## Tilstandsvurdering Lagunen

32	<b>Brannslukking</b>	<p><u>Beskrivelse</u> I leilighetene er det husbrannslange/pulverapparat. I tillegg er det brannslukkeutstyr (pulverapparater og brannslangeskap) i fellesarealene, med årlig ettersyn i hht HMS rapport.</p> <p><u>Tilstand</u> Styret har ikke kontrollert slukkeutstyret / brannvarsler i den enkelte seksjon/leilighet. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for brannsikkerheten i egen seksjon.</p> <p>Felles slukkeutstyr tilfredsstiller dagens forskrift, som sier at hver boenhet skal minimum ha et håndslukningsapparat eller husbrannslange, som når hele leiligheten. I byggenes fellesarealer er det brannslukkeutstyr bestående av brannslanger og pulverapparater i hver etg.</p> <p>Det kreves service og vedlikehold av slukkeutstyret minimum hvert 5 år i henhold til forskriften. Dette skal ivaretas av styret og er styrets ansvar at så skjer.</p> <p>Brannviften i 1ste etg testes årlig, ref serviceavtale.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Ingen tiltak vurdert nødvendig.</p>
<b>4 EI-kraft</b>		
41	<b>Basisinstallasjon for elkraft</b>	<p><u>Beskrivelse</u> Systemet for fremføring av elektrotekniske installasjoner er delvis basert på skjult røranlegg forlagt i vegger og tak, og delvis åpent forlagt med kabel. Røranlegget er hovedsakelig utført med plastrør med PR-kabel (kabel med PVC isolasjon). Stigeledningene er forlagt skjult i rør fra hovedtavlen i teknisk rom 1ste etasje og opp til respektive leilighetene.</p> <p><u>Tilstand</u> Anlegget fremstår generelt i tilfredsstillende stand og vurderes å ha lang restlevetid. Ingen synlige skader ble registrert på befaringen. Normal levealder for fremføringer er 40 år +/- 10 år.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Ingen tiltak nødvendig.</p> <p><u>Beskrivelse jording</u> Avløp- og vannrør er jordet med separat gul/grønn jordleder. Jordleder er åpent forlagt.</p> <p><u>Tilstand jording</u> Anlegget fremstår generelt i tilfredsstillende stand. Ingen synlige skader ble registrert på befaringen. Normal levealder på jording er 40 år +/- 10 år.</p> <p><b>Anbefalte tiltak jording</b> Ingen tiltak nødvendig.</p>
42	<b>Høyspent forsyning</b>	<p><u>Beskrivelse</u> Hovedtavlene forsynes via PVC isolert kabel fra E-verkets trafostasjon.</p> <p><u>Tilstand</u> Kun E-verkets personell har tilgang. Byggenes høyspente forsyning er ikke vurdert og ligger ikke innenfor styrets ansvarsområde.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Ingen tiltak nødvendig.</p>



## Tilstandsvurdering Lagunen

43	<b>Lavspent forsyning</b>	<p><b>Beskrivelse</b></p> <p><i>Stigeledninger:</i> Fra hovedfordelingene i kjellerarealene er stigeledningene forlagt i rør frem til respektive underfordelinger til leiligheter i hver etasje. Stigeledningene er fra 2008 og er av typen PN med PVC-isolasjon og kobberledere.</p> <p><i>Hovedtavle:</i> Det er en hovedtavle, fra 2008, med automatsikringer. Disse er plassert i teknisk rom 1ste etg. og er utført etter datidens gjeldende normer og forskrifter. Hovedtavlen er utført som eget stålplateskap og spenningsystemet er 400 V.</p> <p><i>Underfordelinger:</i> Underfordelinger/sikringsskap for leilighetene er plassert leilighetens tekniske rom. Underfordelingene er utført som innfelte stålplateskap og består av strømmåler og automatsikringer. Alle fordelingene er godt merket og utført etter datidens gjeldende el-forskrifter og krav til effektbehov.</p> <p><b>Tilstand</b></p> <p><i>Stigeledninger:</i> Det er ingen synlige tegn til skade på stigeledningene som indikerer behov for akutte tiltak. Stigeledningene fremstår å være i bra stand, og det er ikke meldt om problemer med anlegget.</p> <p>Ut i fra normale levetidsbetraktninger har stigeledninger en teknisk levetid, ved normal bruk, på ca. 30 år +/- 10 år. Stigeledningene er utført på en slik måte at det kan forventes en levetid på ytterligere 20 år +.</p> <p><i>Hovedtavle:</i> Hovedtavle vurderes å være i god stand og er godt merket. Antatt teknisk levetid ved normal bruk ca. 30 år +/- 10 år. Hovedtavlene er utført på en slik måte at det kan forventes en levetid på ytterligere 20 år +.</p> <p><i>Underfordelinger:</i> De underfordelingene for leiligheter som ble besiktet, fremstår i tilfredsstillende stand. Normal levetid på underfordelere er 30 år +/- 10 år. Underfordelene er utført på en slik måte at det kan forventes en levetid på ytterligere 20 år +.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b></p> <p><i>Stigeledninger:</i> Ingen tiltak nødvendig.</p> <p><i>Hovedtavle:</i> Ingen tiltak nødvendig (el-kontroll utført 2022).</p> <p><i>Underfordelinger:</i> Ingen tiltak nødvendig.</p>
----	---------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## Tilstandsvurdering Lagunen

44	<b>Lys</b>	<p><b>Beskrivelse</b> Lys i oppgangene og korridorene består av lysarmaturer. Kursopplegget er hovedsakelig utført med kabel trukket i plastrør og noe åpent forlagt.</p> <p><b>Tilstand</b> Belysningsanlegget i fellesarealene i bygningene vurderes å være i dårlig stand, og bruker mye energi.</p> <p>I garasjeområde er det lysarmaturer fra 2008, som fremstår i dårlig stand og men gir tilfredsstillende / redusert lys. Noen armaturer virker ikke (frakoblet?). Normal levealder for belysningsutstyr er ca. 20 år +/- 5 år. Sikringene går i fuktig vær, styret anbefaller å kable garasjen på nytt</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Vurder å skifte all belysning utvendige armaturer, gjerne med overgang til LED. Vurdere om armaturer i garasje må skiftes, i så fall til LED, samt ny kabling.</p>
45	<b>Dokumentasjon</b>	<p><b>Beskrivelse</b> Iht. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften, fra 1 jan 1997) og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg omfattes sameiet/borettslag av forskriftene om å sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene i el. forskriftene.</p> <p><b>Tilstand</b> Det er styrets ansvar å etterse og vedlikeholde det elektriske anlegget i alle fellesarealer. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon/FDV-dokumentasjon på elektro. Eierseksjonssameie bør inngå lovpålagt avtale med elektrofirma, som skal utføre internkontroll av det elektriske anlegget i byggenes fellesarealer.</p> <p>I leilighetene er beboerne selv ansvarlig for det elektriske anlegget. Styret har imidlertid plikt til å gjøre beboerne oppmerksom på det ansvar de har.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> System for lovpålagt internkontroll elektro, i byggenes fellesområder, er opprettet. Kontrakt etablert med Kragerø Elektriske AS (våren 2022).</p>



## Tilstandsvurdering Lagunen

<b>5 Tele og automatisering</b>		
51	<b>Porttelefoner</b>	<p><u>Beskrivelse</u> Bygningen har porttelefonanlegg, fra byggeåret 2008, som består av anropsapparater ved inngangene og svarapparater i leilighetene. Bildeoverføringen mellom anropsapparater og svarapparat i leiligheten er ikke i bruk.</p> <p><u>Tilstand</u> Ut i fra normale levetidsbetraktninger har porttelefonanlegg en levetid på ca. 20 +/- 5 år. Porttelefonanlegget har lang restlevetid. Typen er imidlertid ikke lenger i salg, men ledningsnett kan brukes om en oppgraderer med samme type.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Ingen tiltak nødvendig på kort sikt (3 år).</p>
52	<b>Alarm- og signalsystemer</b>	<p>Brannalarmanlegg: <u>Beskrivelse</u> Det er ikke installert felles brannalarmanlegg i bygget, bortsett fra i trappeløp.</p> <p><u>Tilstand</u> I henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggeteknisk forskrift) er det fra 1. Juli 2010 krav at byggverk skal ha utstyr for tidlig oppdagelse av brann slik at nødvendig rømningstid reduseres.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Anlegget virker ikke som forutsatt (testet våren 2023) og må skiftes ut / oppgraderes. Styret har startet dette arbeidet.</p>
53	<b>Lyd- og bildesystemer</b>	<p><u>Beskrivelse</u> Det er kabel-tv anlegg i byggene. Dette leveres av Altibox/Kragerø. Det er fremført fiber til hovedinntak, men derfra sprednett til hver enkel leilighet. Dette gjør at ytelsen/båndbredde til hver enkel leilighet avviker (variabelt) fra den oppgitte båndbredden i kontrakten.</p> <p><b>Anbefalt tiltak</b> Ingen tiltak nødvendig.</p>

## Tilstandsvurdering Lagunen

<b>6 Andre installasjoner</b>		
61	<b>Person- og varetransport (heiser)</b>	<p><b>Beskrivelse</b> Det er 1 stk. heis på eiendommen. Personheisen (Schindler) går over 8 etasjer og har kapasitet for 8 personer/1000 kg. Heisene er av type belteheis, med maskinrom/skap ved siden av heisen i toppetasjen.</p> <p><b>Tilstand</b> Heisenes tilstand vurderes som tilfredsstillende. Heisene er fra byggeår og har servicekontrakt med Schindler (kvartalsbesøk). Annet hvert år kontrollerer heiskontrollen heisen (sist høst 2021). Normal levetid for en heisinstallasjon er ca. 40 år +/- 10 år.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Vi er pålagt å skifte belter i 2024.</p>
62	<b>Gassanlegg</b>	<p><b>Beskrivelse</b> Det er 1 stk. gasstank på 6,4 m<sup>3</sup> på eiendommen. Produksjonsår er 2008. Tanken skal rutinemessig kontrolleres hvert 3dje år. En såkalt periodisk 9 års kontroll ble forsinket utført våren 2022. Kontrollen inkluderte skifte av sikkerhetsventil. Videre skal tanken reklassifiseres etter 18 år (mao i 2025/2026). Videre skal slike anlegg ha en årlig service, dette ble også utført våren 2022 – samtidig som alle anleggene i de 31 boenhetene ble sjekket.</p> <p><b>Tilstand</b> Anleggets tilstand vurderes som tilfredsstillende. Anlegget er fra byggeår og det er nå etablert en årlig serviceavtale med RSM. Ved reklassifisering av tank i 2026 må anlegget gjennom en rutinemessig inspeksjon. Normal levetid for en gasstank er ca. 40 år +/- 10 år.</p> <p><b>Anbefalte tiltak</b> Ingen tiltak nødvendig.</p>

## 7 BRANNSIKRING

### Generelt

I henhold til brann- og eksplosjonsvernloven med forskrifter, herunder internkontrollforskriften, stilles det krav til vedlikehold og oppgradering av bygningers tekniske sikkerhetsnivå samt til organisatoriske tiltak i bygningers driftsfase.

### Styrets ansvar for internkontroll

Styret er ansvarlig for at brann- og elsikkerheten i bygningene er ivaretatt på en forskriftsmessig måte gjennom internkontrollsystem. Hensikten med internkontroll i boligvirksomheten er å ivareta sikkerheten til beboerne, slik at de til enhver tid er trygge i sine nærområder.

Det refereres i denne forbindelse til Forskrift om Brannforebyggende Tiltak og Tilsyn (FOBTOT) som i § 2 – 1 sier: "Eksisterende bygninger for øvrig skal oppgraderes til sikkerhetsnivået for nye bygninger så langt dette kan gjennomføres innen en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Rømningssikkerhet må prioriteres høyt. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, ved andre risikoreduserende tiltak, eller en kombinasjons av slike".

## Tilstandsvurdering Lagunen

### Forebyggende brannvern

Forebyggende brannvern er en svært viktig del av internkontrollen i sameier. De fleste branner utvikler seg veldig raskt. Fire ting er spesielt viktig i denne sammenheng:

- beboerne må varsles om at det brenner så tidlig som mulig
- egnede slukkemidler må finnes lett tilgjengelig, slik at beboerne kan forsøke å slukke brannen
- brannskillene må virke som forutsatt, slik at brannen ikke får anledning til å spre seg videre i bygningen (branndører står stengt).
- beboerne må raskt og trygt kunne rømme den brennende bygningen

### Branninstruks

Instrukser for hvordan beboerne skal opptre i tilfelle brann, er hengt opp på synlig sted i fellesområder. Hver beboer skal få en slik branninstruks. På denne måten sikrer man rask reaksjon, dersom det skulle begynne å brenne. En branninstruks inneholder bl.a. følgende:

- telefonnummer til brannvesenet
- korrekt adresse på eiendommen eller bygningen
- oppmøteplass for beboerne
- plassering av slukkeutstyr
- viktigheten av ryddige rømningsveier
- orientering om rømningsveier og eventuelle alternativer

### Røykvarsler

Det er krav om at hver boenhet skal ha montert minst én røykvarsler. Denne skal monteres slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Det må ikke være mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom/oppholdsrom for å være sikker på at varslersignalet høres tydelig.

Det er eier som har ansvaret for at det blir montert røykvarsler og manuelt håndslukkeutstyr i hver boenhet. Eier kan komme i erstatningsansvar, hvis anskaffelse og montering ikke er fulgt opp.

### Krav om slukkeutstyr i boenhetene

Det er krav om at hver boenhet skal ha manuelt slukkeutstyr som kan benyttes i alle rom i boligen. Dette kan enten være en husbrannslange eller et håndslukkeapparat. Håndslukkeapparatet må minst tilfredsstillende effektivitetsklasse A21. Hvis man har husbrannslange, må man passe på at den er lang nok til å nå inn i alle rom i boligen.

### Slukkeutstyr i fellesarealer

Eierseksjonssameie har nytt slukkeutstyr i fellesarealer, montert 2dre halvår 2021.

### Kontroll av slukkeutstyr

Innenfor boenheten er det beboerens ansvar å sørge for vedlikehold og tilsyn med slukkeutstyret. Styret må minne beboerne på deres ansvar for at utstyret er til stede og at det er i orden.

Styret bør med noen års mellomrom sørge for at kvalifisert fagpersonell kontrollerer håndslukkerne i boenhetene. Dermed sikrer man at slukkeutstyret er i tilfredsstillende stand. En slik kontroll kan gjerne omfatte røykvarslerne i boenhetene. Det er anbefalt at denne type kontroller gjennomføres minst hvert 5. år.

## Tilstandsvurdering Lagunen

### **Brannskiller**

Brannskiller skal sørge for at et eventuelt brantilløp ikke sprer seg videre i bygningen i løpet av en fastsatt tid, som vanligvis er 30 eller 60 minutter.

De vanligste årsakene til at brann og røyk sprer seg er at:

- gjennomføringer av kabler og rør ikke er tettet
- dører ikke er skikkelig lukket eller tettet
- det ikke er brukt godkjente materialer i vegger og dører
- spredning via ventilasjonskanaler i anlegg som ikke er i drift

Styret har ansvaret for å kontrollere om disse brannskillene må utbedres. Beboerne har ansvar for å melde fra til styret dersom de oppdager feil eller mangler ved brannsikringen. Brann døren ved trappeløp i første etasje skal alltid være lukket eventuelt åpen, men da med magnet som utløser/lukker døren ved alarm. Styret ettermonterer slikt utstyr i 2023.

### **Hva kan lagres i rømningsvei?**

Lovverket er tydelig. Rømningsveier (alle trapperom og ganger som fører til trapperom) skal være fri for brennbart materiale og gjenstander som kan være til hinder for rask og sikker rømning. Et trapperom/inngangsparti hvor det hensettes brennbart materiale og større gjenstander (barnevogner, bildekk, sykler osv.), går dermed på tvers av de krav som følger av lovverket.

Brann i en barnevogn eller annet brennbart materiale nederst i en trappeoppgang vil gi giftig røyk i hele eller deler av trappegangen, og dermed sette rømningsveien ut av spill. Det er styrets ansvar å sørge for at rømningsveien er fri og at beboeres rømningssikkerhet ved et branntilfelle er ivaretatt.

### **Vurdering (bygg/VVS/elektro)**

Av brann- og personsikkerhetshensyn anbefales det å foreta en brannteknisk gjennomgang av hele eiendommen for å få en oversikt over byggenes branntekniske svakheter.

I Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggeteknisk forskrift) stilles det fra 1. Juli 2010 krav at byggverk skal ha utstyr for tidlig oppdagelse av brann slik at nødvendig rømningstid reduseres.

## **8 SIKKERHET**

Styret er ikke kjent med vesentlige feil/mangler hva angår sikkerheten ved bygget, men vi vil imidlertid bemerke følgende:

### **Elektro**

Eierseksjonssameie har ikke lovpålagt avtale om Internkontroll elektro. Dette må opprettes snarest mulig.

Internkontrollforskriften skal blant annet sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget i fellesarealer slik at det til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene.

## Tilstandsvurdering Lagunen

### **9 MILJØ**

#### **Inneklima – termiske forhold**

Det er viktig at det stilles krav til inneklima ift. forurensninger i inneluften. Faktorer som kan forurense inneluften er: avgasser fra materialer, mat og mat-søl, damp, radon, støv, kroppslukt, møbler, tekstiler og tobakksrøyk.

Styret er ikke kjent med spesielle problemer med inneklimaet i leilighetene.

Vi gjør allikevel oppmerksom på at det er viktig for inneklimaet med god lufttilførsel. Dette sikres best ved at ventiler står åpne til enhver tid.

#### **Avfallshåndtering**

Søppel fra beboere kastes i søppelcontainere som er plassert i utvendig på felles parkeringsplass.

Elektrisk og elektronisk avfall (EE-avfall), helse- og miljøfarlig avfall, møbler, tekstiler, trevirke og bildekk skal alltid leveres til godkjent avfallsmottak.

### **10 FORHOLD TIL OFFENTLIG MYNDIGHET**

Styret er ikke kjent med offentlige pålegg som ikke er etterkommet. FDV-dokumentasjon for bygget bør oppdateres.

### **11 DOKUMENTASJON**

Primært mangler Internkontrollhåndbok iht. internkontrollforskriften av 06.12.1996 samt FDV dokumentasjon. Med FDV dokumentasjon menes et sporbart system hvor bygningens vedlikehold kan følges, som bl.a. opplysninger om materialbruk, farger etc. samt når neste vedlikehold bør planlegges. Også skriftlige prosedyrer for driften bør komme på plass.

Det henvises i denne sammenheng til:

- Lov om brannfarlige varer samt væsker og gasser under trykk.
- Lov om eksplosive varer.
- Lov om brannvern.
- Lov om vern mot forurensninger og om avfall.
- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr.

Lagunen har etablert kontroll- og vedlikeholds instruksjer i henhold til "Veiledning til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn» via eget HMS system. Styret skal påse at bygningstekniske brannverntiltak og øvrige sikringstiltak ikke forringes. Dette gjelder bl.a. røykventilasjon, slukkeutstyr, rømningsveier, dører i rømningsveier, ledesystemer og organisatoriske tiltak.

Styret har etablert Internkontroll avtale for elektro med Kragerø Elektriske. I henhold til Internkontrollforskriften og § 9 i Forskrift om Elektriske Lavspenningsanlegg skal sameier sørge for at det blir foretatt nødvendig

## Tilstandsvurdering Lagunen

ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene.

Det er sameiets ansvar å vedlikeholde det elektriske anlegget i alle fellesarealer, mens beboerne har ansvaret for sin egen leilighet. Det er eier og bruker av elektriske anlegg som er ansvarlig for at anlegget til enhver tid tilfredsstillende lovplagte sikkerhetskrav. Eier og bruker er også ansvarlig for at kvalifisert personell brukes til vedlikehold og/eller utbedring av anlegget.

Styret skal gjennom systematisk informasjonsarbeid e.l. gjøre eier eller bruker av leilighet oppmerksom på den enkeltes ansvar etter lov/forskrift.

### 12 UNIVERSELL UTFORMING

Universell utforming legger vekt på at de fysiske omgivelsene skal utformes for alle. I Norge defineres dette som: *"Universell utforming er utforming og sammensetning av ulike produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpassing og en spesiell utforming"*.

Plan og bygningsloven stiller de samme krav til tilgjengelighet ved ombygginger som ved nybygging. Det er mulig, med relativt enkle midler, og drastisk bedre brukervennligheten i eksisterende bygg, for orienterings- og bevegelsehemmede.

Følgende forhold er registrert:



#### Stigninger/nivåforskjeller

Eiendommen ligger generelt tilfredsstillende til i terrenget for god atkomst til bygget. Det er trinnfri ankomst til hoved oppgang og direkte inn til heis.



#### Kontrast

Fargesettingen på bygningsdelene er ikke tilfredsstillende tilrettelagt for universell utforming. Det er lav kontrast mellom vegg og inngangsdører til bygningen, som bidrar til at dørene blir noe enklere å lokalisere for f. eks. synshemmede.

Trappeløpene er ikke merket mht. øverst og nederste trinn, men oppgangene fremstår lyse og med god belysning.



#### Bredde, høyde, avstand

Inngangsdørene til oppgangene tilfredsstillende bredden for rullestolbrukere..



## Tilstandsvurdering Lagunen



### Lysforhold

Det er tilfredsstillende med utebelysning over inngangspartiene. Når det gjelder innvendig belysning i inngangspartiene og i trappeoppgangene, så vurderes belysningen som god.

Det er viktig med god belysning ut- og innvendig for å skape trygghet og forebygge ulykker.

Etter styrets vurdering er eiendommen relativt godt egnet for orienterings- og bevegelseshemmede.

#

