



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 355 749
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN
Forretningsadresse: c/o Obos Stor Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 868 270	1 894 692
Sum inntekter		1 868 270	1 894 692
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 610	20 667
Annen driftskostnad		1 541 399	1 722 836
Sum kostnader		1 664 109	1 834 783
Driftsresultat		204 161	59 909
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 213	8 198
Sum finansinntekter		29 213	8 198
Annen finanskostnad		101	
Sum finanskostnader		101	0
Netto finans		29 112	8 198
Resultat før skattekostnad		233 273	68 107
Årsresultat		233 273	68 107
Totalresultat		233 273	68 107
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 273	68 107
Sum overføringer og disponeringer		233 273	68 107



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		5	8 615
Sum varige driftsmidler		5	8 615
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5	8 615
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 256	74 613
Sum fordringer		77 256	74 613
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 582 246	1 269 350
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 582 246	1 269 350
Sum omløpsmidler		1 659 502	1 343 963
SUM EIENDELER		1 659 507	1 352 578

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 459 810	1 226 537
Sum opptjent egenkapital		1 459 810	1 226 537
Sum egenkapital		1 459 810	1 226 537
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		86 646	16 390
Annen kortsiktig gjeld		113 051	109 651
Sum kortsiktig gjeld		199 697	126 041
Sum gjeld		199 697	126 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 659 507	1 352 578



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 538079

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 355 749
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN
Forretningsadresse: c/o Obos Stor Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.07.2024



Organisasjonsnr: 915 355 749
SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 868 270	1 894 692
Sum inntekter		1 868 270	1 894 692
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 610	20 667
Annen driftskostnad		1 541 399	1 722 836
Sum kostnader		1 664 109	1 834 783
Driftsresultat		204 161	59 909
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 213	8 198
Sum finansinntekter		29 213	8 198
Annen finanskostnad		101	
Sum finanskostnader		101	0
Netto finans		29 112	8 198
Resultat før skattekostnad		233 273	68 107
Årsresultat		233 273	68 107
Totalresultat		233 273	68 107
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 273	68 107
Sum overføringer og disponeringer		233 273	68 107



Organisasjonsnr: 915 355 749
SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		5	8 615
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		5	8 615
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		77 256	74 613
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 582 246	1 269 350
Sum omløpsmidler		1 659 502	1 343 963
SUM EIENDELER		1 659 507	1 352 578
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 459 810	1 226 537
Sum opptjent egenkapital	1 459 810	1 226 537
Sum egenkapital	1 459 810	1 226 537
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	86 646	16 390
Annen kortsiktig gjeld	113 051	109 651
Sum kortsiktig gjeld	199 697	126 041
Sum gjeld	199 697	126 041
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 659 507	1 352 578



Organisasjonsnr: 915 355 749
SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6346

Sameiet Skjærgårdsholmen



Velkommen til årsmøte i Sameiet Skjærgårdsholmen

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. mars 2024 kl. 19:00, Ungdomshuset Spiren på Håkonshella.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Vedlagt sak 1 er lagt fullmaktskjema til bruk for sameiere som gir andre fullmakt til å stemme for seg ved årsmøtet. Skjemaet må fylles ut, undertegnes, skrives ut og leveres ved registrering på årsmøtet

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Overvåking av garasjelegg og båthavn
7. Etablering av Badstue i Sameiet
8. Vedlikeholdsavtale for Sameiets bygningsmasse
9. Overskjøting av gbnr 129/809 til Bergen kommune
10. Revidering av Sameiets vedtekter § 20 Sameiets parkeringsplasser
11. Forslag til endring vedtektenes § 27 Bruk av strøm i Marina.
12. Fastsettelse av honorarer
13. Valg av styremedlemmer
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Skjærgårdsholmen



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Per Helle Johnsen er valgt.

Vedlegg

1. 200324Fullmakt.pdf

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stig Løseth foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 2. 6346 Revisjonsberetning 2023 Sameiet Skjærgårdsholmen.pdf
- 3. Årsrapport og årsregnskap 2023.pdf

Sak 6

Overvåking av garasjeanlegg og båthavn

Forslag fremmet av:
Stig Løseth

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameie har vært utsatt for tyveri og hærverk i båt- og garasjeanlegg.

Sameie bør gå til anskaffelse av kamera overvåkingsanlegg som lagrer data på disk i x antall dager for at styre skal være mulig å identifisere gjerningsmann.

Overvåkingsanlegg med 4 wifi kamera og opptaker koster fra 7.000 og oppover.



Se

<https://www.sikkerheten-selv.no/produkter/overvåkingskamera/overvåkingskamera-pakker/tradlos-kameraoverakningspak>

Styrets innstilling

Etablering av kameraovervåking av fellesareal i sameier og borettslag reguleres av forskrift datert 2. juli 2018, nr. 1107.

Datatilsynet krever at kameraovervåking i boligselskaper er forankret i bredt ønske blant beboere. I praksis har vedtak med to tredjedels flertall på årsmøter vært en grense. Det anbefales også å vedtektsfeste overvåkingen. Behovet for kameraovervåking må begrunnes, det må vises at alternativer ikke oppnår samme resultat, og at tiltaket er proporsjonalt og nødvendig.

Reglene krever at det etableres rutiner for sletting av opptaksdata i tråd med personvernloven. Opptak skal normalt slettes en uke etter at de er gjort. Det er også krav om at kun en sikkerhetsansvarlig i boligselskapet skal ha tilgang til opptaks materialet.

Plassering av kameraer på sameiets område, da særlig for havnen, må sikre at ikke offentlige områder rundt havnen også overvåkes

Etter styrets oppfatning tilsier ikke dagens situasjon med tyveri og hærverk behov for etablering av kameraovervåking, med de krav som i den sammenheng stilles. Utviklingen i sameiet følges tett opp og sameiere bidrar aktivt til at tilganger til parkeringsarealer og boder er låst.

Styrets innstilling er at forslaget avvises.

Forslag til vedtak

Sameie anskaffer kamera overvåkingsanlegg som dekker båthavn, innvendig garasje og garasjedekke.-
Monteres og driftes av styre.

Sak 7

Etablering av Badstue i Sameiet

Forslag fremmet av:

Geir Otterbeck, Per Jørgensen. Audun Angelfoss, Gregar Barikmo

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

En interessegruppe i Sameiet Skjærgårdsholmen har fremmet forslag om å etablere en badstue på Sameiets område. Tiltaket har til hensikt å fremme velvære for beboere og øke sameiets verdier. En badstue løsning vil være innlemmet i og underlagt Sameiets vedtekter. En prosjektgruppe har presentert et utkast for bygging og drift, samt finansiering av forslaget for Styret. Tiltaket krever godkjenning fra Bergen Kommune.

Siste revisjon av forslaget til etablering av Badstue ligger som vedlegg.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak til badstue gruppens forslag.



Styret innstiller på at Badstuen etableres på fellesområde ved beplantet område iht vedlegg Alternativ 1. Plasseringen vil representere en oppgradering for Sameiet og bidra til økt trivsel og velvære.

Basert på mottatt forslag, vil Styret gi tilslutning til at prosjekt Badstue finansieres ved bruk av Sameiets opptjente egenkapital, begrenset oppad til kr 300.000,-. Etablerings kostnadene avskrives over 10 år.

Sameiets vedtekter endres ved inkludering av ny § 30 Felles badstue. Nåværende § 30 Lov om eierseksjoner, endres til §31.

Styret foreslår følgende formulering av ny §30 Felles badstue.

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

Sameiets årsmøte velger en badstue driftsgruppe på minimum 3 medlemmer med ansvar for oppfølging av daglig drift og vedlikehold av badstuen. Badstue driftsgruppe skal rapportere til Sameiets styre."

Forslag til vedtak

Etablering av Badstue godkjennes i samsvar med Styrets innstilling.

Vedlegg

4. Badstue_Årsmøtet 2024.pdf

Sak 8

Vedlikeholdsavtale for Sameiets bygningsmasse

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Skjærgårdsholmen vil grunnet alder, bygningskonstruksjoner, klima og nærhet til sjø, påberegne betydelige framtidige vedlikeholdsoppgaver og økte vedlikeholdskostnader. Styret har derfor aktivt videreført arbeidet med å innhente tilbud og få på plass en langsiktig vedlikeholds avtale for Sameiets bygningsmasse. Arbeidet har tatt utgangspunkt i tidligere innhentede tilbud på vedlikeholdsavtaler, rapporter utarbeidet i den sammenheng og vedlikeholds anbefalinger. Målsettingen har vært å inngå en robust og langsiktig vedlikeholdsavtale som ivaretar verdien og standarden på Sameiets bygningsmasse, og som er tilpasset fremtidige klimautfordringer. Skjærgårdsholmen er snart 10 år gammel fra ferdigstillelse av byggetrinn 1, og det er viktig at det tunge vedlikeholdsarbeidet starter opp i 2024

Avtalen som nå er framforhandlet er en 20 års langsiktig avtale med KTV Group, der vi som kunde i avtaleperioden kan si opp avtalen med 12 mnd varsel. Oppsigelse vil medføre en avregning mot utført arbeid/medgått tid, men styret vurderer den kostnadmessige risiko ved eventuell heving av avtalen som relativt liten. Hevingstidspunkt i avtaleperioden, sammenholdt med gjennomførte oppgaver, har i den sammenheng betydning og kan vurderes av Sameiet. Ellers vises til vedlagte avtaleutkast.

Avtalens omfang:

- Fasadevask + Møre Royal Oljebehandling alle bygg år 1 og deretter ved behov



- Vask av fellesområder ute areal - årlig.
- Sjekk av tak og rens av sluker- årlig.
- Vask nedløp fra tak/terrasser-årlig.
- Spyling kloakk stikk ledninger, og til kum utføres hvert 5 år.
- Rens av ventilasjon leiligheter utføres første år/år 2, deretter hvert 5 år.
- Bluetag dokumentasjon system som vil gi en oversikt på FDV dokumentasjon rapporter over utført arbeid og bilder.

Avtalens kostnad: Konsumprisindeks regulert pris pr. mnd kr 31410,- + mva.

Vedlikehold av og ivaretagelse av verdien på sameiets bygningsmasse og fellesområder er sentralt ansvar for Styret. Inngåelse av avtaler for å sikre dette ligger normalt innenfor styrets ansvar og fullmakter.

Styret velger likevel på grunn av vedlikeholdsavtalens omfang og viktighet å legge saken frem for årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at sameiet inngår en 20 års langsiktig avtale med KTV Group (ref. link til avtale).

Styret legger til grunn at sameiernes budsjetterte felleskostnader for 2024 ikke endres ved inngåelse av KTV avtalen. Økte kostnader for 2024 foreslås dekket fra budsjetterte vedlikeholdskostnader og midler fra sameiets opptjente egenkapital.

For 2025 foreslås avtalen delvis finansiert ved bruk av budsjetterte vedlikeholdskostnader, bruk av egenkapital og økning i sameiernes felleskostnader. Full effekt av avtalen på sameiernes felleskostnader vil således først merkes f.o.m budsjettåret 2026.

Sameiet har en opptjent egenkapital som muliggjør slik trinnvis innfasing av de kostnadmessige konsekvensene av avtalen. Løsningen foreslås for å unngå for store trinnvise endringer i den enkelte sameiers felleskostnader.

Avtalens årlige kostnadmessige konsekvens, i 2024 priser, vil være ca kr 480 000 inkl mva. Samtidig vil avtalen redusere andre løpende vedlikeholdskostnader slik at nettoeffekten på sameiets totale kostnader vil være lavere. En langsiktig og robust avtale kan også i fremtiden være med på å redusere forsikringskostnadene på bygningsmassen samt ivareta/øke sameiets markedsverdi.

Avtalekostnadene vil som andre felleskostnader bli fordelt iht sameiebrøkene.

Forslag til vedtak

Saken vedtas iht til styrets innstilling

Vedlegg

5. Vedlikeholdsplan Sameiet Skjærgårdsholmen - rettet endelig rapport (1).pdf

6. Link til KTV (1).pdf



Sak 9

Overskjøting av gbnr 129/809 til Bergen kommune

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)

Tirsdag 26.01 2021 ble det avholdt oppmålingsforretning vedrørende fradeling av parsell av gnr 129bnr:19 til formål "offentlig annet uteoppholdsareal". Gnr 129 bnr 809 ble fradelt og opprettet til dette formål.

Årsmøtet vedtok i møte 21.03.2023 hjemmeloverføring av gnr 129 bnr 809 til Bergen kommune og kommunen ved Etat for bygg og eiendom fikk ansvar for tinglysing av saken. Innsendte tinglysing til Kartverket ble, grunnet formelle mangler ved søknaden, avslått og returnert.

Denne sak reises for årsmøtet for å rette opp i mangler og slik at ny tinglysing kan oversendes fra Bergen kommune til Kartverket. Saken medfører ingen kostnader for Sameiet.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å overskjøte eiendommen gnr 129 bnr. 809 vederlagsfritt til Bergen kommune

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å overskjøte eiendommen gnr 129 bnr. 809 vederlagsfritt til Bergen kommune

Vedlegg

7. Kartvedlegg - EDKID - 12502834.pdf

Sak 10

Revidering av Sameiets vedtekter § 20 Sameiets parkeringsplasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saken gjelder revidering av Sameiets vedtekter for å sikre at den av årsmøte vedtatte parkeringsplan av 21.03.2017 blir i samsvar med kravene eierseksjonsloven § 25 5 ledd. For at planen skal være gyldig så er eierseksjonsloven § 25 5. ledd klar på at planen i tilfelle må inn i vedtektene. Bruksrett til de tildelte parkeringsplassene er iht eierseksjonsloven 30 år, og varigheten av bruksretten blir da til 01.01.2048.

Gjesteparkeringsplasser faller utenfor disse bestemmelser.

Styret vil fremover gjennomgå sameiets vedtekter får å vurdere om det er behov for andre endringer i disse ift krav i eierseksjonsloven. Saker om dette vil i tilfelle fremmes til senere årsmøter.

Styrets innstilling

Styret forslår endring av vedtektenes §20 med følgende formuleringer:

§ 20 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 76 parkeringsplasser, fordelt på garasjeanlegg, carport på taket av garasjen, utendørs på taket, ved innkjøring til taket, ved innkjøring til garasjen og ved trafo, som alle ligger på sameiets fellesareal. Fire



parkeringsplasser ved innkjøring til tak garasjeanlegg + en ved trafo, totalt 5 stk er kun til utleie iht. sameiets vedtekter.

Hver av sameierne har midlertidig enerett til bruk av en eller flere bestemte parkeringsplasser på sameiets fellesareal. Det fremgår av egen liste og plantegninger hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjoner. Listen og tegninger følger av vedleggene 1-1, 1-2 og 1-3 til disse vedtekter. Ajourhold av listen/tegninger regnes ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører. De enkelte plasser merkes også med leilighetsnummer/seksjonsnummer. Eneretten gjelder i 30 år fra 1.1.2018. Endring i etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Det er 4 HC-plasser i garasjeanlegget og 1 HC plass i carport på tak. HC-plasser er tildelt til gitte boliger i henhold til kjøpekontrakt, men beboere med verifisert behov/krav på HC-plass har fortrinnsrett til disse plassene. Beboere som i utgangspunktet disponerer HC-plasser uten selv å tilfredsstille krav til HC-plass plikter å fravike/bytte plass i slike tilfeller. Det er styret i sameiet som bestemmer hvilke plasser som må vike når behov oppstår.

Bruksrett til biloppstillingsplasser kan ikke omsettes eller leies ut til andre enn medlemmer av sameiet. Ved inngåelse av leieavtale for biloppstillingsplass, skal dette meldes til styret som holder oversikt over eier-/bruksrettsforhold og utleie av biloppstillingsplasser

Vedlegg til Sameiets vedtekter:

Vedlegg nr 1: Parkeringsplan for garasje og boder

Vedlegg nr 2: Liste over Parkeringsplasser garasje

Vedlegg nr 3 : Parkeringsplan vedtatt på årsmøte 2017

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 20 Sameiets parkeringsplasser endres i samsvar med Styrets innstilling.

Vedlegg

8. Parkeringsplan garasje og boder.pdf

9. Liste over parkeringsplasser garasje.pdf

10. Parkeringsplan vedtatt på årsmøte 2017.pdf

Sak 11

Forslag til endring vedtektenes § 27 Bruk av strøm i Marina.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har gjennom året sett behov for en bedre oppfølging av kostnader til strømforbruk til båter i Marina. Det er behov for bedre avregning av den enkeltes forbruk med et system som ikke baseres på månedspriser.

Styret foreslår på denne bakgrunn endring i vedtektenes §27 Bruk av strøm til uttak ved Marina:

Styrets innstilling



Styret innstiller på at vedtektenes §27 Bruk av strøm til uttak ved Marina endres til følgende:

"Beboere som etter avtale disponerer strøm til båter betaler for strømforbruket etter avlest forbruk. Forbruk avleses to ganger årlig, midtsommer og årskiftet. Styret beregner og fastsetter kw/t priser for forbruket ut fra avleste perioders markedspriser tillagt en administrasjonskostnad.

Bruk av strøm i marina følger bestemmelsene i sameiets havnereglement. Styret beslutter hvilke utstyr som skal brukes for registrering av strømforbruket. Utstyret finansieres av den enkelte bruker

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar endring i §27 Bruk av strøm uttak ved Marina i samsvar med Styrets innstilling.

Sak 12

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 13

Valg av styremedlemmer

Det skal velges leder og ett nytt styremedlem

Innstilling

Styret viser til valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Per Helle Johnsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tone Loftesnes Kornli

Sak 14



Valg av valgkomite

Det skal velges tre kandidater til valgkomite

Innstilling

Styret viser til valgkomiteens innstilling. Valgkomiteen konstituerer seg selv

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Alf Arne Byrknes
- Geir Otterbeck
- Gregar Barikmo



SKJÆRGÅRDHOLMEN SAMEIE

FULLMAKT

NAVN.....EIER AV LEILIGHET NR.

gir herved.....
fullmakt til å stemme for meg/oss på Skjærgårdsholmen Sameies ordinære sameiermøte
onsdag 20.mars 2024

Bergen,
(dato)

.....
Underskrift



Til årsmøtet i Sameiet Skjærgårdsholmen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skjærgårdsholmen som viser et overskudd på kr 233.273. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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 konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Bergen, den 28/2-24
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Helle Johnsen	Håkonshellaveien 229
Styremedlem	Nina Angelfoss	Håkonshellaveien 227 E
Styremedlem	Stine Fjeldstad	Håkonshellaveien 225
Styremedlem	Geir Kjetil Thorbjørnsen	Håkonshellaveien 227 C
Styremedlem	Arne Thornes	Håkonshellaveien 225

Valgkomiteen

Alf Arne Byrknes	Håkonshellaveien 227 A
Stig Løseth	Håkonshellaveien 227 D
Geir Otterbeck	Håkonshellaveien 227 B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Skjærgårdsholmen

Sameiet består av 45 seksjoner.

Sameiet Skjærgårdsholmen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915355749, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

129 19

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Fysisk årsmøte ble avholdt 21 mars 2023 hvor nåværende styre ble valgt.

Styret har i 2023 hatt 12 styremøter som avholdes i det «Blå Huset» bak ungdomshuset.

Kommunikasjon med styret skjer på skjergardsholmen@styrommet.no.

Styret har gjennom året løpende arbeidet med oppfølging av diverse saker innmeldt fra sameiere, særlig innen løpende vedlikehold. Av større saker som er behandlet kan

nevnes:

- Avklaring av ansvar for vedlikehold av områder fradelt sameiet til Bergen kommune. Bergen kommune har bekreftet ansvar for drift og vedlikehold av områder som omfattes av gbnr 129/781 (veier og brygger mot båthavnen). Herunder ansvar for sandfangkummer og overvannsanlegg.
- Gjennomføring av hjemmelsoverføring av gbnr 129/809 til Bergen kommune iht. tidligere årsmøtevedtak
- Vurdering av ny forsikringsavtale for fellesområder bedre tilpasset sameiets risiko. Stor usikkerhet mht kostnadmessige konsekvenser av endring i en tid med generelt stor kostnadsøkning for forsikringsavtaler har utsatt beslutning av valg av avtale.
- Etablering av ny felles serviceavtale for sterkstrøm, svakstrøm og brannvern.
- Oppmåling av båtplasser i sameiets flytebrygger etter melding om at båtplassers bredde avvek fra bredde angitt i vedlegg til vedtektene
- Behandling av nabovarsel gjeldende uttrigger plassert i tilknytning til gbnr 129/781
- Vurdering av ny langsiktig vedlikeholdsavtale for sameiets bygningsmasse.
- Avklaring av forholdet mellom sameiets vedtatte parkeringsplan, sameiets vedtekter og eierseksjonsloven

Styret har i sitt arbeid særlig vektlagt god kostnadsstyring med mål om å bygge opp tilstrekkelig egenkapital til å møte de vedlikeholdsutfordringer sameiet står overfor de neste årene. Videre er følgende prioriterte oppgaver gjennomført:

- Kontroll av elektriske anlegg
- Kontroll av tak
- Kontroll av fellesarealer
- Oppmåling av båtplasser
- Brannøvelse
- Kontroll og utskifting av elektrode på hjertestarter
- Oppfølging av innmeldte lekkasjer
- Gjennomføring av gjenstående arbeider ift avtale med Utbygger. Bortimot 400 glass på verandaer er skiftet og tiltak på verandaer for hindre vannlekkasje.

Sameiet har en ordning med kontaktperson i hvert bygg, som kan melde fra til styret om feil og driftsproblemer i byggene. Videre kan disse utføre noen enkle grep som start av heiser som er stoppet og igangsetting av kloakkpumpen. Følgene personer er oppnevnt av styret iht. vedtektene § 9

- A1 – Audun Angelfoss
- A2 – Stig Løseth
- A3 – Frank Krogenæs
- A4 – Greger Barikmo
- A5 – Trond Vindenes
- B – Dennis Larsen (flyttet)
- C – Arne Vindenes

Kontaktinformasjon finner du på Vibbo.

Parkering

Når det gjelder gbnr 129/781, veier mot båthavnen, er disse regulert som gang- og sykkelvei. Veiene er offentlige områder tilhørende Bergen kommune. Området skal derfor i



minst mulig grad trafikkeres, kun av og påstigning og leveranse av varer til leiligheter kan aksepteres. Parkering er ikke tillatt.

Styret får stadig henvendelser fra sameiere om at det er stor trafikk på området, foruten at området også brukes til parkering. Dette er en situasjon vi må unngå og sameierne må forholde seg til de restriksjoner som gjelder for området. Det vil potensielt være til stor sjenanse om personer utenfor sameiet i økende grad begynner å trafikkere veiene og bruke dem til parkering

Minner også om vedtektenes forbud mot parkering på fellesområdet. Unntaket er utvidet parkering for besøkende etter behov ved høytider.

Miljøkomiteen (MK)

MK er en rådgivende komite overfor styret. MK behandler saker knyttet til felles miljø, utseende og felles uttrykk på fellesområder og anlegg.

- Grøntanlegg
- Trivsel (Fysiske tiltak)
- Miljø saker generelt

MK har arrangert et par fellesdugnader i løpet av året, og bidrar i tillegg med egeninnsats på grøntanlegget, sette opp juletre og tenne lys. Aktiv innsats fra sameierne forventes.

Det er viktig at MK gir innspill til styret i tilknytning til årlig budsjett på løpende drift, vedlikehold og anskaffelser innen komiteens saksområder.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 889020. 4 Sameiet Skjærgårdsholmen Den enkelte sameier kan varsle en forsikringssak direkte til sameiets forsikringsselskap / OBOS, men styret skal også varsles umiddelbart om at en forsikringssak er opprettet. Styret kan melde inn forsikringssaker på sitt verktøy «Styrerommet».

Det er viktig at sameiere kontakter styret for skademeldinger meldes inn til forsikringsselskap slik at det kan gjenøres en foreløpig vurdering av om skader omfattes av fellesforsikringen. Innmeldte skader påvirker fremtidig pris på sameiets forsikring.

Dersom saken dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, men den berører kun den enkelte boenhet, kan eventuell egenandel for utbedring av skade bli belastet denne sameier.

HMS

HMS ansvarlig er en rolle som pr. nå ivaretas av et styremedlem. Det foretas årlig evaluering av HMS oppgavene, det er foretatt flere kontroller og fellesområdene er inspisert. Kontroll av brannsikkerhet er foretatt. Avvik følges opp. Inntil videre, vil HMS ansvaret fortsatt være en rolle som ivaretas av et styremedlem og ligge direkte under styrets ansvar å følge opp. OBOS har gitt oss gode verktøy med tilgang på en egen HMS modul på «Styrerommet». Beboere oppfordres til å aktivt medvirke innen helse, miljø og sikkerhet, ved å melde inn avvik til styret.

Samarbeid i styret

Styrearbeidet har gjennom året fungert godt. Arbeidet er omfattende og kompetansekrevende Vi har en god kompetansemiks og alle har bidratt aktivt. Det er en



målsetting for oss i styret at vi skal være lett tilgjengelige, lite byråkratiske, svare raskt på henvendelser og ha fokus på felleskapets interesser.

Fremtiden

Sameiets bygningsmasse og fellesområder nærmer seg nå en alder på 10 år. Dette medfører behov for gjennomføring av tungt vedlikehold, særlig for sameiets bygningsmasse. Samtidig er medfører bygningsmassens utforming og omfang at vedlikeholdsoppgavene fremover blir kostnadskrevende. Konsekvenser av klimaendringene med mer ekstrem nedbør påvirker ytterligere behovet for vedlikehold og kostnader.

For å redusere potensiale for skader og redusere kostnader er det fremover viktig at sameierne aktivt vedlikeholder sine seksjoner og da særlig sine verandaer. Oppsamling av vannmengder må unngås og nedløp holdes åpne og sikres. Utslipp av større mengder vann, f.eks fra barnebasseng, på verandaer bør ikke forekomme. Spyling med høytrykkspylerer på verandaer må skje med forsiktighet.

Styret har gjennom året lagt til grunn god kostnadskontroll for å kunne bygge opp egenkapitalen til å møte nødvendige vedlikeholdsoppgaver, og fremmer til årsmøtet forslag til servicekontrakt som langsiktig skal sikre sameiets verdier. Sameiets egenkapital er nå av en slik størrelse at det tunge vedlikeholdet anbefales starte opp uten at de fremtidige kostnadene for sameierne blir for store. Det er viktig at nødvendige tiltak nå gjennomføres.

Konkret avklaring med Bergen kommune mht drift og vedlikeholdsansvar for områdene 129/781 og 129/801 blir en prioritert oppgave. Forventninger om økende antall situasjoner med ekstreme og kortvarige nedbørsmengder, gjør slik avklaring viktig. Samtidig må sameiet trolig utforme nye planer for snørydding på sine egne fellesområder, f.eks. på parkeringsdekket.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 459 805.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skjærgårdsholmen.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra jan 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN
ORG.NR. 915 355 749, KUNDENR. 6346

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 778 842	1 575 138	1 712 000	1 801 000
Ladeinntekter EL-bil		89 428	53 996	0	50 000
Andre inntekter		0	265 558	100 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 868 270	1 894 692	1 812 000	1 851 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-11 280	-15 000	-15 000
Styrehonorar	4	-100 000	-80 000	-80 000	-100 000
Avskrivninger	11	-8 610	-20 667	-40 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-6 208	-5 938	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-77 805	-74 815	-78 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-4 813	-8 250	-60 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-427 530	-668 748	-582 000	-612 000
Forsikringer		-255 108	-198 560	-278 000	-280 000
Energi/fyring		-212 644	-372 122	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-361 644	-200 708	-290 000	-300 000
Andre driftskostnader	8	-195 648	-193 695	-174 000	-170 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 664 109	-1 834 783	-1 903 500	-1 924 500
DRIFTSRESULTAT		204 161	59 909	-91 500	-73 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	29 213	8 198	0	0
Finanskostnader	10	-101	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		29 112	8 198	0	0
ÅRSRESULTAT		233 273	68 107	-91 500	-73 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		233 273	68 107		



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN
ORG.NR. 915 355 749, KUNDENR. 6346

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	5	8 615
SUM ANLEGGSMIDLER		5	8 615
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		68 128	74 613
Andre kortsiktige fordringer	12	9 128	0
Driftskonto OBOS-banken		540 461	354 785
Sparekonto OBOS-banken		1 041 785	914 565
SUM OMLØPSMIDLER		1 659 502	1 343 963
SUM EIENDELER		1 659 507	1 352 578



EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 459 810	1 226 537
SUM EGENKAPITAL	1 459 810	1 226 537

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	8 751	25 451
Leverandørgjeld	86 646	16 390
Energiavregning	13	104 300
SUM KORTSIKTIG GJELD	199 697	126 041

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 659 507	1 352 578
---------------------------------	------------------	------------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bergen, __. __. 2024
Styret i Sameiet Skjærgårdsholmen

Per Helle Johnsen Nina Angelfoss Stine Fjeldstad

Geir Kjetil Thorbjørnsen Arne Thornes

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

**FORDRINGER**

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 294 848
Kabel-TV	288 360
Ventilasjonservice	83 430
Garasjeleie	33 600
Tillegg strøm frysebokser	30 204
Tillegg	25 800
Parkeringsleie	14 800
Carport	7 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 778 842

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 208.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 813
SUM KONSULENTHONORAR	-4 813

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-94 678
Drift/vedlikehold VVS	-11 530
Drift/vedlikehold elektro	-40 228
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 067
Drift/vedlikehold heisanlegg	-87 189
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 688
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-90 936
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 685
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-26 808
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-723
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-427 530

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 391
Driftsmateriell	-3 310
Renhold ved firmaer	-99 212
Snørydding	-51 256
Andre fremmede tjenester	-9 462
Telefon, annet	-4 225
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 064
Velferdskostnader	-3 827
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-195 648

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 993
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 220
SUM FINANSINNTEKTER	29 213

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-101
SUM FINANSKOSTNADER	-101

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brygge båtplasser	
Avgang 1900	-15 238
Tilgang 2016	121 350
Avskrevet tidligere	-106 110



12

Sameiet Skjærgårdsholmen

		3
Port telefonanlegg		
Kostpris	45 433	
Tilgang 2018	57 904	
Avskrevet tidligere	-94 725	
Avskrevet i år	-8 610	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2016	19 375	
Avskrevet tidligere	-19 374	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		5
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8 610

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ei-bil	9 128
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 128

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-104 600
SUM INNETEKTER	-104 600

KOSTNADER

Uoppgjorte avregninger	300
SUM ENERGIAVREGNING	-104 300

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 889020. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

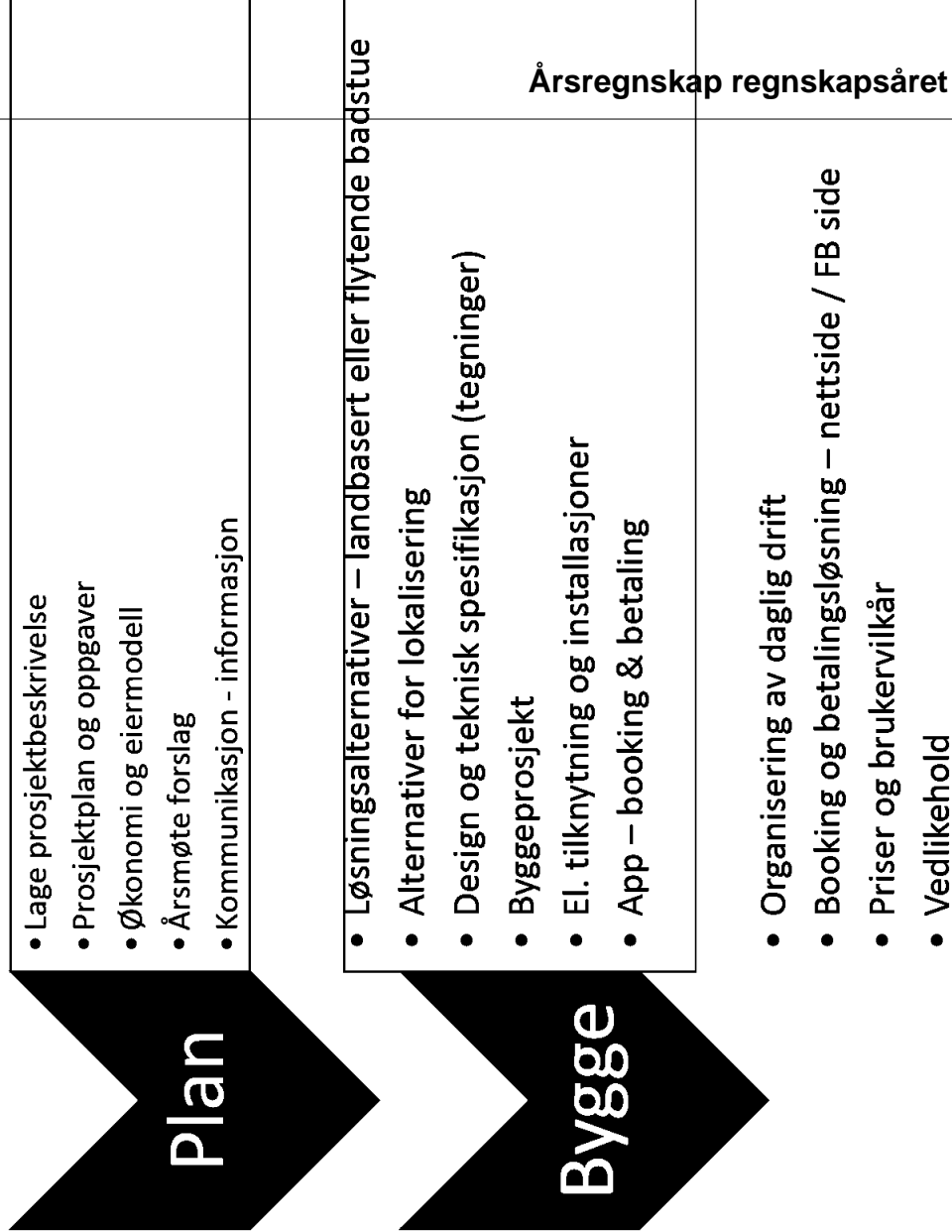
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Badstue

Badstue prosjekt på Skjergårdsholmen
Vedlegg til årsmøteforslag

Inhold

1. Prosjektplan faser →
2. Arbeidsgruppe
3. Badstue alternativer
4. Lokalisering
5. Økonomimodell
6. Finansieringsmodell
7. Driftsmodell
8. Årsmøteforslag
9. Fremdriftsplan



2. Arbeidsgruppe – lage prosjektbeskrivelse

Geir Otterbeck	Plan – dokumentasjon -økonomi	geiott@gmail.com
Per Jørgensen	Plan – dokumentasjon -økonomi	per.jorgensen@kjs.no
Audun Angelfoss	Byggeprosjekt og lokasjon	audun.angelfoss@gmail.com
Gregar Barikmo	Kvalitetssikring og design	gbarikmo@gmail.com

- Kontaktperson i sameiets styre: Geir Kjetil Thorbjørnsen geirkt@gmail.com

3. Badstue alternativer vi har vurdert

- Alternativ 1:
 - Landbasert badstue
- Alternativ 2:
 - Flytende badstue
- Felles alternativer:
 - a. Bygge selv
 - b. Kjøpe modulsett + montere selv
 - c. Kjøpe ferdigbygget badstue
- Felles kriterier
 - Plass til 7-8 gjester
 - Elektrisk fyring (stein-ovn)
 - Passe inn i sameiets arkitektur
 - Skifterom
 - Mulighet for universell utforming / tilkomst

Badstue kalkyler	Bygge selv	Polhus -	Marinbadstuen	Finsk
	AUDUN	HENRI	FRANK	CUB
	Bygge selv	Modul sett	Flytende Ferdig bygg	Fe
Badstue 12-15 m ²	132 000	118 290	320 000	
Steinovn 15 kw m wifi	32 000	32 000	-	
Terrasse m fundament	8 300	8 300	-	
Adkomst og trapp sjø	6 500	6 500	6 500	
Elektro installasjon	50 000	50 000	30 000	
Interiør ting & tang	5 000	5 000	5 000	
Sum badstue på land	233 800	220 090		
Flytebrygge /Flåte	95 000	95 000	-	
Frdrag terrasse	-8 300	-8 300	-	
Frdrag badestige				
Sum for flytende badstue	320 500	306 790	361 500	

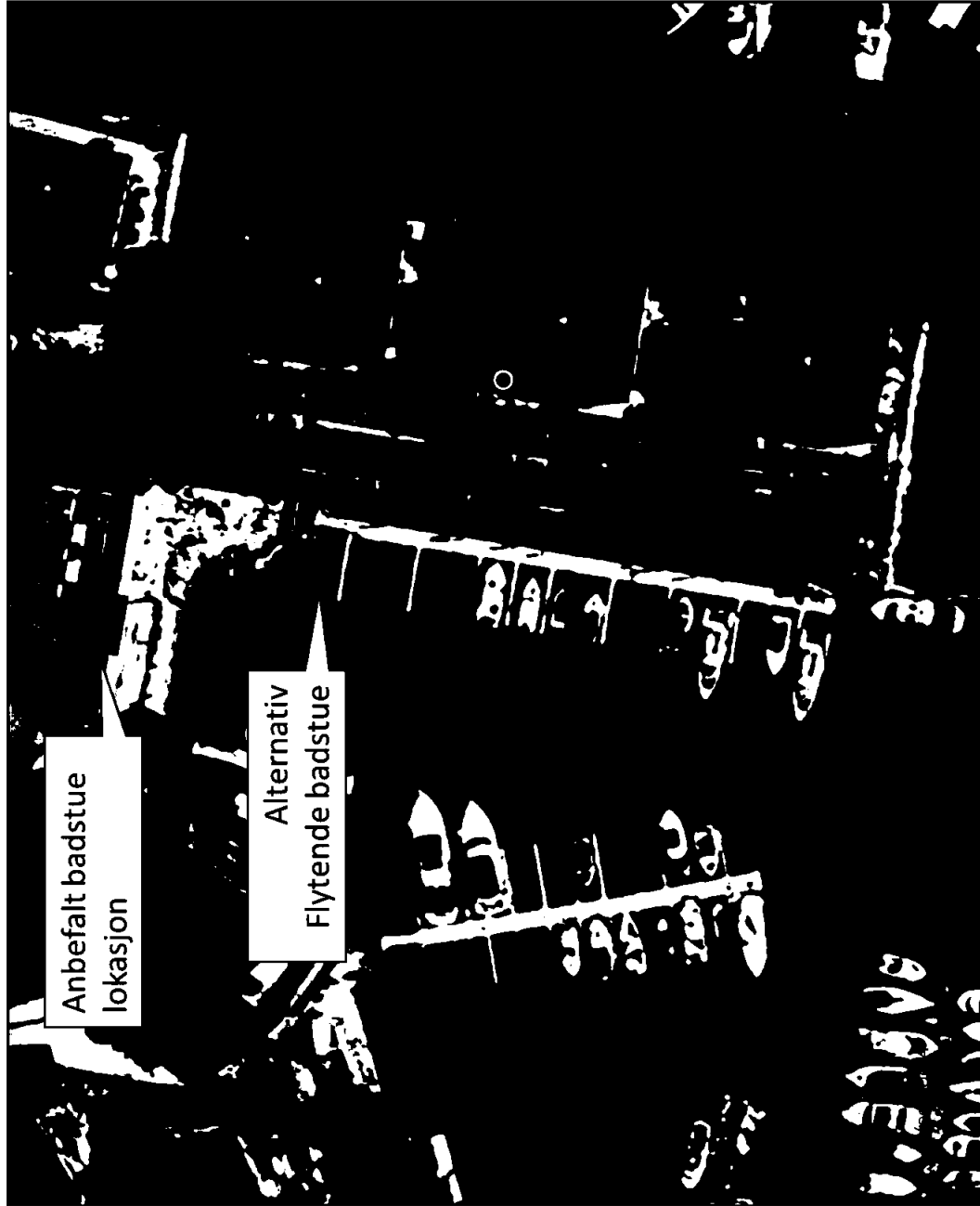
Vedlegg 4

Anbefalt alternativ

Badstue_Års

Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 915355749

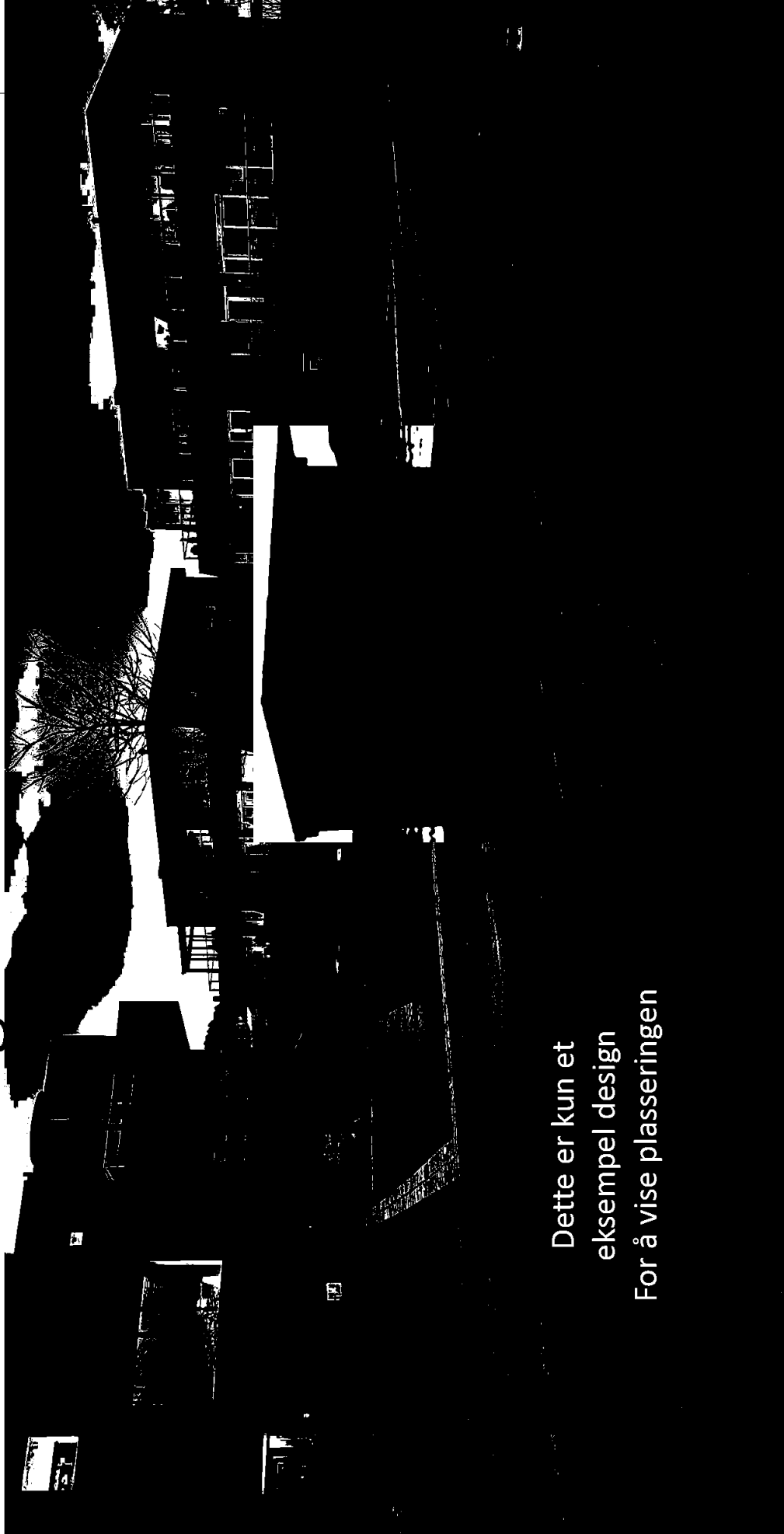
4. Anbefalt lokalisering



• Landbasert badstue på sjøeiendom

- På sameiets eiendom – fellesomkostning
- Trenger ikke kommunal godkjenning
- Komme raskt i gang med bygging
- Lett tilgjengelig
- Universal utforming
- Grei tilkomst til sjøen
- Kan senere flyttes til en bedre annen lokasjon på vårt område

4. Lokalisering – landbasert



Dette er kun et
eksempel design
For å vise plasseringen

5. Økonomimodell

Prisliste

	Pr. time	Enkelt dropp inn	Gruppe hele badstue
Pris for medeiere		80	350
Pris for beboere m/ Gjester		120	600
Pris dagtid 08-15 ukedager		?	?

Kalkyle inntekter (dagtid ikke inkl)

Antall gjeste-timer pr. uke	20
Antall uker sept til april	32
Antall gjestetimer mai - august	60
Gj.snitt pris pr person: NOK	100,00
Sum gjeste timer Pr. år	700
Estimert inntekt pr år	70 000

Vedlegg 4 Alle tall er estimater / forslag pr. i dag

Kalkyle driftsutgifter

Kostnad	Faktor	Pris	Sum
Strøm, ref. egen kalkyle:	19680	1,20	27
Vask&renhold 2 t pr uke x 50 uker	100	150	15
Forbruksmatriell	pr år		5
Vedl. Hold	pr.år		5
Total:			52

Strømkalkyle

	Man-Fre	Lør-søn	Sum timer
Åpningstider	16-22	13-22	
Timer pr uke	30	18	
Gj.snitt ubrukte timer fradrag	-10	-4	
Oppvarmings timer pr uke	5	2	
Total oppvarming pr uke (t)	25	16	
Total oppvarming pr år (timer)	800	512	
	Effekt	Timer	
Ovn forbruk strøm Kw/t	15 kw/t	1312	
Panelovn skifterom	0,5 kw/t	6600	
Pris pr kw/t		nok	
Total strømkost pr år		NOK	27

34 av 116

Badstue_Års

Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 915355749

6. Finansiering og eierskap

- **Alternativ 1 anbefalt:**
 - Badstuen anskaffes av sameiet og finansieres som en investering ved bruk av egenkapital
 - Avskrives på 10 år (*forslag*)
- **Alternativ 2:**
 - Det etableres en badstueforening med medlemsinnskudd som dekker investeringsbehovet
- **Tilskudd og/eller sponsorer**
 - Arbeidsgruppen «sonderer» muligheter
Ref. prosjektplan



Andeler - medeiere

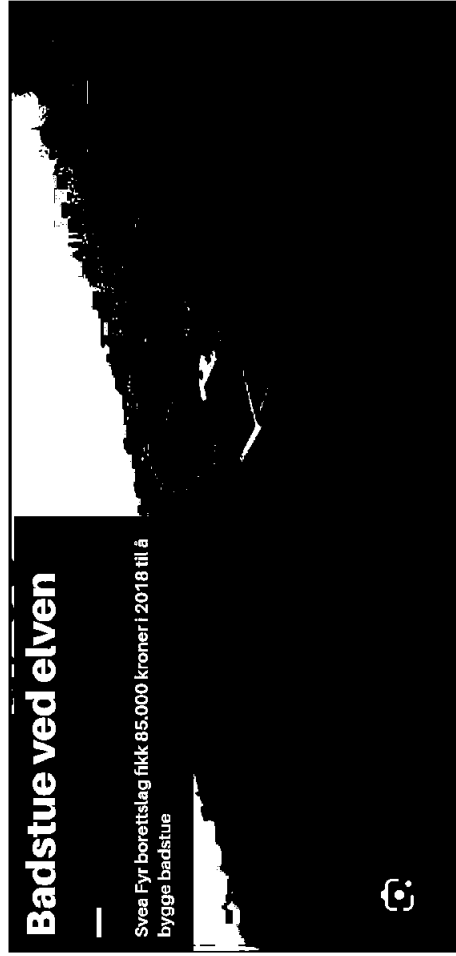
Estimert investering	25
Pris pr Andeler	1
Antall medeier andeler	

7. Anbefalt driftsmodell

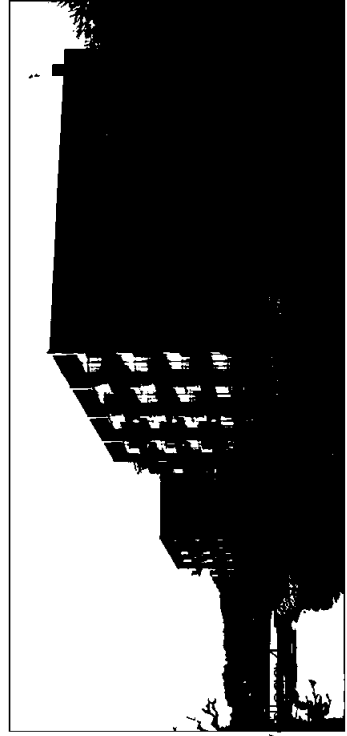
• Sameiet eier badstuen

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

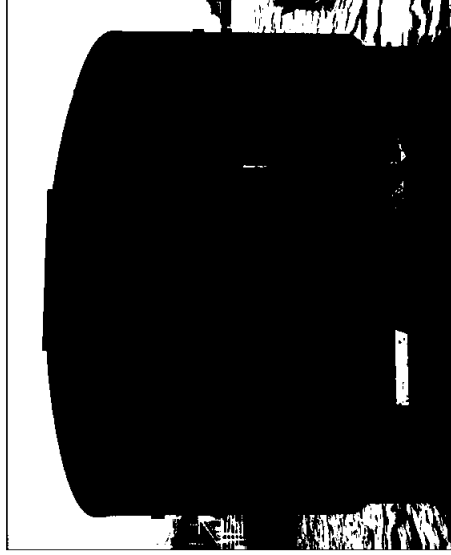
Noen referanse prosjekter



Svea Fyr Borettslag, Skien
85.000 sponset fra Sparebankstiftelsen



Hetlevikstarumen sameie
37 av 116
Felles badstue og trimrom



Sørenga sameie
Samarbeid mellom flere
sameier i området

Borettslag i Arendal

Forventer flytende badstue-
fest i Nidelva



8. Årsmøteforslag

Forslag til vedtak på årsmøte:

Årsmøtet gir styret mandat til å etablere og gjennomføre prosjektet med bygging / anskaffelse av en felles badstue. Styret tar rollen som prosjektets styringsgruppe og det godkjennes en maksimal ramme på NOK 300.000 inkl. mva. som finansieres ved bruk av sameiets egenkapital.

Alternativ finansiering:

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

Mulighet for tilskudd og sponsorer.

Vedlegg 4

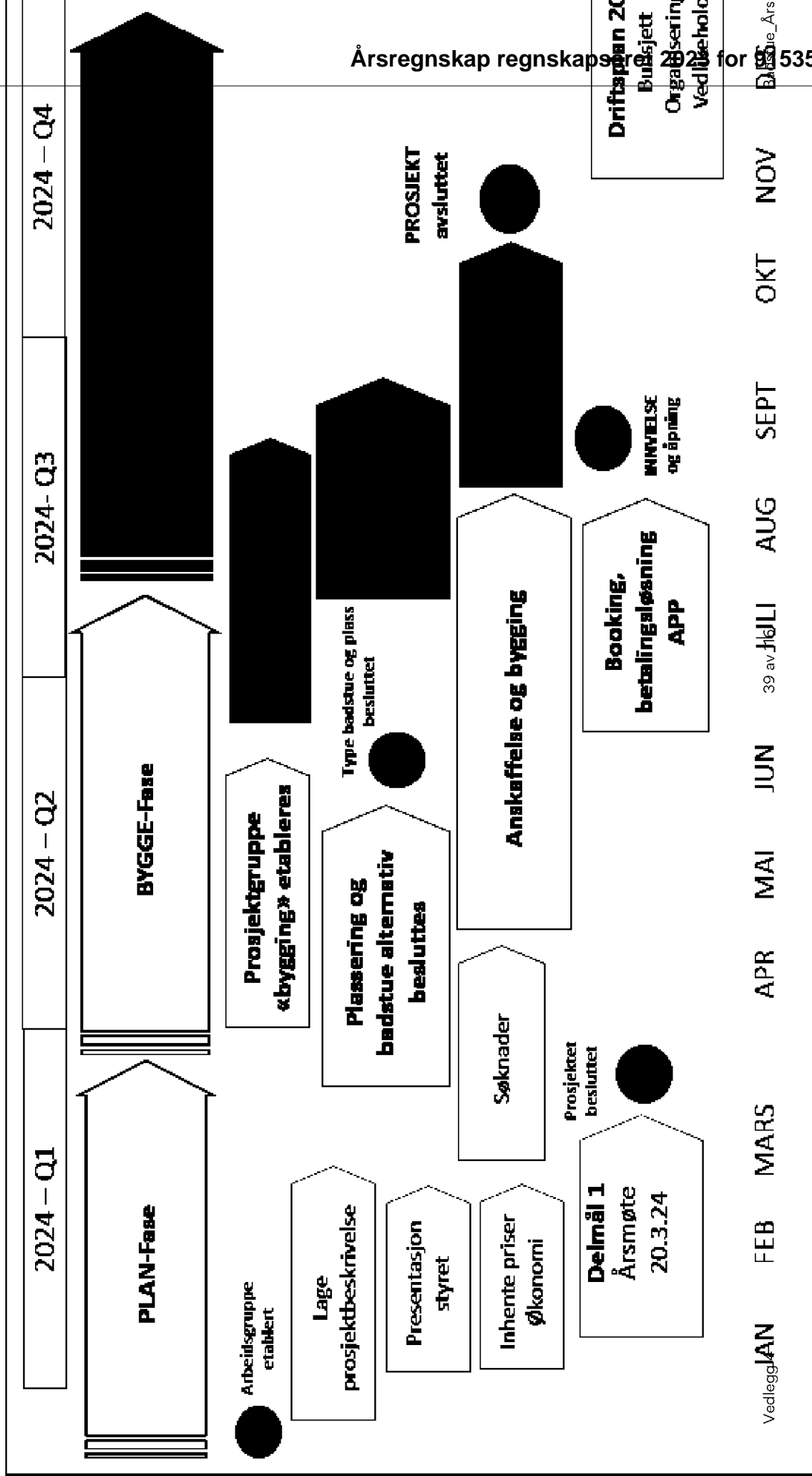
38 av 116



- Argumenter:

- ✓ Helse og velvære
- ✓ Sosialt
- ✓ Verdiøkende for sameiet
- ✓ Verdiøkende ved salg av leiligheter
- ✓ Bedre utnyttelse av «katteløss»
- ✓ Universell utforming
- ✓ Passe inn i sameiets arkitektur
- ✓ Positiv effekt på driftsøkonomi
- ✓ Bærekraftig og miljøvennlig

9. Fremdriftsplan Badstueprosjekt





SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN

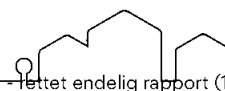
Selskapsnr. 6346

Vedlikeholdsplan

Basert på forenklet gjennomgang av bygningsmassen



OBOS Prosjekt
August 2020





SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

Oppdragsbeskrivelse

2

RAPPORTEN ER BESTILT AV

Sameiet Skjærgårdsholmen
Org.nr 915 355 749

POSTADRESSE

HÅKONSHELLAVEIEN
225
HÅKONSHELLAVEIEN
227 A-E
HÅKONSHELLAVEIEN
229

STYRELEDER

Geir Otterbeck
Håkonshellaveien 227 B
5174 Mathopen

T 900 95 610

E geiott@gmail.com

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

RAPPORTEN ER UTFØRT AV

OBOS Prosjekt AS - Oslo
Pb. 6666 St. Olavs Plass
0129 Oslo

SAKSBEHANDLER

Erik Christian Windt
T 22 86 58 92
E erik.christian.windt@obos.no

Befaring

Det er avholdt en befaring: 06.03.2020. Befaringene er visuelle og bygningsdeler over terreng er i hovedsak befart fra bakkeplan. Eventuelle unntak er beskrevet direkte inn i den enkelte bygningsdel. Et representativt utvalg av bygningsmassen er befart og vurdert: Fasader, vinduer, balkonger og terrasser, garasjeanlegg, oppganger, utearealer med bryggeanlegg. I tillegg ble to leiligheter befart: Leilighet 23 og 21. Følgende var tilstede:

Arne Vindenes	Styremedlem	Sameiet Skjærgårdsholmen
Geir Otterbeck	Styreleder	Sameiet Skjærgårdsholmen
Greger Barikmo	Beboer	Sameiet Skjærgårdsholmen
Erik Christian Windt	Hovedansvarlig	OBOS Prosjekt AS

Kontroll og godkjenning

PROSJEKTNR 200180

KONTROLLERT AV

GODKJENT AV

Vedlegg 5

Torstein Rørby
Vedlikeholder Sameiet Skjærgårdsholmen

Tron Høglund

Vedlikeholder Sameiet Skjærgårdsholmen - Føttel endelig rapport (1).pdf

SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

Om rapporten

3

Formålet med rapporten er å gi en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og –anlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak. En forenklet Vedlikeholdsplan er slik navnet tilsier rådgivning basert på et tidsbegrenset oppdrag og må ikke forstås som en komplett Vedlikeholdsnøkkel der bygningsmassen gjennomgås i sin helhet med ulike konsulenter på hvert enkelt fagområde. Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder fra bygningene ble oppført. Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert er det foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. I alle kostnadsestimater er det lagt inn antatt kostnad for prosjektledelse (7,5%), entreprenørens rigg og drift av byggeplass (15%), samt 25% merverdiavgift. Dette forutsetter at tiltaket har en viss størrelse. For små tiltak vil prosentvise kostnader tilknyttet rigg, drift og prosjektadministrasjon være vesentlig høyere. For tiltak som er planlagt utført de neste årene er det beregnet en prisstigning på 4% pr. år.

TILSTANDSGRAD

- | | | |
|--|--|--|
| | TG 0 Ingen symptomer | — Tilnærmet nytt og uten symptomer på slitasje |
| | TG 1 Svake symptomer | — Bygningsdel/element har kun normal bruksslitasje |
| | TG 2 Middels kraftige symptomer | — Bygningsdel/element har behov for vedlikehold |
| | TG 3 Kraftige symptomer | — Forhold som må påregnes utbedret umiddelbart |
| | TG IU Ikke undersøkt | — Tilstanden er ikke undersøkt |

KONSEKVENSGRAD OG KONSEKVENSER

Bygningsdelenes tilstand blir beskrevet med en konsekvensgrad (KG) med tilhørende konsekvens

KONSEKVENSGRAD

- | | |
|-------------|--|
| KG 0 | Ingen konsekvenser |
| KG 1 | Små og middels konsekvenser |
| KG 2 | Vesentlige konsekvenser |
| KG 3 | Store og alvorlige konsekvenser |

KONSEKVENSER

- Sikkerhet (prioriteres høyest)
- Brudd på lover og forskrifter
- Mulige helseskader
- Belastning på ytre miljø
- Økonomi
- Energiforbruk
- Konsekvens for virksomheten
- Tap av kulturminner
- Utseende, estetikk

PRIORITERING AV TILTAK

Beskrivelse av prioriteringsgrader og femårsplaner

- | | |
|----------------------|---|
| Høy | — Tiltaket anbefales utført |
| Middels | — Tiltaket bør utføres |
| Lav | — Tiltaket kan utsettes |
| Ikke relevant | — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet |

Vedlegg 5

Vedlegg 5 - Sameiet Skjærgårdsholmen - rettet endelig rapport (1).pdf



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

Konklusjon

4

Byggene er oppført i perioden 2014-2015 i kjente konstruksjoner typiske for byggetiden. Det er utført løpende vedlikeholdsarbeid men ikke arbeider av særlig størrelse. Der det i Vedlikeholdsplanen er henvist til levetider/brukstid er tallene hentet fra relevante fagblader, SINTEF Byggforskserie og erfaringstall hos OBOS.

Bygningsmassen og uteområdet fremsto på befaringene i generelt god stand, og de fleste bygningsdeler har teoretisk lang gjenværende brukstid. Det vil i kommende 5-års periode være behov for løpende vedlikehold samt periodiske vedlikeholdstiltak. En god del av arbeidene vil være utbedring av småskader som naturlig dukker opp i driftsperioden.

Videre er det i Vedlikeholdsplanen lagt vekt på å etablere gode rutiner for bygningsdeler der man har erfaring med at det oppstår skader eller konflikter.

Ved gjennomføring av enkelte tiltak vil det være behov for ytterligere undersøkelser som ikke kan avdekkes visuelt (undersøkelsesnivå 1), eksempelvis betongundersøkelser, og kameraundersøkelser av pipe/avløpsrør/o.l. Undersøkelsene utføres for å sikre korrekt informasjon om tilstanden slik at utbedringene utføres med egnet produkt og metode, målt opp mot kost/nytte. I tillegg til å anbefale ytterligere undersøkelser grovestimeres selve gjennomføringen av tiltaket, basert på alder og tilgjengelig informasjon.

BYGG:

Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Utarbeide kart for dreng- og overvannssystem samt kontrollere/reNSE kummer
- Fasadevask og periodisk overflatebehandling av fasader
- Kartlegging av slukløsninger på terrasser, og utarbeidelse av vedlikeholdsinstruks for terrasser
- Følge opp reklamasjon saken vedr lekkasjer fra- og stående vann på parkeringsanlegget

VVS:

Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Kamerakontroll av bunn- og uttrekksledninger
- Utarbeide og distribuere info skriv - Riktig bruk av boligen

ELEKTRO:

Større tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Foreta kontroll jf. internkontrollforskriften

UNIVERSELL UTFORMING:

Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler. En gylden regel innen universell utforming er at bygninger og uteområder tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse, også fungerer godt for alle andre. Små oppgraderinger kan utgjøre en stor forskjell.

Tiltak som anbefales i kommende 5-års periode:

- Merking av trappetrinn med kontrasttape

INTERNKONTROLL:

- Konfigurere og ta i bruk HMS-modulen på Styrerommet.no

BRANNSIKKERHET:

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



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

Årlig tiltaksplan 2020

5

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD	
16	2.1.1A	Opprettholde serviceavtaler - brannalarm- og sprinkelanlegg	Entreprenør	😊	kr	30 000
54	4.1.1A	Opprettholde periodisk vedlikehold - bryggeanlegg	Eier/beboer	😊	kr	4 600
19	2.1.2A	Opprettholde gode HMS-rutiner	Styret	😐		
25	2.2.4A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Entreprenør	😊	kr	5 400
26	2.2.5A	Opprettholde serviceavtale garasjeport	Entreprenør	😊	kr	10 000
23	2.2.3A	Kontroll av beslagsløsning ved hev- og skyvedører	Entreprenør	😐	kr	12 000
27	2.3.1A	Løpende vedlikehold - dører fellesområder	Entreprenør	😊	kr	8 400
29	2.4.1A	Periodisk kontroll av taktekking	Entreprenør	😐	kr	31 000
33	2.5.2A	kartlegging av slukløsning - terrasser	Entreprenør	😐	kr	12 000
35	2.6.1A	Utarbeide infoskriv - riktig bruk av boligen	Styret	😐	kr	800
37	2.6.2A	Kamerakjøring og spyling av bunn- og uttrekksledninger	Entreprenør	😐	kr	12 000
39	2.6.4A	Funksjonstesting av hovedstoppekraner	Styret	😊	kr	1 100
41	2.8.1A	Opprettholde serviceavtale - avfuktere i bodarealer	Entreprenør	😊	kr	12 000
43	2.9.1A	Kontroll og årlig service avløpspumpe	Entreprenør	😊	kr	4 600
45	2.10.1A	Gjennomføre elkontroll jf. NEK 405	Entreprenør	😐	kr	19 000
47	2.11.1A	Serviceavtale heiser	Entreprenør	⊗	kr	41 000
48	2.12.1A	Utarbeide retningslinjer for bruk av uteområder	Styret	😐	kr	2 300
51	2.13.2A	Løpende rengjøring - overvannssluk	Vaktmester	😐	kr	3 800
50	2.13.1A	Kartlegging og rens av overvannssystem	Entreprenør	😐	kr	19 000
Totalt for 2020					kr	229 000

Vedlegg 5

Vedlegg 5 Sameiet Skjærgårdsholmen - rettet endelig rapport (1).pdf



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

Årlig tiltaksplan 2021

6

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD	
16	2.1.1A	Opprettholde serviceavtaler - brannalarm- og sprinkelanlegg	Entreprenør	😊	kr	31 000
54	4.1.1A	Opprettholde periodisk vedlikehold - bryggeanlegg	Eier/beboer	😊	kr	4 800
19	2.1.2A	Opprettholde gode HMS-rutiner	Styret	😐		
20	2.2.1A	Fasadevask	Entreprenør	😐	kr	120 000
25	2.2.4A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Entreprenør	😊	kr	5 600
26	2.2.5A	Opprettholde serviceavtale garasjeport	Entreprenør	😊	kr	11 000
27	2.3.1A	Løpende vedlikehold - dører fellesområder	Entreprenør	😊	kr	8 800
29	2.4.1A	Periodisk kontroll av taktekking	Entreprenør	😐	kr	32 000
31	2.5.1A	Merking av trapper - fellesområder	Eier/beboer	😐	kr	22 000
35	2.6.1A	Utarbeide infoskriv - riktig bruk av boligen	Styret	😐	kr	800
39	2.6.4A	Funksjonstesting av hovedstoppekraner	Styret	😊	kr	1 200
41	2.8.1A	Opprettholde serviceavtale - avfuktere i bodarealer	Entreprenør	😊	kr	12 000
43	2.9.1A	Kontroll og årlig service avløpspumpe	Entreprenør	😊	kr	4 800
47	2.11.1A	Serviceavtale heiser	Entreprenør	⊗	kr	42 000
51	2.13.2A	Løpende rengjøring - overvannssluk	Vaktmester	😐	kr	4 000
Totalt for 2021					kr	300 000



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

Årlig tiltaksplan 2022

7

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD	
16	2.11A	Opprettholde serviceavtaler - brannalarm- og sprinkelanlegg	Entreprenør	😊	kr	32 000
54	4.1.1A	Opprettholde periodisk vedlikehold - bryggeanlegg	Eier/beboer	😊	kr	5 000
19	2.12A	Opprettholde gode HMS-rutiner	Styret	😐		
25	2.2.4A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Entreprenør	😊	kr	5 800
26	2.2.5A	Opprettholde serviceavtale garasjeport	Entreprenør	😊	kr	11 000
27	2.3.1A	Løpende vedlikehold - dører fellesområder	Entreprenør	😊	kr	9 100
29	2.4.1A	Periodisk kontroll av takteking	Entreprenør	😐	kr	33 000
35	2.6.1A	Utarbeide infoskriv - riktig bruk av boligen	Styret	😐	kr	800
39	2.6.4A	Funksjonstesting av hovedstoppekraner	Styret	😊	kr	1 200
41	2.8.1A	Opprettholde serviceavtale - avfuktere i bodarealer	Entreprenør	😊	kr	12 000
43	2.9.1A	Kontroll og årlig service avløpspumpe	Entreprenør	😊	kr	5 000
47	2.11.1A	Serviceavtale heiser	Entreprenør	⊗	kr	44 000
51	2.13.2A	Løpende rengjøring - overvannssluk	Vaktmester	😐	kr	4 100
Totalt for 2022					kr	163 000



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

Årlig tiltaksplan 2023

8

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD	
16	2.11A	Opprettholde serviceavtaler - brannalarm- og sprinkelanlegg	Entreprenør	😊	kr	33 000
54	4.1.1A	Opprettholde periodisk vedlikehold - bryggeanlegg	Eier/beboer	😊	kr	5 200
19	2.12A	Opprettholde gode HMS-rutiner	Styret	😐		
25	2.2.4A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Entreprenør	😊	kr	6 000
26	2.2.5A	Opprettholde serviceavtale garasjeport	Entreprenør	😊	kr	12 000
27	2.3.1A	Løpende vedlikehold - dører fellesområder	Entreprenør	😊	kr	9 500
29	2.4.1A	Periodisk kontroll av takteking	Entreprenør	😐	kr	34 000
35	2.6.1A	Utarbeide infoskriv - riktig bruk av boligen	Styret	😐	kr	900
39	2.6.4A	Funksjonstesting av hovedstoppekraner	Styret	😊	kr	1 300
41	2.8.1A	Opprettholde serviceavtale - avfuktere i bodarealer	Entreprenør	😊	kr	13 000
43	2.9.1A	Kontroll og årlig service avløpspumpe	Entreprenør	😊	kr	5 200
47	2.11.1A	Serviceavtale heiser	Entreprenør	⊗	kr	46 000
51	2.13.2A	Løpende rengjøring - overvannssluk	Vaktmester	😐	kr	4 300
Totalt for 2023					kr	170 400



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

Årlig tiltaksplan 2024

9

SIDE	ID	ANBEFALT TILTAK	UTFØRES AV	TILSTANDSGRAD	KOSTNAD	
16	2.11A	Opprettholde serviceavtaler - brannalarm- og sprinkelanlegg	Entreprenør	😊	kr	34 000
54	4.1.1A	Opprettholde periodisk vedlikehold - bryggeanlegg	Eier/beboer	😊	kr	5 400
19	2.1.2A	Opprettholde gode HMS-rutiner	Styret	😐		
22	2.2.2A	Overflatebehandling av fasader	Entreprenør	😐	kr	810 000
25	2.2.4A	Løpende vedlikehold - Inngangsdører	Entreprenør	😊	kr	6 300
26	2.2.5A	Opprettholde serviceavtale garasjeport	Entreprenør	😊	kr	12 000
27	2.3.1A	Løpende vedlikehold - dører fellesområder	Entreprenør	😊	kr	9 900
29	2.4.1A	Periodisk kontroll av taktekking	Entreprenør	😐	kr	36 000
35	2.6.1A	Utarbeide infoskriv - riktig bruk av boligen	Styret	😐	kr	900
39	2.6.4A	Funksjonstesting av hovedstoppekraner	Styret	😊	kr	1 300
41	2.8.1A	Opprettholde serviceavtale - avfuktere i bodarealer	Entreprenør	😊	kr	13 000
43	2.9.1A	Kontroll og årlig service avløpspumpe	Entreprenør	😊	kr	5 400
47	2.11.1A	Serviceavtale heiser	Entreprenør	⊗	kr	48 000
51	2.13.2A	Løpende rengjøring - overvannssluk	Vaktmester	😐	kr	4 500
50	2.13.1A	Kartlegging og rens av overvannssystem	Entreprenør	😐	kr	22 000
Totalt for 2024					kr	1 008 700



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

Samlet tiltaksplan 2020-2024

10

Tiltak 2020	Løpende vedlikehold	kr	28 000
Tiltak 2020	Periodisk vedlikehold	kr	140 000
Tiltak 2020	Undersøkes nærmere	kr	64 000
		Totalt for 2020	kr 232 000
<hr/>			
Tiltak 2021	Løpende vedlikehold	kr	29 000
Tiltak 2021	Periodisk vedlikehold	kr	250 000
Tiltak 2021	Oppgradering	kr	22 000
		Totalt for 2021	kr 301 000
<hr/>			
Tiltak 2022	Løpende vedlikehold	kr	30 000
Tiltak 2022	Periodisk vedlikehold	kr	130 000
		Totalt for 2022	kr 160 000
<hr/>			
Tiltak 2023	Løpende vedlikehold	kr	31 000
Tiltak 2023	Periodisk vedlikehold	kr	140 000
		Totalt for 2023	kr 171 000
<hr/>			
Tiltak 2024	Løpende vedlikehold	kr	33 000
Tiltak 2024	Periodisk vedlikehold	kr	950 000
Tiltak 2024	Undersøkes nærmere	kr	22 000
		Totalt for 2024	kr 1 005 000
		Totalt for 2020-2024	kr 1 869 000



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

Innhold

11

Oppdragsbeskrivelse	2
Om rapporten	3
Konklusjon	4
Årlige tiltaksplaner 2020 - 2024	5
Samlet tiltaksplan 2020-2024	10
1 Om boligselskapet	12
2 Tilstandsvurdering Lavblokk	16
3 Tilstandsvurdering Garasjeanlegg	52
4 Tilstandsvurdering Bryggeanlegg	54
5 Standardvedlegg	
5.1 Definisjoner og kostnadsoverslag	56
5.2 Generelt om vedlikehold	57
5.3 Analysenivå 1	58
5.4 Informasjon om internkontrollforskriften	59
5.5 Informasjon om el-sikkerhet	61
5.6 VVS faguttrykk	64
5.7 Ventilasjonsforhold i boliger	65
5.8 Fakta om radon	68
5.9 Informasjon om avfallshåndtering	69



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

1 Om boligselskapet

12

Adresse

HÅKONSHELLAVEIEN 225
HÅKONSHELLAVEIEN 227 A-E
HÅKONSHELLAVEIEN 229

ANTALL BOENHETER **45**

ANTALL BYGNINGER **7**

ANTALL ETASJER **3**

Sameiet Skjærgårdsholmen består av 7 boligblokker oppført over 3 plan. Det er i alt 45 stk. leiligheter. Første innflytning skjedde i 2015. Eiet tomt med Gnr: 129 Bnr: 19 i Bergen kommune med et areal på 6.626,5 m². Tomten er i hovedsak flat og er fullt opparbeidet med plenarealer, asfalterte internveier, busker, trær, lekeplass og bryggeanlegg. Eiendommen grenser mot sjøen. Sameiet har parkeringsfasiliteter på egen eiendom.

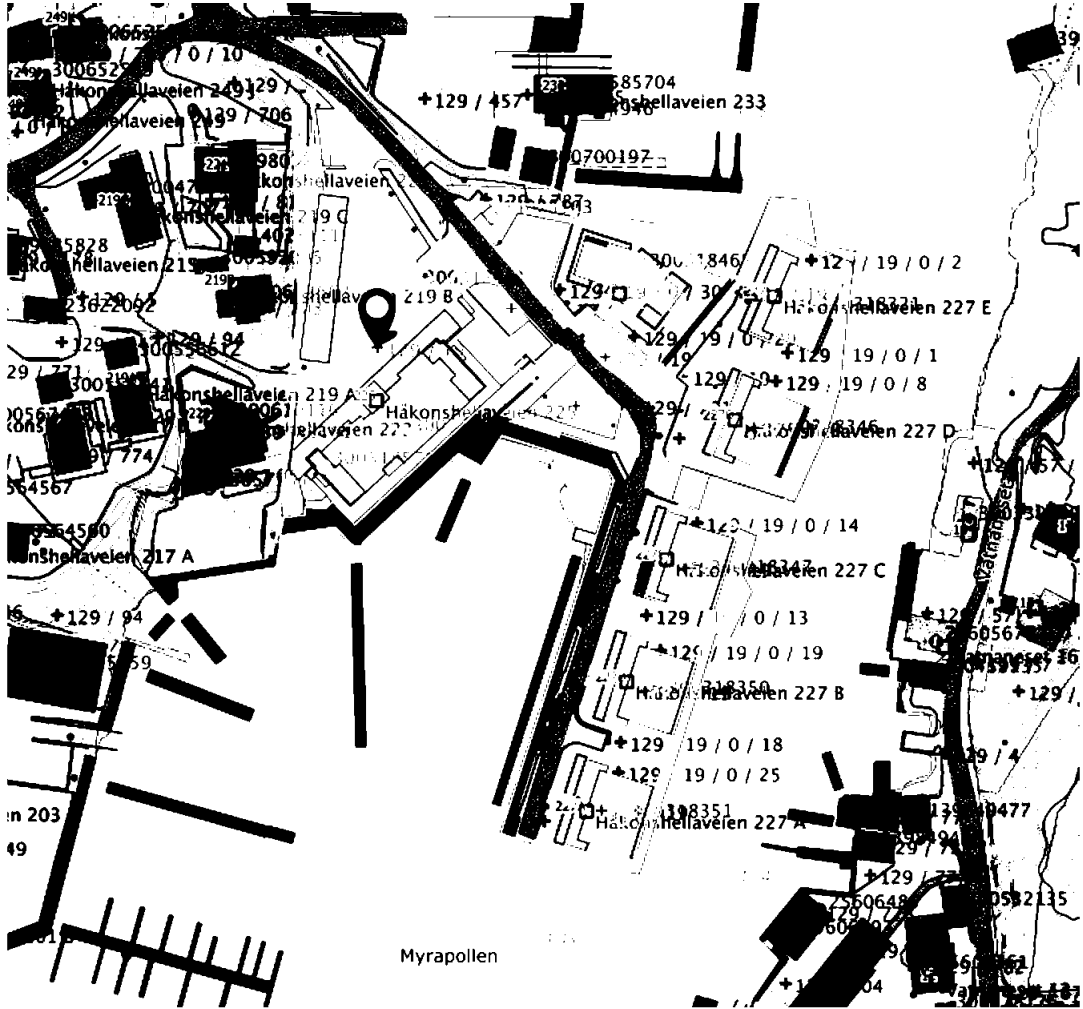
Tidligere utført vedlikehold

Det ble ikke opplyst om vesentlige påkostninger etter overtagelsen av sameiet i 2015, utover normalt vedlikehold, samt utbedringer etter mangelliste fra overtagelsesforretningen med selger.



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

Oversiktskart



Kilde: www.seeiendom.no

SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

BYGNINGSTYPE

Blokk

Lavblokk

Boligblokker oppført i 3 etasjer. Bygningsmassen er oppført på terreng med støpt såle på mark, og er kjellerløse. Det er totalt 7 boligbygg som er oppført tilnærmet i vannkanten inne i en liten vik, med omkransende bryggeanlegg. Terrengnivået ved bygningene er hevet såpass at man har laveste bygningskonstruksjon ca 1 meter over flomvannsgrense. Inngangsplan fra bakkenivå, med trappeadkomst og heis til alle etasjer i alle bygg. Det er totalt 45 leiligheter i boligselskapet. Alle leiligheter har balkonger og terrasser. Bygningen har bærende konstruksjoern av betong og yttervegger av utfyllende bindingsverk kledd med liggende kledning . Etasjeskillere av betong. Takkonstruksjon av Q-dekker teknet med asfalttakbelegg.

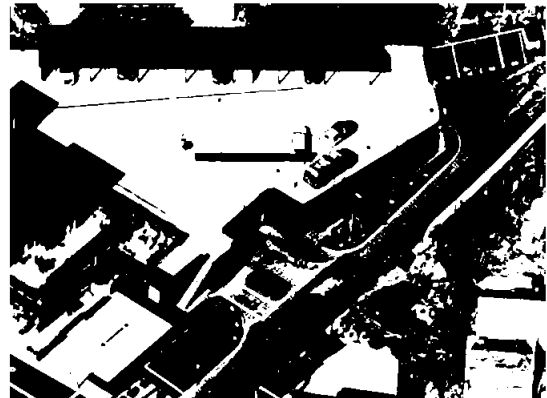


BYGNINGSTYPE

Garasje

Garasjeanlegg

Parkeringsanlegg med garasjeplasser i lukket anlegg, parkeringsplasser i carport og under åpen himmel. Parkeringsanlegget er bygget med bærende konstruksjoner i plasstøpt betong, asfaltert dekke i lukket anlegg og betongdekke ved carport og åpent areal. Avrenning fra betongdekket til sluk med innvendig rørføring. Carport oppført med bærende konstruksjoner av tre - pulttakkonstruksjon med takteking av asfalttakbelegg.





SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

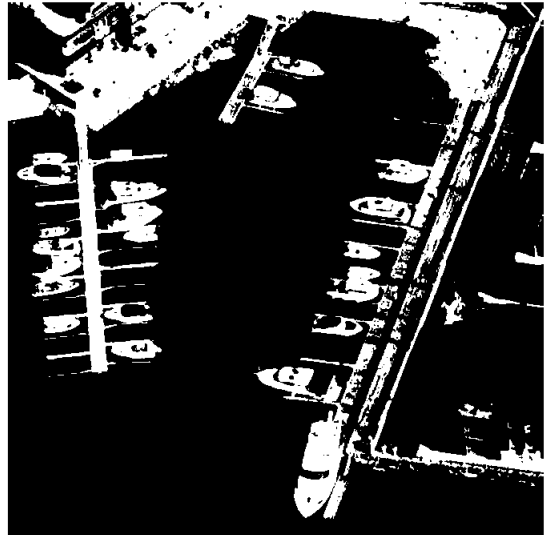
BYGNINGSTYPE

15

Mangler bygningstype

Bryggeanlegg

Bryggeanlegg bygget inne i viken som boligblokkene er bygget rundt. Bryggeanlegget er bygget med elementer fra Ørsta Marina Systems AS. Elementene er bygget med stålrammekonstruksjon - overflatebehandlet med Combi Coat, flyteelementer av plastpontonger og dekke av trykkimpregnert tremateriale. Bryggeanlegget som er montert langs landbasert bryggekant, er montert på et glidesystem som ivaretar endringer i vannnivå ved flo/fjære og spring- og stormflo. Bryggeanlegget er supplert med utriggere av samme konstruksjon som bryggeelementene, samt enkle bommer som definerer hver enkelt båtplass. Det er videre landganger med leddet innfestning til landbrygge og glide anlegg på bryggeelementene.





SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2 Tilstandsvurdering Lavblokk

16

2.1 Bygning, generelt

2.1.1 Brann

Bygg, Brannsikkerhet

Her vurderes de branntekniske forholdene i bygningsmassen generelt. I bruksfasen gjelder egne regelverk og særlig relevant er "Forskrift om brannforebygging" (FOB) og brann- og eksplosjonsvernloven. Disse stiller krav til slukkerutstyr, rømningsveier, m.m.

2.1.1A God stand

 **TG 1** Svake symptomer

KG 3 Store og alvorlige konsekvenser

Bygningsmassen er oppført i perioden 2014 - 2015, og er bygget i henhold til TEK10. Det er installert trådbundet brannvarslingsanlegg og sprinkelanlegg i alle leiligheter og på fellesarealer. Dette sikrer god varsling og slukning ved branttilløp, som igjen gir mulighet for rask rømning av bygget. I alle trappeoppganger er det montert røykventilasjon som er tilknyttet varslingsanlegg og som også har manuell styring ved inngangsplan. Videre er det montert brann- og lydklassifiserte dører inn til leiligheter fra hoved trappeoppganger, samt klassifiserte ståldører mellom brannceller på fellesarealene. I tillegg til sprinkelanlegg, er det utplassert manuelle brannslukningsapparater med pulver i alle leiligheter og på fellesarealer. Boligselskapet har også nød- og ledelys godt plassert i de områder der dette er påkrevet. Ved gjennomføringer av rør/ledninger i brannskillende konstruksjoner, ble det påvist bruk og dokumentasjon av brannsikker tettemasse rundt gjennomføringer.

ANBEFALT TILTAK

Opprettholde serviceavtaler - brannalarm- og sprinkelanlegg

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 30 000
2021	—	kr 31 000
2022	—	kr 32 000
2023	—	kr 33 000
2024	—	kr 34 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør

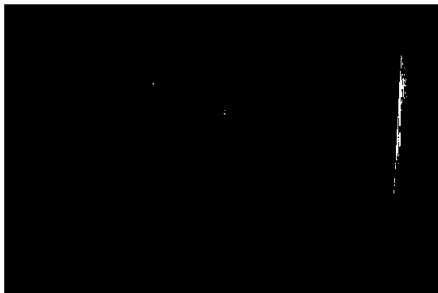
Høy — Tiltaket anbefales utført

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



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

17



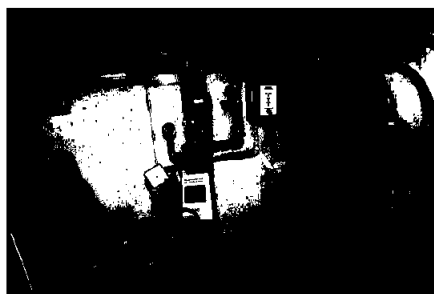
Sentral for brannvarslingsanlegg.



Røykdetektor tilknyttet alarmanlegg.



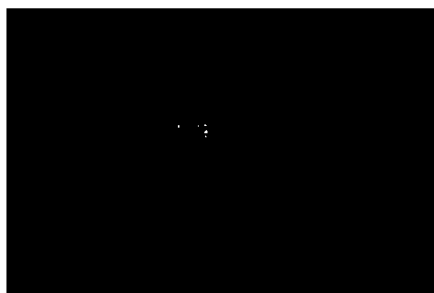
Sprinkelhode i himling.



Sprinkelsentral i trappeoppgang.



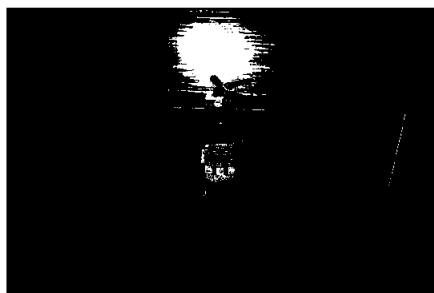
Røykluke i trappeoppgang.



Utløserenhet ved inngangsplan for røykluken.



Pulverapparat for manuell slukning i leilighet.



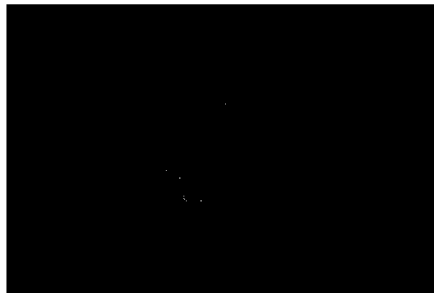
Pulverapparat for manuell slukning på fellesareal.



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346



Nød- og ledelys plassert i garasjeanlegg.



Bruk og dokumentasjon av brannsikker tettemasse ved gjennomføring.

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.1 Bygning, generelt
2.1.2 Bygning generelt
 Bygg, HMS

Et boligselskap har plikt til å gjennomføre internkontroll jf. internkontrollforskriften og ansvaret ligger hos styret. OBOS har utviklet et egnet verktøy for gjennomføring av internkontroll i styrerommet.no, og modulen har navn; HMS-modulen.

2.1.2A Behov for rutine

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 Vesentlige konsekvenser

Styret har opplyst at de ikke har gode rutiner tilknyttet HMS-arbeid i sameiet. TG settes grunnet behovet for å etablere rutine for dette.

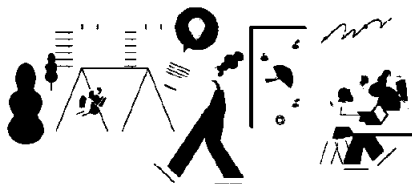
ANBEFALT TILTAK

Opprettholde gode HMS-rutiner

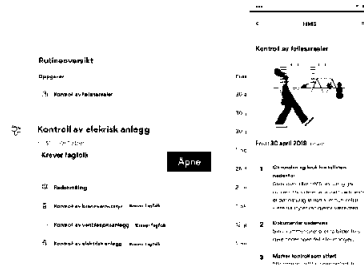
ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	
2021	—	
2022	—	
2023	—	
2024	—	

Løpende vedlikehold utføres av styret
Høy — Tiltaket anbefales utført

Styret bruker HMS-modulen på Styrerommet.no aktivt, og opplever dette som et godt verktøy. Det oppfordres til å opprettholde det gode arbeidet med HMS, noe som gir resultater gjennom å synliggjøre utfordringer på et tidlig stadiet. Dette tiltaket gis ikke kostnadsestimat, da arbeidet anses som en del av det naturlige styrearbeidet i boligselskapet.



Illustrasjon av Styrerommet.no.



Illustrasjon av HMS-modulen.

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.2 Yttervegger

20

2.2.1 Yttervegger generelt

Generelt

Her beskrives yttervegger som utgjør byggenes skall. Bygget er konstruert med utfyllende bindingsverkvegger mellom bærende konstruksjoner av betong og stål, som var vanlig konstruksjons metode på oppføringstidspunktet. Utvendig er veggene kledd med Møre Royal panelkledning. Dette er panelkledning som er behandlet i 2 trinn, for og oppnå et varig og stabilt kledningprodukt. På mindre deler av fasaden - ved inngangspartiene, er det benyttet fasadeplater av ukjent produkt og materiale. Ingen kjente påkostninger.

2.2.1A Normal alders- og værslitasje



TG 2 Middels kraftige symptomer



KG 2 Vesentlige konsekvenser

Det ble ikke påvist tegn som tyder på at ytterveggskonstruksjonen ikke opprettholder tiltenkt funksjon. Panelkledningen fremsto med normal alders- og værslitasje, dog med stedvise vridde kledningsbord grunnet mangelfull innfestning. Panelkledning som er behandlet med Møre Royal metoden, har lang levetid grunnet 2- trinns behandling med kobberbasert trykkimpregnering og langtidskoking i olje. Panelkledningen vil derfor inneha ekstrem råtemotstand og god stabilitet mot krymp og sprekking. Over tid vil vær og vind slite på treverket. UV-stråler fra solen bleker ned pigmenter og gjør treverket "værgrått". Regn vil over tid gradvis vaske ut olje og slite på pigmentene. fasadeplatene fremsto som hele og uten skader, med stedvise flekker av fugleskitt og begroing av grønnske/alger i plateskjøter,

ANBEFALT TILTAK

Fasadevask

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2021	—	kr 120 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør

Middels — Tiltaket bør utføres

Det anbefales fasadevask. Fasadevask er en viktig del av renholdet for å kunne på best mulig måte ivareta bygget og fasadens materiale. Forurensing, veistøv, pollen, grønnske/algevekst og smuss legger seg som et belegg på byggets kledning og kan over tid være skadelig for fasaden. Til rengjøring brukes en mild husvask og vannslange med normalt trykk. Høytrykkspyler kan lett skade treet og ta bort pigmenter som ikke skal fjernes. Grovestimatet gjelder fasadevask utført fra lift. Fasadevask bør gjennomføres minimum hvert 5. år. Fasadevasken kan utføres på dugnad, men er i tiltaket lagt inn med en kostnad lagt opp mot bruk av entreprenør. Det er lagt til grunn et areal på ca 3.800m². Løse kledningsbord festet lokalt med egnet produkt og metode.

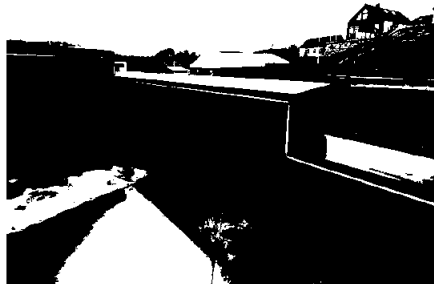


SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

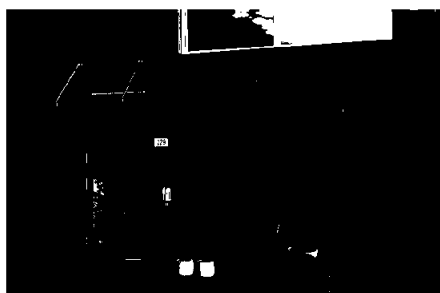
21



Panelkledning med MøreRoyal 2-trinns behandling.



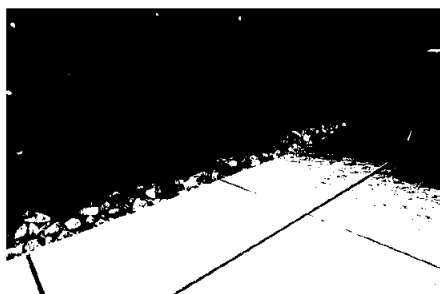
Parti på parapetvegg ved biloppstillingsplasser med grønske.



Veggparti med fasadeplater - stedvise flekker fugleskitt.



Fasadeplater med grønske i plateskjøter.



Panelkledning med grønske-/algevekst ved terrasse.

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.2 Yttervegger

2.2.2 Yttervegger generelt

Generelt

22

Her beskrives yttervegger som utgjør byggenes skall. Bygget er konstruert med utfyllende bindingsverkvegger mellom bærende konstruksjoner av betong og stål, som var vanlig konstruksjons metode på oppføringstidspunktet. Utvendig er veggene kledd med Møre Royal panelkledning. Dette er panelkledning som er behandlet i 2 trinn, for og oppnå et varig og stabilt kledningprodukt. På mindre deler av fasaden - ved inngangspartiene, er det benyttet fasadeplater av ukjent produkt og materiale. Ingen kjente påkostninger.

2.2.2A Normal alders- og værslitasje



TG 2 Middels kraftige symptomer



KG 2 Vesentlige konsekvenser

Det ble ikke påvist tegn som tyder på at ytterveggskonstruksjonen ikke opprettholder tiltenkt funksjon. Kledningen fremsto med normal alders- og værslitasje, dog med stedvise vridde kledningsbord grunnet mangelfull innfestning. Kledning som er behandlet med Møre Royal metoden, har lang levetid grunnet 2- trinns behandling med kobberbasert trykkimpregnering og langtidskoking i olje. Panelkledningen vil derfor inneha ekstrem råtemotstand og god stabilitet mot krymp og sprekking. Over tid vil vær og vind slite på treverket. UV-stråler fra solen bleker ned pigmenter og gjør treverket "værgrått". Regn vil over tid gradvis vaske ut olje og slite på pigmentene.

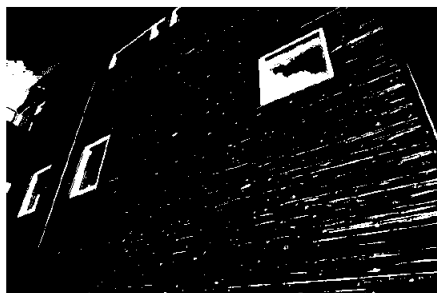
ANBEFALT TILTAK

Overflatebehandling av fasader

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2024	—	kr 810 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør
Middels — Tiltaket bør utføres

Det anbefales overflatebehandling av fasadene mot slutten av vedlikeholdsperioden. På flater utsatt for mye sollys eller sterk vind og nedbør, er vedlikeholdsbehovet større enn på himlinger eller materialer som er montert under takoverbygg. Overflatebehandlingen innebærer etterfylling med Møre Royal treolje. Produsenten av kledningen anbefaler vedlikehold for å bevare kledningens egenskaper, ved oljing etter ca 10 - 20 år. Intervallet er avhengig av værforhold der kledningen brukes. Fasaden vaskes og overflatebehandles etter produsentens anbefalinger. Løse kledningsbord festet lokalt med egnet produkt og metode.



Vedlegg 5 Fasade med noe lyse kvistflekker - tyder på værslitasje. Vedlegg 6 Løst kledningsbord



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.2 Yttervegger

2.2.3 Vinduer

Fasader

23

Her beskrives og vurderes vinduene og terrassedørene i boligene. Det ble registrert vinduer og terrassedører med ramme og karm av trevirke. Utvendig er det kledd med aluminiumsprofiler. Innvendig er det komplettert med forings- og geriktfrie overganger, med nisløsning av veggflate direkte inn i karm. Kontrollerte vinduer/terrassedører var utført med to-lags glass fra byggeår. Ingen påkostninger registrert de senere år.

2.2.3A Normal alders- og værslitasje



TG 2 Middels kraftige symptomer



Vesentlige konsekvenser

Vinduer og terrassedører fremsto i god stand. Det er normal alders- og bruksslitasje. Hengsler og mekanisme var på funksjonstestede terrassedører/vinduer i godt stand. Vinduer med utvendig kledning av aluminiumsprofiler, har lang levetid og minimalt med utvendig vedlikeholdsbehov. Det ble påpekt fra beboer, at det er mistanke om vanninnslag via terskel på terrassedøren. Dette er hev- og skyvedør med flat terskel, og gulvnivå inne i leilighet er i plan med utvendig terrassegulv. På befaringen ble det konstatert vannfilm mellom beslag og terskel på døren. Dette kan føre til kapilært sug av vann inn i konstruksjonen. TG settes av denne grunn

ANBEFALT TILTAK

Kontroll av beslagsløsning ved hev- og skyvedører

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 12 000

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales å gjennomføre en kontroll av beslagsløsningen under terskel på hev- og skyvedørene ut på terrasser. Kontrollen bør utføres på terrassen der det er mistanke om lekkasje, samt på et utvalg opp mot 5 andre terrasser fordelt rundt i bygningsmassen. Dette vil kunne gi et godt bilde av valgt metode for tetting og lokale avvik/mangler som kan føre til lekkasje. Kontrollen bør gjøres ved å fjerne terrassebord som ligger inn mot yttervegg, slik at beslaget kan demonteres for kontroll av hvordan terrassemembran er tettet mot underkant av dør/terskel. Eventuelle funn under kontrollen, vil gi nærmere anbefalinger om nødvendige tiltak. Disse er derfor ikke synliggjort i denne rapporten. Forøvrig ingen anbefalte tiltak på vinduer og terrassedører utover normalt innvendig vedlikehold av overflater og åpningsmekanisme som forestås av hver enkelt beboer.



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346



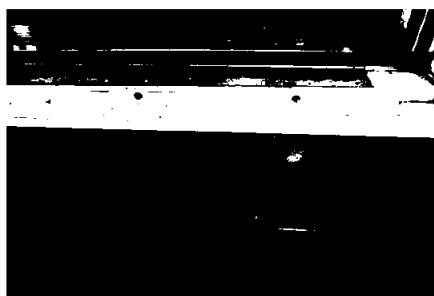
Vinduer med utvendig aluminiumskledning.



Innvendig fôrings- og listefri avslutning mot vegg.



Hev- og skyvedør mot terrasse.



Beslagsløsning ved hev- og skyvedør med vannfilm i overgang.

SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.2 Yttervegger

2.2.4 Inngangsdører

Fasader, Oppganger

Her beskrives og vurderes inngangspartiene.

Inngangspartier konstruert med ramme og karm i lakkert aluminium. Glass i dør og sidefelt av 2-lags isolerglass fra byggeår. Det er elektrisk dørpumpe på dørene og elektrisk sluttstykke tilkoblet callinganlegg. Ingen kjente påkostninger.

25

2.2.4A God stand



TG 1 Svake symptomer



KG 2 Vesentlige konsekvenser

Dørene fremsto på befaringdagen i god stand uten større skader eller symptomer på funksjonssvikt. Dørene har teoretisk lang gjenværende brukstid.

ANBEFALT TILTAK

Løpende vedlikehold - Inngangsdører

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 5 400
2021	—	kr 5 600
2022	—	kr 5 800
2023	—	kr 6 000
2024	—	kr 6 300

Løpende vedlikehold utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt foruten løpende vedlikehold. Aktuelle tiltak er smøring, justering, utbedring av dørpumper, lås/låskasse, o.l. Det avsettes rundsum til løpende vedlikehold av dører.



Bildet viser inngangsdør til oppgang.



Bildet viser elektrisk dørpumpe.

SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.2 Yttervegger

2.2.5 Porter

Fasader, Garasje

26

Her beskrives og vurderes port i fellesgarasje. Garasjeport utført som leddport konstruert av aluminium/stål i hvit utførelse. Skinner og beslag av stål. Porten er elektrisk og fjernstyres. Porten er fra byggeår. Porten er underlagt årlig service, og siste service utført februar 2020 i henhold til merking på porten.

2.2.5A Generelt god stand

TG 1 Svake symptomer

KG 3 Store og alvorlige konsekvenser

Porten fremsto på befaringsdagen i generelt god stand med normal alders- og bruksslitasje. Det er ikke meldt om driftsproblemer med porten, automatikk eller mekanismer.

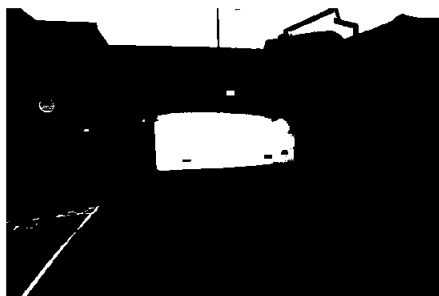
ANBEFALT TILTAK

Opprettholde serviceavtale garasjeport

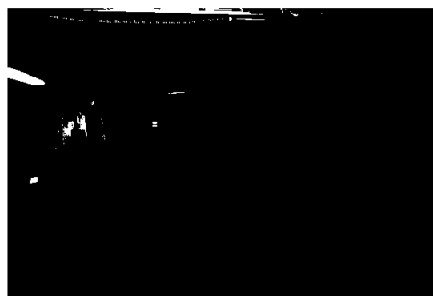
ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 10 000
2021	—	kr 11 000
2022	—	kr 11 000
2023	—	kr 12 000
2024	—	kr 12 000

Løpende vedlikehold utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

For brukerne av fellesgarasjene er det viktig at porten til enhver tid fungerer slik at man kommer seg inn og ut og at garasjen ikke står "ulåst". Det anbefales opprettholdelse av fast serviceavtale boligselskapet har med Portmaker ASå for å sikre kontinuerlig drift av portene. Det er estimert kostnad på serviceavtale og drift av porten.



Garasjeport sett fra utsiden.



Garasjeport sett fra innsiden.



Vedlegg 5 Styringsenhet for garasjeåpner.

Vedlegg 6 Side 45 Sameiet Skjærgårdsholmen - rettet endelig rapport (1).pdf

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.3 Innervegger

27

2.3.1 Dører

Fellesarealer, Branndører

Her beskrives og vurderes branndørene på fellesområdene. Dørene er plassert i brannskillende konstruksjoner og skal forsinke/hindre brannspredning ved en eventuell brann. Brannklassifiserte dører til sprinkelsentral i trappeoppgangene er konstruert i tre. Brannklassifiserte dører fra trappeoppgang til bod- og garasjeanlegg konstruert i stål i glatt malt utførelse. Dørene er selvlukkende med dørpumpe. Dørene er fra byggeår.

2.3.1A God stand



TG 1 Svake symptomer

Dørene fremsto på befaringdagen i god stand med normal bruks- og aldersslitasje

KG 3

Store og alvorlige konsekvenser

ANBEFALT TILTAK

Løpende vedlikehold - dører fellesområder

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

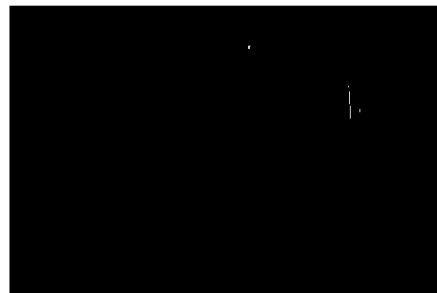
Løpende vedlikehold utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

For å opprettholde brannsikkerheten i bygningsmassen må det gjennomføres løpende vedlikehold på branndørene slik at de til enhver tid er i tilfredsstillende stand. Det avsettes årlig beløp til løpende vedlikehold og service på dørene. Beløpet omfatter justering, smøring, vedlikehold av låskasse/lås og dørpumper. I estimatet er det lagt inn løpende vedlikehold av ca 15 branndører.



Branndør med dørlukker bak pekende hånd.

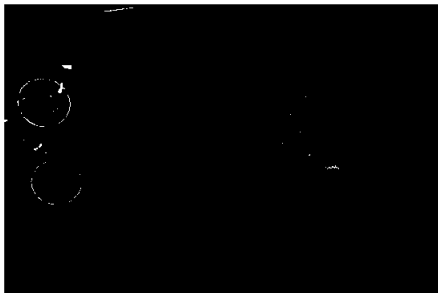


Klassifiseringsskilt på branndør til sprinkelsentral.



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

28



Brannjør i stål mellom garasje og bodarealer.



Elektrisk dørpumpe på brannjør til garasjeanlegg.



Klassifiseringsskilt på brannjør i stål.



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.4 Yttertak

29

2.4.1 Tak

Bygg, Flate Kompakte tak.

her beskrives og vurderes takkonstruksjonen på bygningsmassen. Det er opplyst å være takkonstruksjon av Q-dekker. Dette er tak som er bygget opp med en lastbærende konstruksjon av profilerte/korrugerte stålplater, med et ovenliggende kompakt isolasjonslag og en tekning av membran/asfalt takbelegg. I dette tilfellet er tekningen av takene utført med asfalt takbelegg som har avrenning til sluk med utvendig nedløpsrør på fasade. Det ble overtagelse laget en rapport av Sweco, der det er anført flere mangler knyttet til takbelegget på byggene. Det forutsettes at disse manglene er lukket av selger/entreprenør, og er således ikke nærmere vurdert i denne rapporten. Forholdene vil være gjenstand for kontroll i anbefalte tiltak for denne bygningsdelen. Ingen kjente påkostninger.

2.4.1A Tilsynelatende god stand



TG 2 Middels kraftige symptomer



KG 3 Store og alvorlige konsekvenser

Taket fremsto i tilsynelatende god stand. Det er ikke meldt om lekkasjeproblematikk eller andre forhold knyttet til funksjonssvikt for takkonstruksjonen. Det er i boligselskapet ytret ønske fra enkelte beboere å montere ildsted med pipegjennomføring i takkonstruksjonen. For denne takkonstruksjonstypen, vil det kunne kreve at det gjøres spesielle beregninger av taket. Dette da kvadratiske utsparinger større enn en bølgebredde, vil kunne svekke bæreevnen på konstruksjonen. Bølgebredden på denne type stålplateprofiler, varierer mellom ca 11,5 cm - til ca 20,5 cm. Asfalt takbelegget er sveiset sammen i skjøtene og sikret med limt/sveiset tetting av gjennomføringer. Dette er risikoområdet for eventuelle lekkasjer, og bør kontrolleres på periodisk intervall hvert - hvert annet år. Eventuell lekkasje i denne type takkonstruksjon, kan føre til store skader. Vann som finner veien inn i konstruksjonen via utett taktekking, kan magasineres og ledes lang unna selvelekkasjestedet. Dette gjør eventuell feilsøking vanskelig. TG settes av denne grunn.



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

ANBEFALT TILTAK			30
Periodisk kontroll av takteking			
ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD	
2020	—	kr 31 000	Det anbefales å gjennomføre periodisk kontroll av folietekkingen på takene. Dette gjøres normalt med intervaller på hvert - til annethvert år. Det anbefales at dette gjøres av takentreprenør med takbelegg som sitt virkeområde. Flere av entreprenørene og produsentene i denne bransjen, tilbyr det som kalles Takforvaltning. De gjennomfører kontroll av takfolien etter avtalt intervall, som tilpasses alder og utforming på taktekingen. Ting som gjennomføringer, sluk typer og overgang mot parapet og nivåforskjeller, er fokusområder for kontrollen. Det legges inn grovestimat basert på erfaringspriser for kontroll av ett tak. Her vil prisen tilpasses antall tak, og et tilbud fra en takentreprenør vil gjenspeile dette. Det opplyses derfor om at estimatet er retningsgivende for kontroll av takflate opp til ca 1000m ² - kr 7.000,-.
2021	—	kr 32 000	
2022	—	kr 33 000	
2023	—	kr 34 000	
2024	—	kr 36 000	
Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør			
Høy — Tiltaket anbefales utført			

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.5 Trapper, balkonger, m.m.

31

2.5.1 Innvendige trapper

Oppganger, Betong

Her vurderes innvendige trapper på fellesområdene. 180-graders repostrapper av betong. Repos og inntinn/opptrinn i enfarget tekking av fliser. Rekkverk av lakkert stål med stående spiler og doble håndløpere av runde profiler av hardtre. Detr også montert doble håndløpere på vegg. Ingen kjente påkostninger.

2.5.1A God stand



TG 2 Middels kraftige symptomer



KG 3 Store og alvorlige konsekvenser

Befarte trapper fremsto i god stand uten nevneværdige bruks- og slitasjemerker. Trappene er vurdert til å være i forskriftmessig god stand, men det opplyses om at det ikke er trappeneser i kontrastfarger. Dette er en funksjon som gjør trappene bedre egnet for brukere med syns- og orienteringsnedsettelse. Dette er et forhold som ikke var gjeldene på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav tilsier at trapper/overganger skal merkes med kontrast for å hindre fallulykker. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Merking av trapper - fellesområder

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2021	—	kr 22 000

Oppgradering utføres av eier/beboer
Middels — Tiltaket bør utføres

Det anbefaleså merke trappeneser med kontrast. Dette kan gjøres ved bruk av sklisikker og kontrastfarget tape. Det opplyses om at dette tiltaket ikke trigges av et forskriftskrav for denne eiendommen, men at tiltaket ses som et godt tiltak for å ivareta beboeres sikkerhet. Tiltaket forutsettes utført av beboere/styret på dugnad, og estimatet gjenspeiler innkjøp av sklisikker tape i kontrastfarge.



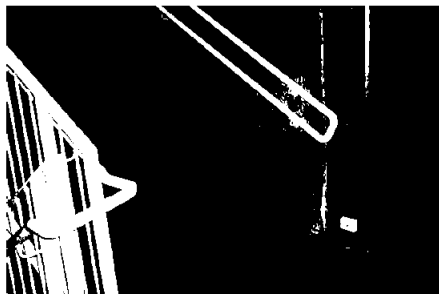
Trappeløp sett ovenifra - trinn uten trappeneser i kontrast.



Trappeløp sett nedenifra.



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346



Bildet viser eksempel på merking av trapper med kontrast.

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.5 Trapper, balkonger, m.m.

2.5.2 Terrasser

Til boenheter

33

Her beskrives og vurderes terrasser og markterrasser. I boligselskapet er det tre typer terrasser. 1 - terrasse over underliggende isolert boligdel, terrasse tilhørende enkelte leiligheter i 3 etasje og er tekket med fliser. 2 - terrasse over terrasse med tremmegulv av tre. 3 - markterrasse anlagt på bakken med belegningsstein. Rekkverk av syrefast rustfritt stål med glassbrystning. På terrassene i 3. etasje som er tekket med fliser, er det en drensrenne langs randsonen av terrassen med elvestein. Dette fører vann fra terrassen ned i renne system som er ført langs randsonen og via sluk til utenpåliggende nedløp og ned til bakkenivå. Terrassene med gulv av tretremmer, har underliggende membran av asfalt takbelegg. Vann er ført via renne system til nedløp som er montert på fasade. Ingen kjente påkostninger.

2.5.2A Tilsynelatende god stand



TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 3

Store og alvorlige konsekvenser

terrassene fremsto i tilsynelatende god stand. Dog er det knyttet usikkerhet i vår vurdering til membranen som ligger på terrassene under flistekkingen og under tremmegulvene. Det ble påvist asfalt takbelegg som membran, men ikke hvordan denne var avsluttet ved slukgjennomføringene til nedløpsrør. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

kartlegging av slukløsning - terrasser

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 12 000

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales å kartlegge faktisk utførelse av slukløsning på terrassene der det ligger membran. Videre anbefales det å rense disse sluken/systemene, slik at vann ikke hindres ved avrenning. Estimater i dette tiltaket kartleggingen av slukene. Arbeidene anbefales utført av personer med kjennskap til bygningsteknikk, derfor er utførende satt til entreprenør. Rens av slukløsningene utføres av hver enkelt beboer, etter at faktisk løsning er påvist og instruks for rens er utarbeidet.



Bildet viser alle terrassetypene.



Bildet viser rekkverkløsning, drensrenne og flistekking 3. etg.

Vedlegg 5

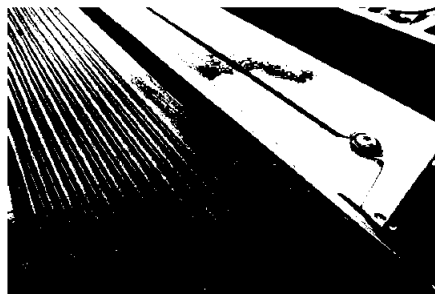
Vedlegg 5 Sameiet Skjærgårdsholmen - rettet endelig rapport (1).pdf



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346



Tretremmegulv på terrasse 2. etasje.



Overgang mot ytterkant viser asfalt takbelegg som membran.

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.6 Sanitær

35

2.6.1 Sanitæranlegg

Bygg

Her beskrives å vurderes sanitæranlegget på overordnet nivå. Bygningsmassen har et moderne og godt prosjektert sanitæranlegg med rør i rør system på vannforsyning, samlet i lekkasjesikre fordelingskap i hver bolig. Det er sluk med vannlås i alle våtrom, og hver enkelt bolig har et varmesystem basert med en NIBE F470 avtrekksvarmepumpe. Teknologien i avtrekksvarmepumper baserer seg på først å ventilere huset ditt, for så å resirkulere ventilasjonsluftens varmeenergi for å varme opp varmtvann og bolig. Avtrekksvarmepumpe er en enkel og lønnsom løsning for oppvarming og varmtvann, og dekker energibehovet i godt isolerte leiligheter. Ingen kjente påkostninger siden byggeår.

2.6.1A Tilsynelatende god stand

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 Vesentlige konsekvenser

Sanitæranlegget fremsto på befaringdagen i tilsynelatende god stand. Dog ble opplyst om at Varmesystemet for varmtvann og ventilasjon, oppleves som komplisert. TG settes av denne grunn.

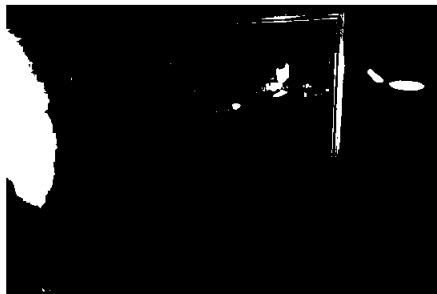
ANBEFALT TILTAK

Utarbeide infoskriv - riktig bruk av boligen

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 800
2021	—	kr 800
2022	—	kr 800
2023	—	kr 900
2024	—	kr 900

Periodisk vedlikehold utføres av styret
Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at boligselskapet oppretter rutine med å sende ut infoskriv til eierne. Infobrevet bør inneholde opplysninger om: Viktigheten av rengjøring av sluk, rett bruk av ventilasjon, funksjonstesting av innvendig stoppekran i boligen, rens av luftfiltere i ventilasjonsanlegg og rens av tak/veggventiler tilknyttet ventilasjonsanlegget. Videre anbefales det å komme i kontakt med servicepartner, som kan bistå med opplæring og veiledning i bruk av avtrekksvarmepumpeanlegget. Estimert gjelder utarbeidelse og distribusjon av infoskriv.



Fordelingsskap med hovedstoppekran i leilighet.



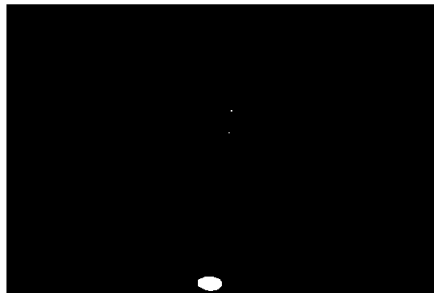
Sluk med vannlås.



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346



Styringspanel på avtrekksvarmepumpa.



Avtreksventil på ventilasjonsanlegget.



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.6 Sanitær

2.6.2 Bunnledninger

Bygg

Her beskrives og vurderes bunn- og uttrekksledninger. Bunnledninger er rørene som ligger under kjøllergulv. Uttrekksledningen er forlengelsen av bunnledningen fra grunnmur til offentlig ledning. Bunn- og uttrekksledninger er antatt utført som avløpsrør av typen Pipelife PVC. Det er opplyst om at det er utført utbedringsarbeider på bunnledning grunnet lokalt motfall. Forøvrig Ingen større påkostninger registrert siden byggeår.

37

2.6.2A Tilsynelatende god stand



TG 2 Middels kraftige symptomer



KG 2 Vesentlige konsekvenser

Rørene ligger skjult underbygningene og i bakken. Det er opplyst om tidligere oppdaget motfall på bunnledningen, som er utbedret. Det er ikke opplyst om symptomer på funksjonssvikt som tilstopninger/tilbakeslag eller lekkasjer, og rørenes funksjon er med bakgrunn i dette vurdert som tilfredsstillende. Rørene er fra byggeår og er rundt 6 år. Anbefalt brukstid på denne rørtypen er rundt 50 år og rørene har teoretisk lang gjenværende brukstid.

ANBEFALT TILTAK

Kamerakjøring og spyling av bunn- og uttrekksledninger

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 12 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør

Høy — Tiltaket anbefales utført

På bakgrunn av tidligere problemer med lokal motfall, anbefales det å gjennomføre kamerakontroll og spyling av avløpsrørene med et intervall på ca hvert 5. år. Det spyles fra og med avløpsstamme ved stakpunkt, hele veien ned gjennom bunnledning til kommunalt påkoblingspunkt.



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.6 Sanitær

2.6.3 Vanninnlegg

Bygg, PP

Her beskrives og vurderes vanninnlegg som er vannrørene fra offentlig hovedvannsledning frem til oppstikk i kjellergulv. Som vanninnlegg er det antatt plastrør av typen PEL. Ingen kjente påkostninger.

38

2.6.3A God stand



TG 1 Svake symptomer



KG 2 Vesentlige konsekvenser

Rørene ligger skjult i bakken og kan ikke kontrolleres visuelt og det foretas derfor en aldersvurdering. Den aktuelle rørtypen har en anbefalt brukstid på rundt 50 år. Det er teoretisk lang gjenværende brukstid.

ANBEFALT TILTAK

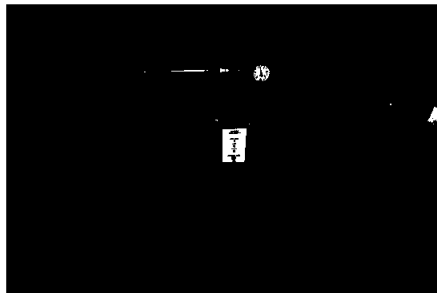
Ingen tiltak anbefales

Ingen tiltak anbefales på nåværende tidspunkt.

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
----	--------	-------------

Ikke relevant utføres av ikke relevant

Ikke relevant — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet



Vanninnlegg med reduksjonsventil og trykkmåler.

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.6 Sanitær

2.6.4 Hovedstoppekran

Fellesarealer

39

Her beskrives og vurderes innvendige hovedstoppekraner for forbruksvann. Kranene benyttes f.eks. ved akutte lekkasjer eller vedlikeholdsarbeid der man trenger å stenge vannet for hele bygningen/det aktuelle vanninnlegget. Hovedstoppekranene er plassert i kjellere. Det er montert vannmåler og trykkreduksjon på vanninnlegget. Ingen større påkostninger registrert/det er foretatt stedvis utskifting.

2.6.4A Normal alders- og bruksslitasje



TG 1 Svake symptomer



KG 2 Vesentlige konsekvenser

Hovedstoppekranene fremsto på befaringdagen i god stand med normal aldersslitasje. Kranen er ikke funksjonstestet og det foretas en aldersvurdering. Den aktuelle kranen har en teknisk levetid på 25-50 år med en anbefalt brukstid på 30 år. Kranen har teoretisk lang gjenværende brukstid.

ANBEFALT TILTAK

Funksjonstesting av hovedstoppekraner

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 1 100
2021	—	kr 1 200
2022	—	kr 1 200
2023	—	kr 1 300
2024	—	kr 1 300

Periodisk vedlikehold utføres av styret

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at innvendige hovedstoppekraner årlig funksjonstestes og at det foretas jevnlig tilsyn. Tiltaket bør inngå i boligselskapets internkontrollrutine. Estimert gjelder eventuelle enkle utbedringstiltak ved skifte av hendler/dreiehjul.



Hovedstoppekran på vanninnlegget i bygget.



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.7 Brannslukking

40

2.7.1 Utstyr for sprinkler

Bygg

Her beskrives og vurderes sprinkelanlegget i bygningsmassen. Anlegget har til hensikt å slukke en eventuell brann slik at spredning unngås. Systemet er bygget med inntak og pumpesystem plassert i teknisk rom og står trykksatt til enhver tid. Alle sprinkelhodene er strategisk plassert og utløses individuelt ved at perlen smelter ved en gitt temperatur (røde perler = ca 68 grader). Sprinkelhodene kan også utløses ved mekanisk påkjenning som slag. Rørene er arrangert i et sinnrikt system slik at mulighetene for å slukke en startbrann skal være maksimal. Sprinkelanlegget er et kombinert våt- og tørranlegg. Det er våtanlegg inne i alle boliger og tørranlegg ut på sprinkelhoder som er montert stedvis på fasaden.

2.7.1A God stand



TG 1 Svake symptomer

KG 3

Store og alvorlige konsekvenser

Det er ikke opplyst om driftsproblemer eller registrert tegn til skader eller funksjonssvikt. Boligselskapet har avtale med fast foretak som gjennomfører periodisk kontroll. Anlegget er tilsynelatende i god stand.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak anbefales

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
----	--------	-------------

Ikke relevant utføres av ikke relevant

Ikke relevant — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet

Ingen tiltak anbefales her, da dette er ivaretatt innledningsvis i rapporten under punktet "Brannsikkerhet".

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.8 Luftbehandling

41

2.8.1 Luftbehandling

Bygg, Fellesarealer

Her beskrives og vurderes ventilasjonsanlegget i fellesarealene på inngangsplan i bygg Kompasset. I fellesarealene er det montert adsorpsjonsavfuktere. Dette er et apparat som fjerner fukt fra inneluft i uoppvarmede lokaler. Apparatet er en rotoravfukter, der det er store flater med silikagel som fanger vannmolekylene fra luften som passerer gjennom. Fuktigheten føres videre gjennom en regenereringsdel, der luften varmes opp til 120-140 grader. Dette for fukten til å fordampe, og dampen ledes ut i kanalnett til uteluften.

2.8.1A God stand



TG 1 Svake symptomer

Adsorpsjonsviftene ser ut til å fungere som tiltenkt, og kjellerarealene med boder oppleves som tørre.

KG 2

Vesentlige konsekvenser

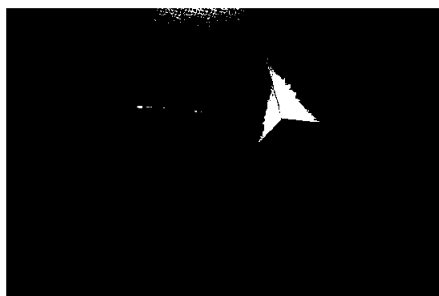
ANBEFALT TILTAK

Opprettholde serviceavtale - avfuktere i bodarealer

Det anbefales å opprettholde dagens serviceavtale på avfuktningsanlegget.

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 12 000
2021	—	kr 12 000
2022	—	kr 12 000
2023	—	kr 13 000
2024	—	kr 13 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført



Plassering av adsorpsjonsavfukter i fellesarealer Kompasset.



Bildet viser aggregatet innebygget i kasse.



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346



Plassering av adsorpsjonsavfukter i bodarealer
Kompasset.

42

Vedlegg 5

Vedlegg 5 Sameiet Skjærgårdsholmen - rettet endelig rapport (1).pdf

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.9 Vannbehandling

43

2.9.1 Rensing av avløpsvann

Bygg, Avløpspumpe

Her beskrives og vurderes avløppumpestasjon. Hensikten med pumpestasjonen er når laveste tappepunkt i bygningen ligger lavere enn stikkledningen må avløpsvannet trykkes slik at vannet kan løftes opp til riktig høyde slik at det får naturlig fall til det kommunale anlegget. Pumpeanlegget har egen utvendig styringsboks, med varslingsystem og visuell alarm ved funksjonsvikt.

2.9.1A Generelt god stand

TG 1 Svake symptomer

KG 3 Store og alvorlige konsekvenser

Avløpspumpen var i god stand på befaringdagen og boligselskapet har tegnet service avtale med entreprenør for periodisk kontroll av pumpeanlegget.

ANBEFALT TILTAK

Kontroll og årlig service avløpspumpe

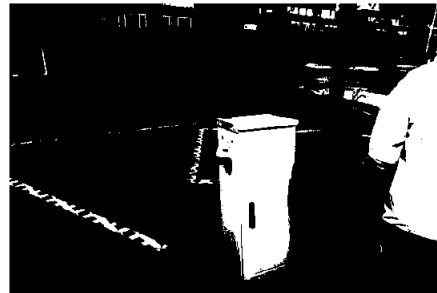
ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 4 600
2021	—	kr 4 800
2022	—	kr 5 000
2023	—	kr 5 200
2024	—	kr 5 400

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Boligselskapet har serviceavtale for pumpekum. I forbindelse med vedlikeholdet bør det vurderes nødvendighet for fettspyling av kum, forøvrig anbefales det en spyling hvert 5. år. Estimert beløp gjelder serviceavtale og fettspyling.



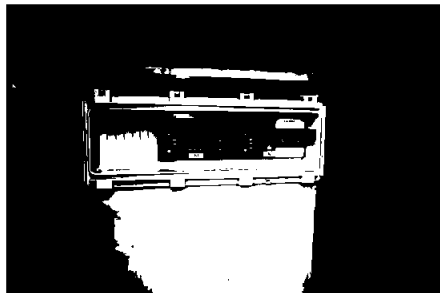
Kum for pumpeanlegg avløpsvann.



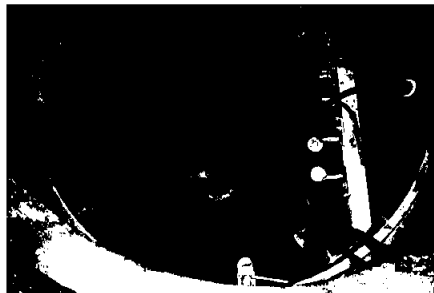
Styringsboks for pumpeanlegg, med visuell alarm.



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346



Styringsenheten for pumpeanlegget.



Pumpekum med pumper.

SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.10 Elkraft, generelt

45

2.10.1 Elkraft - generelt

Bygg

Her vurderes det elektriske anlegget på et overordnet nivå. Det elektriske anlegget er fortsatt relativt nytt. Anlegget er antatt å være prosjektert etter 2010-utgaven av NEK 400, og oppført i 2014-15. Sameiet er godt rustet vedr mulighetene for beboere å lade el-bil. Det er lagt opp infrastruktur for å etablere ladestasjoner på alle av sameiets parkeringsplasser. Anlegget er lastbalansert, og det er montert ca 25 ladestasjoner pr i dag.

2.10.1A Mangelfull rutine

 **TG 2 Middels kraftige symptomer**

KG 2 Vesentlige konsekvenser

Det er opplyst at det ikke gjennomføres internkontroll på det elektriske anlegget. Eier av elektrisk anlegg plikter å påse at anlegget er sikkert og med bakgrunn i dette anbefaler vi at det gjennomføres periodisk kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen NEK 405 Elkontroll i bolig og næringsbygg. Anbefalt intervall er hvert annet år. Det bør i tillegg gjennomføres termografering av fordelingene.

ANBEFALT TILTAK

Gjennomføre elkontroll jf. NEK 405

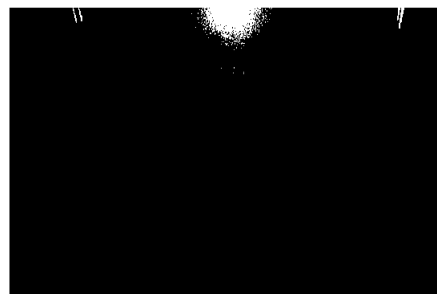
ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 19 000

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at HMS-ansvarlig i boligselskapet jevnlig gjennomfører visuell kontroll og dokumenterer dette via sjekklister i boligselskapets internkontrollsystem. Ved bruk av tidligere anbefalte HMS-modul i Styrerommet.no, vil dette være ivaretatt med gode sjekklister og kontroll rutiner. Videre anbefales det at det gjennomføres nevnte termografering og kontroll jf. NEK 405.



Hovedfordelingstavle med el-inntak.

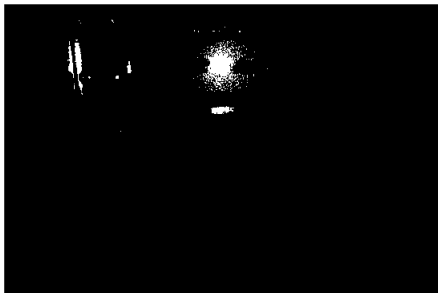


Hovedbryter til venstre.



SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

46



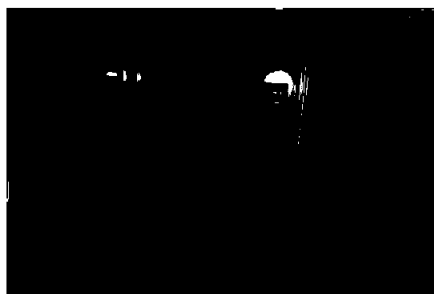
Måler for ladeanlegget el-bil.



Ny og gammel ladestasjon - ny til høyre i bildet.



Fordelerskap for fellesarealer i et av byggene.



Underfordelingsskap for leilighet.

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.11 Person- og varetransport

47

2.11.1 Personheiser

Bygg

Her beskrives personheisene i bygningsmassen. Det er en heis i hvert bygg - totalt syv heiser. Alle er montert i tilknytning til hovedtrapperommene. Det er stopp i samtlige plan fra inngangsplan til 3.etasje. Heisene er fra byggeår - 2014 og 2015.

2.11.1A Tilstand ikke vurdert

X TG IU Ikke undersøkt

KG 3 Store og alvorlige konsekvenser

Heiser er underlagt krav om periodisk sikkerhetskontroll i driftsfasen jf. TEK-10 - §16-1, gjeldende regler er periodisk kontroll hvert andre år. Heiser skal være registrert hos kommunen jf. TEK-10 - §16-6. Heisene ble sist kontrollert desember 2018. Tilstandsvurdering av heiser omfattes ikke av denne plan og er derfor ikke ytterligere beskrevet

ANBEFALT TILTAK

Serviceavtale heiser

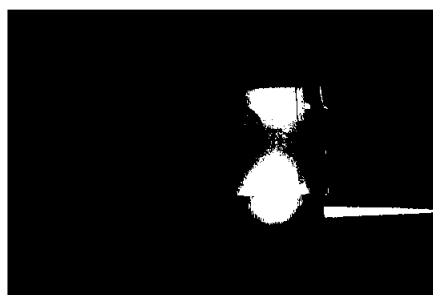
ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 41 000
2021	—	kr 42 000
2022	—	kr 44 000
2023	—	kr 46 000
2024	—	kr 48 000

Periodisk vedlikehold utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at det videreføres serviceavtale på kontroll og vedlikehold av personheiser. Boligselskapet har i dag serviceavtale med Ing. Steen Knutsen AS. Estimert beløp gjelder serviceavtale med periodisk vedlikehold samt lovpålagt kontroll. Eventuelt løpende vedlikehold forårsaket av hærverk eller skader vil komme i tillegg.



Bildet viser heisdør i oppgang.



Bildet viser skilt med gjennomført kontrollpåskrift.

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.12 Utendørs, generelt

48

2.12.1 Utendørs, generelt

Uteareal, Uteområder

Her beskrives og vurderes uteområdene tilhørende boligselskapets fellesarealer. Uteområdene er opparbeidet med asfalterte gang- og kjøreveier, belegningsstein satte gangveier til inngangspartier, opparbeidede bed med beplantning og noe plenarealer. Videre er det opparbeidet en brygge som omkranser eiendommen grenser mot sjøen. Denne bryggen er ved Ankeret, Fyret, Roret, Piren, Lanternen og Gallionen, en del av de private utearealene tilknyttet boligene på bakkenivå. Det er en trapp som går imellom byggene Roret og Piren. Denne trappen er det kommunen som har forvaltning- og vedlikeholdsplikt på, og er anlagt for å sikre beboere i området mulighet for å ta blant annet kajaker opp og ned i vannet.

2.12.1A Mangelfull instruks

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 Vesentlige konsekvenser

På de private områdene på bakkenivå som utgjør en del av bryggearealene, er det stedvis satt opp store skillende konstruksjoner som blomsterkasser, skillevegger ol. Dette tar sol og utsyn fra enkelte beboere. Det er ikke noen instruks i sameiet for hvordan dette skal håndteres. Dette kan skape støy blant naboer, og etterhvert unødvendig støy for styret og andre beboere. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Utarbeide retningslinjer for bruk av uteområder

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 2 300

Undersøkes nærmere utføres av styret

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at det utarbeides retningslinjer for hva som er tillatt montert som ettermonterte skillende konstruksjoner og elementer, på de private uteområdene som omkranser grensen mot sjøen ved Ankeret, Fyret, Roret, Piren, Lanternen og Gallionen. Estimert gjelder adm. kostnader i forbindelse med ekstra styremøte og beboermøte.



Deler av uteområdet ved ankomst til eiendommen.



Enkel lekeplass på eiendommen.



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346



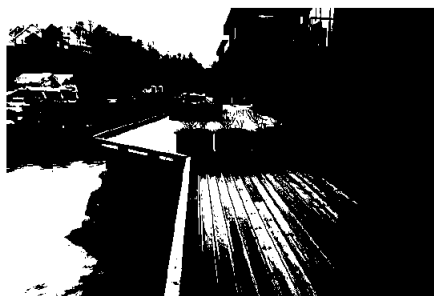
Belegningstein satt adkomst ved inngangsparti.



Uteområder med brygge, gangvei og beplantning.



Privat uteområde ved Ankeret.



Private uteområder fra Piren mot Lanternen og Gallionen.

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.13 Veier og plasser

50

2.13.1 Internveier

Uteområde, Asfalt og belegningsstein

Her beskrives og vurderes internveiene/veinettet på uteområdene. Interne gang- og kjøreveier med asfaltbelegg og belegningsstein. Ingen kjente påkostninger.

2.13.1A Uønsket tilstand

TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2 Vesentlige konsekvenser

Det ble påvist stående vann ved et av overvannslukene på området. Det ble også informert om at dette er et tilbakevendende problem. Stående vann fører til unødvendig vannsamlinger på uteområdene og fører også til farlige situasjoner når dette fryser til is i vinterhalvåret. Vannet samler seg rundt et overvannssluk, så det antas at dette er tett. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Kartlegging og rens av overvannssystem

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 19 000
2024	—	kr 22 000

Undersøkes nærmere utføres av entreprenør
Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales å kartlegge overvannssystemet på eiendommen. Dette for å ha nødvendig oversikt over hvor overvannet ledes. Videre må kummer og rørføringer på systemet jevnlig renses og kontrolleres, slik at de ikke tilstoppes og hindrer tiltenkt funksjon. Kartleggingen gjelder rens og kamerakjøring av sluk/rørføringer, noe som anbefales utført hvert 5. år.



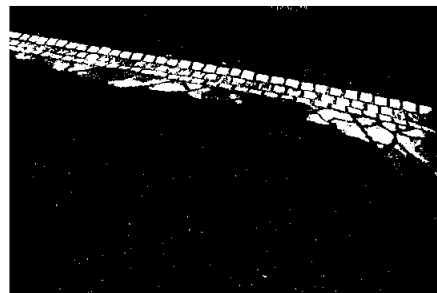
Vannansamling ved tett overvannssluk.



Oversiktsbilde som viser flere overvannssluk og renne.



Renne langs kantstein som fører til overvannssluk. Vedlegg 5



Renne mot overvannssluk. Vedlegg 5
Sameiet Skjærgårdsholmen - rettet endelig rapport (1).pdf



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

2.13 Veier og plasser

2.13.2 Internveier

Uteområde, Asfalt og belegningsstein

Her beskrives og vurderes internveiene/veinettet på uteområdene. Interne gang- og kjøreveier med asfaltbelegg og belegningsstein. Ingen kjente påkostninger.

51

2.13.2A Uønsket tilstand



TG 2 Middels kraftige symptomer

KG 2

Vesentlige konsekvenser

Det ble påvist stående vann ved et av overvannslukene på området. Vannet samler seg rundt et overvannssluk, så det antas at dette er tett. Dette er en vanlig utfordring for overvannssystem, og sluk/kummer som er tilknyttet systemet må renses løpende. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Løpende rengjøring - overvannssluk

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 3 800
2021	—	kr 4 000
2022	—	kr 4 100
2023	—	kr 4 300
2024	—	kr 4 500

Løpende vedlikehold utføres av vaktmester

Høy — Tiltaket anbefales utført

Det anbefales løpende rengjøring av overvannssluk.

Blader, løv, o.l. fjernes. I tillegg bør man med en frekvens på hvert 5. år gjennomføre kontroll av kummer. Disse rengjøres med sugebil ved behov. Det avsettes årlig sum til rengjøring og kontroll.

3 Tilstandsvurdering Garasjeanlegg

3.1 Bygning, generelt

3.1.1 Bygning generelt Bygg, Garasjeanlegg

her beskrives og vurderes parkeringsanlegget til sameiet. Anlegget består av garasjeplasser innendørs og biloppstillingsplasser på utendørs anlegg. Anlegget utendørs har plasser fordelt på plasser i carport og åpne plasser. Anlegget er bygget i betongkonstruksjoner, og har fjernstyrt garasjeport og ventilasjonsanlegg i garasjeanlegget. Carport bygget av trekonstruksjoner med pulltak tekket med asfalttak belegg. Dekket ved biloppstillingsplassene, utgjør også taket for garasjeanlegget, og har fallsoner mot avrenning til sluk. Slukene er gjennomgående og har avløpsledning under taket i garasjeanlegget. Det er etablert infrastruktur for etablering av ladestasjoner på alle parkeringsplasser i anlegget. Forøvrig ingen nevnte påkostninger de senere år.

3.1.1A Uønsket tilstand



TG 2 Middels kraftige symptomer



KG 2 Vesentlige konsekvenser

Fallsonene på dekket ved biloppstillingsplassene, har svanker og avvik fra tiltenkt funksjon. Dette fører til vannansamlinger, som fører til dannelse av isflekker i vinterhalvåret. Det er også rapportert om mulige lekkasjer ved slukgjennomføringene, som skaper utfordringer både i garasje og i fellesarealene i inngangsplan bygg Kompasset. Forholdet er meldt utbygger, og har status som en reklamasjonssak i henhold til oversikt mottatt fra styret. TG settes av denne grunn.

ANBEFALT TILTAK

Følge opp reklamasjon mot utbygger - parkeringsanlegg

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
Ikke relevant utføres av ikke relevant		
Ikke relevant — Tiltaket er ikke relevant i dette tilfellet		

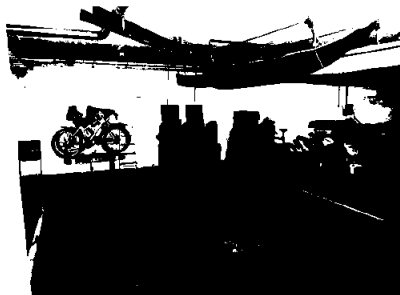
Sameiet må følge opp denne saken tett. Lekkasje fra sluk som er ført gjennom bygningskropp til innvendige arealer, utgjør en stor andel av skadesaker som meldes til forsikringsselskaper og utbyggere. Dette er saker som ofte kan medføre kompliserte og kostnadskrevende utbedringstiltak. Det er viktig å påse at lekkasjene ikke medfører skader i betongen, og betonganalyser i de berørte områdene anbefales. Dette er kostnader som ansvarlig for mangelen bør bære, men det er ofte vanskelig å nå frem med slike krav. Dette tiltaket gis ikke et kostnadsestimat, da dere allerede har en pågående sak mot utbygger. Det kan være lurt å vurdere om sameiet skal engasjere byggeteknisk konsulent med kompetanse på denne type saker, slik at dere får profesjonell bistand. Da kan det ofte være lettere å nå frem med krav om

SAMEIET SKJÆRGÅRDHOLMEN Selskapsnummer 6346

53



Lekkasjepunkt i fellesarealer Kompasset.



Lekkasjepunkt i garasje, med provisorisk renneløsning.



Stående vann på dekket ved biloppstillingsplasser.



Stående vann på dekket ved biloppstillingsplasser.



Stående vann på dekket ved biloppstillingsplasser.



Bildet viser drensrenne med ansamlinger av vann på flere pkt.



4 Tilstandsvurdering Bryggeanlegg

4.1 Bygning, generelt

4.1.1 Bygning generelt Uteareal, Bryggeanlegg

Her beskrives og vurderes bryggeanlegget til boligselskapet. Bryggeanlegget er bygget med komponenter fra VIK Ørsta i Øtsya Futura serien. Dette er bryggekomponenter som har bærende konstruksjoner i CombiCoat behandlet stål, flyteelementer i luftfylte plastpontonger på brygge elementene og pontonger av Poly Ethylene fylt med ekspandert polystyren på uttriggerne. Alle gangbaner er av trykkimpregneret trematerialer. Bryggerekka som ligger langs husrekka Piren til Gallionen, er festet i en glidehengslet flosikring. Denne sørger for å holde bryggeanlegget stabilt i flo og fjære. Bryggeanlegget har fremlagt strømuttak og ferskvann. Bryggeanlegget har totalt 40 plasser. Det er opplyst om at bryggeanlegget ivaretas av en "Havnesjef" som påser nødvendig vedlikehold. Det ble montert badetrapper på enden av hver av de tre bryggene. det er plassert redningsbøye fra Tryg på anlegget. Forøverig ingen nevnte påkostninger de senere år.

4.1.1A God stand

 **TG 1** Svake symptomer

KG 2 Vesentlige konsekvenser

Bryggeanlegget fremsto i tilsynelatende god stand. Vår vurdering begrenser til generell art, da vi ikke besitter utvidet maritim kompetanse på denne type anlegg. Anlegget ser ut til å motta jevnlig stell og vedlikehold, og det er rapportert at det fjernes begroing og grønske på deler som er i kontakt med vann. Dette gjøres jevnlig av beboere. Jevnlig vedlikehold av et slikt bryggeanlegg baserer seg stort sett av å holde alle koblinger og skrueforbindelser under oppsyn, fjerne groing på- og sjekke pontonger for skader, kontrollere fortøyningspunkter, CombiCoat belegget på stålkonstruksjonene og foreta nødvendig vedlikehold på tredekket.

SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN Selskapsnummer 6346

55

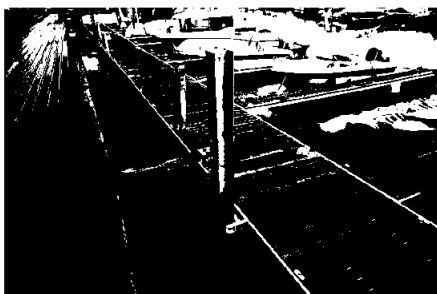
ANBEFALT TILTAK

Opprettholde periodisk vedlikehold - bryggeanlegg

ÅR	ANTALL	SUM KOSTNAD
2020	—	kr 4 600
2021	—	kr 4 800
2022	—	kr 5 000
2023	—	kr 5 200
2024	—	kr 5 400

Periodisk vedlikehold utføres av eier/beboer
Høy – Tiltaket anbefales utført

Det anbefales at ordningen med "havnesjef" i boligselskapet opprettholdes, og at fokuset er på nødvendig vedlikehold i henhold til FDV-dokumentasjonen på bryggeanlegget. Mye av dette arbeidet foretas i dag av beboere med nødvendig kompetanse (marinedykkere), så kostnadsestimatet for dette tiltaket gjelder adm. kostnader og diverse i forbindelse med dugnadsarbeidene. Ved behov foretas utskiftninger av komponenter slik at tiltenkt funksjon opprettholdes.



Bildet viser langsgående bryggeanlegg med glidefeste.



Landgang for langsgående brygge.



Den minste flytebryggen.



Den største flytebryggen.



Utriggere - gangbar til høyre og enkel til venstre.



Redningsbøye fra Tryg.



Definisjoner og begreper

Tilstand

Byggverkets eller byggverksdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt. I dette tilfellet tidspunkt for befaring. Tilstanden er ofte et resultat av en rekke forhold som blant annet utførelse, slitasje, nedbrytning, utførelse og elde.

Tilstandsgrad (TG)

Uttrykk for tilstanden et byggverk eller en del/komponent har i forhold til et nytt produkt med riktig standard (altså i forhold til referansenivået). Tilstandsgrad angis som TG 0 (ingen avvik), TG 1 (mindre eller moderate avvik), TG 2 (vesentlig avvik) eller TG 3 (stort eller alvorlig avvik) avhengig av graden av avvik på byggverket. TGIU brukes for deler av byggverk som eventuelt ikke er undersøkt.

Konsekvensgrad (KG)

Uttrykk for hvor alvorlige eller omfattende konsekvenser observert tilstand vil kunne medføre hvis anbefalt tiltak ikke blir gjennomført innenfor tidshorizonten rapporten utarbeides for. Konsekvensgrad angis som KG 0 (Ingen konsekvenser), KG 1 (Små eller middels konsekvenser), KG 2 (Vesentlige konsekvenser) eller KG 3 (Store og alvorlige konsekvenser).

Symptom

Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en byggverksdel befinner seg i.

Referansenivå

Når et bygg er nytt vil dette vurderes opp mot kravene ved oppføring og alle bygningsdeler vil i utgangspunktet ha tilstandsgrad TG0 som er nytt jf. gjeldene regelverk. I bruksfasen vil de fleste eiendommer ha flere referansenivåer, eksempelvis kan røranlegget og fasaden være oppført på ulikt tidspunkt. I rapporten vurderes tilstand ut fra de forhåndsdefinerte kravene for tilstand og kvalitet som gjaldt for byggverket eller bygningsdelen på oppføringstidspunktet.

Forventet gjenværende brukstid

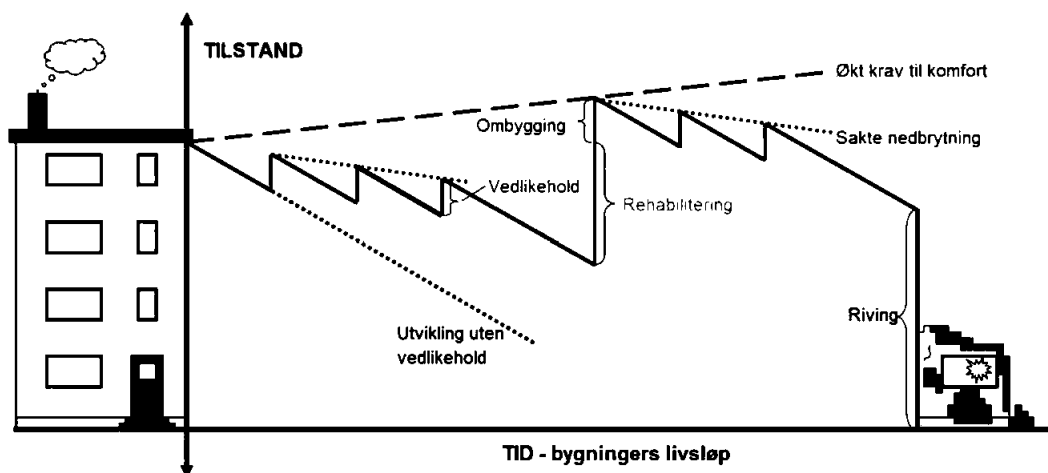
Uttrykk for anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenelig for sitt formål. Denne brukstiden vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved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

Kostnadsoverslag og estimater

Kostnadsoverslagene i rapportene er basert på erfaringstall fra tilsvarende oppgaver og prosjekter. Vår erfaring er at tilbud på byggearbeider kan variere mye mellom høyeste og laveste tilbydere, avhengig av markedssituasjonen i byggebransjen. Kostnadsoverslagene i denne rapporten er ment å gi en indikasjon på hva en kan forvente av kostnader basert på gitte forutsetninger. En viktig forutsetning for kostnadsoverslaget er mengdeberegningene. Mengdene i rapporten må sees på som omtrentlige og gir ikke tilstrekkelig grunnlag som beskrivelse for innhenting av tilbud fra entreprenører. Oppgitte enhetspriser baserer seg også på erfaringstall fra tilsvarende oppgaver og prosjekter. Driftsrelaterte oppgaver som rengjøring av garasjeanlegg, skjøtsel av uteområdet og lignede samt serviceavtaler vil i stor grad variere etter ønske og behov og er derfor lagt inn med de kostnadene styret ønsker.

Generelt om vedlikehold

Uten vedlikehold vil en bygning etter hvert forfalle, og selv med et jevnt vedlikehold vil en bygning brytes langsomt ned. Etter en tid må nedbrytningen utbedres for å løfte bygningen tilbake til opprinnelig standard. Dersom bygningen skal løftes ytterligere opp til en standard over den opprinnelige for å tilfredsstille dagens økende komfortkrav, kreves ombygging. Fra dette tidspunktet starter "syklusen" igjen med jevnt vedlikehold, sakte nedbrytning, utbedring og eventuell ombygging.



Figuren over viser skjematisk fremstilling av bygningens livsløp fra nybygg, gjennom bruksfasen til rivning.

Det er viktig at de som forvalter bygningsmassen ser disse mekanismene og planlegger deretter. Boligselskapet ved styret må således planlegge alle vedlikeholdsaktiviteter og ha nødvendig budsjettmessig kontroll over de tiltak som må utføres.

Det bør derfor være et mål å utføre mest mulig planlagt vedlikehold framfor forløpende "brannslukking". Riktig planlegging av vedlikeholdet vil totalt sett gi lavere vedlikeholdskostnader. Denne rapporten er et nyttig hjelpemiddel som skal sette boligselskapet i stand til å utføre løpende og periodisk vedlikehold, samt kunne budsjettere disse vedlikeholdsutgiftene fra år til år.



Analysenivå 1

Rapporten er utarbeidet på bakgrunn av:

- Norsk Standard, NS 3424 Tilstandsanalyse av byggverk
- Norsk Standard, NS 3451 Bygningsdelstabell
- Norsk Standard, NS 3454 Livssyklus kostnader for byggverk
- Relevante byggedetaljblader

Befaring utføres etter NS 3424 nivå 1, som innebærer tilstandsanalyse av generell art basert på visuelle observasjoner, eventuelt kombinert med enkle målinger som kan styrke informasjonen om tilstanden. Observasjoner gjøres primært fra bakkenivå. Til orientering omfatter analysenivå 2 gjennomgåelse av underlagsdata og mer omfattende registreringer eller målinger for å kartlegge oppbygning og tilstand av konstruksjoner. Eksempelvis kameraundersøkelse av piper. Analysenivå 3 innebærer nøyaktige målinger og eventuelt fysiske inngrep for tilsvarende kartlegging, eksempelvis laboratorieundersøkelser.

Det er lagt til grunn at tiltak kan foreslås etter analysenivå 1-registrering. Dersom analysenivå 1 ikke gir tilstrekkelig informasjon for å kunne vurdere tilstand og foreslå tiltak, vil videre anbefaling være å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Tilstandsvurderingen gjøres i disse tilfeller basert på en kombinasjon av aldersvurdering og vurdering av visuelle observasjoner. I enkelte tilfeller kan det være praktisk å gjennomføre undersøkelser i analysenivå 2 eller 3 på stedet ved første befaring. Da avklares dette med oppdragsgiver, og utføres som et separat oppdrag i tillegg til opprinnelig oppdrag. Det kan også være tilfeller hvor det kreves spesialkompetanse i den videre utredningen.

FORSKRIFT OM HELSE-, MILJØ- OG SIKKERHETSARBEID I VIRKSOMHETER. (Internkontrollforskriften)

Dette er kun en kort orientering om "Forskrift om helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter" og hvilke konsekvenser denne forskriften kan få for det enkelte boligselskap. Definisjonen av begrepet internkontroll er: *Systematiske tiltak som skal sikre at virksomhetens aktiviteter planlegges, organiseres, utføres og vedlikeholdes i samsvar med krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø og sikkerhetslovgivningen.*

Virkeområde

Et boligselskap er definert som en virksomhet og omfattes av de lover som nevnes i Internkontrollforskriften. For ordens skyld nevnes kort hvilke lover dette gjelder:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr.
- Sivilforsvarsloven § 48.
- Brannfarlighetsloven.
- Lov om eksplosive varer.
- Produktkontrollloven.
- Arbeidsmiljøloven, dersom virksomheten sysselsetter arbeidstakere.
- Forurensningsloven.
- Brannvernloven.

Med bakgrunn i forskriftens store/brede virkeområdet, må det presiseres at bolig-selskapets forholdsvis begrensede virksomhetsområde naturlig nok vil begrense forskriftens krav ovenfor boligselskapet. Områder og virksomheter som står sentralt for et boligselskap er brannsikring, rømningsveier, brannalarm, el-anlegget (både felles- og leilighetsanlegg), tilfluktsrom, heiser, fyrhus, generelt vedlikehold, lekeplasser og maskinelt utstyr. Blant flere områder/virksomheter må disse fanges opp av den omtalte Internkontrollforskriften.

Ansvar for igangsetting og drift av boligselskapets internkontrollsystem.

Ansvar for å innføre og utøve internkontroll påhviler den som er ansvarlig for virksomheten - i dette tilfelle boligselskapets styre ved styreleder. Videre er det viktig at internkontrollen integreres i selskapets overordnede styring og daglige drift.

Et fungerende internkontrollsystem.

Et fungerende internkontrollsystem setter krav til systemet så vel som til brukerne. Som navnet tilsier er dette et internkontrollsystem. Hovedaktørene i både etablerings- og driftsfase må med andre ord være boligselskapet selv. Intern kunnskap om eget boligselskap er viktig når et godt og fungerende internkontrollsystem skal lages. Nøkkelordene her er kartlegging, planlegging/prioritering og oppfølging - alt styrt av en målsetting der selskapets virke skjer i samsvar med fastsatte krav i Internkontroll-forskriften.





Videre følger en stikkordsmessig huskeliste over elementer som boligselskapet selv må ta tak i når arbeidet skal igangsettes:

1) Igangsetting

- ta initiativ til arbeidet
- informere og motivere
- sette mål og beskrive ansvar og myndighet
- organisere og planlegge innføringen

2) Kartlegge

- skaffe oversikt over aktuelle lover og forskrifter
- kartlegge eksisterende rutiner for helse-, miljø og sikkerhet.
- systematisere og oppbevare dokumenter.

3) Planlegge og prioritere tiltak

- planlegge og prioritere tiltak
- lage handlingsplan for gjennomføring

4) Følge opp

- gjennomføre tiltak
- rette opp feil og mangler
- gjøre forbedringsarbeider til en naturlig del av den daglige driften
- foreta jevnlig gjennomgang
- kartlegge problemområder

OBOS Prosjekt AS bistår gjerne styret med utdypende informasjon om forskriften og tilhørende lovverk, eller bistand til implementering av et fungerende internkontroll-system i boligselskapet.



INFORMASJON OM EL-SIKKERHET I BOLIGER**Del 2: Internkontroll på elektriske anlegg**

Styret i boligselskaper er etter internkontrollforskriften ansvarlig for at det elektriske anlegget i fellesarealer til enhver tid er sikkert. For å løse dette anbefales to tiltak:

Jevnlige kontrollrunder for å se etter feil eller skader på det elektriske anlegget. Dette kan for eksempel være lysrør som blinker eller stikkontakter som er misfarget eller har løsnet. Videre skal det foretas enkle kontroller som test av jordfeilbrytere og jordfeilvarslere.

Slike kontrollrunder kan gjennomføres av vaktmester, styremedlem eller andre etter en kort opplæring. Det skal være skriftlig instruks for hvor ofte det skal gås kontrollrunder, hvem som skal gå dem og hva som skal kontrolleres. Det skal være et rapportskjema som fylles ut og signeres når en kontrollrunde er gjennomført. Styret har ansvar for at kontrollrundene gjennomføres.

OBOS Prosjekt kan bistå med utarbeidelse av skjemaer og rutiner for denne typen kontrollrunder. Det er viktig å understreke at vedlikeholdsplaner fra OBOS Prosjekt og andre baserer seg på stikkprøvekontroller. En vedlikeholdsplan vil derfor ikke erstatte jevnlig kontrollrunder.

Hvert femte år skal anlegget undersøkes eksternt firma. Kontrollen utføres av en elektroentreprenør (elektrikerfirma) i henhold til normen *NEK 405:2015 Elkontroll i bolig og næringsbygg*. Her gjennomgås rapportene fra kontrollrundene i internkontrollsystemet. Videre foretas det målinger for å avdekke eventuelle skjulte feil i anlegget. De mest aktuelle målingen er: kontroll av jordelektrode, jordledere og isolasjonen i anlegget; samt termografering av elektriske fordelinger (sikringsskap og hovedtavler).

Denne typen kontroller er pålagt, og styret kan stilles til ansvar dersom feil som skulle vært avdekket denne typen kontroller forårsaker skade. Videre gir de fleste forsikringsselskap avslag på forsikringspremien ved gjennomført kontroll av anlegget etter NEK 405.

I boenheter anbefales kontroll av eksternt firma etter NEK 405 hvert 5. til 10. år, samt alltid ved eierskifte. I boligselskaper anbefales det at styrene tilbyr denne typen kontroller til beboere med jevne mellomrom.

Skjerpet sikkerhetsnivå i elektriske anlegg

Regelverket for elektriske anlegg er i stadig utvikling som følge av teknologisk utvikling og endret forbruksmønster. Generelt har nyere regelverk et langt høyere sikkerhetsnivå. Regelverket har imidlertid ikke tilbakevirkende kraft, så for et gammelt anlegg gjelder regelverket på monterings tidspunktet.

Det er kan imidlertid være hensiktsmessig å øke sikkerhetsnivået nærmere dagens standard. Viktige sikkerhetsinnretninger som blitt påbudt i nye boliger de siste tiårene er: jordfeilbryter for kurs til baderom (1991), jordfeilvarsler (1991), automatsikringer (1998), jordfeilbryter på alle kurser (erstatte jordfeilvarsler, 2002), overspenningsvern (2010), komfyrvakt (2010), minsteantall for stikkontakter (2010). I 2014 kom påbud om å vurdere røykvarsler/røykdetektor der hvor det benyttes hvitevarer med stort strømtrekk så som oppvaskmaskin, vaskemaskin og tørketrommel.

**OBOS Prosjekt**

Vedlegg 5-066 Informasjon om el-sikkerhet i boliger Vedlikeholdsplan for Skjergårdsholmen, rettet endelig 04.02.2016 (1).pdf



VANLIGE VVS FAGUTTRYKK I TRINN I RAPPORTER.

AVLØPSVANN:

Spillvann

Avløpsvann fra dusj, toalett, servanter m.m.

Overvann

Vann fra tak og terreng

Drensvann

Vann fra grunnen under terreng

RØRSYSTEM:

Vannledning

- Vanninnlegg Ledning fra offentlig ledning til innenfor grunnmur
- Opplegg / stamme Vertikale ledninger opp til husets etasjer
- Fordelingsledninger/
koblingsledninger Fra opplegg til det enkelte tappested

Avløpsledning

- Uttrekk-/stikkledning Ledning fra offentlig ledning til grunnmur
- Bunnledning Ledning under såle/kjellergulv
- Nedløp / stamme Vertikal ledning gjennom husets etasjer

Kummer

- Overvannskum, gårdskum
eller sandfangskum Kum som mottar overvann fra terreng
- Drenskum "Samlekum" for drengsledninger med overløp til
uttrekksledning

Fordrøyningsmagasin

- Fordrøyningsmagasin Magasin "steinfylling" for oppsamling/forsinking eller
fordrøyning av overvann i terreng på egen eiendom

VENTILER:

- Oppleggskraner Stengeventiler i kjeller til hvert opplegg
- Shuntventil 3-veis blandeventil



VENTILASJONSFORHOLD I BOLIGER

Alle boliger, uansett type og alder, må ha et luftskifte som tilfredsstillers lovens minimumskrav.

Med et tilstrekkelig luftskifte menes at boligen kontinuerlig må tilføres en mengde friskluft som er tilstrekkelig til å fortrenge den brukte luftens innhold av fuktighet, lukter og andre forurensninger.

Luften som fortrenses evakueres som regel over tak via kanaler/sjakter. Det skal være balanse mellom den mengden luft som tilføres og den mengde som trekkes ut av boligen.

Det finnes i prinsippet 3 ventilasjonsmetoder for boliger:

Metode 1: Naturlig oppdriftsventilasjon

Metode 2: Mekanisk avtrekk

Metode 3: Balansert ventilasjon

Metode 1 er den mest vanlige i eneboliger, rekkehus og bygårder/blokker fra før 1970. Kort fortalt fungerer metoden slik:

- Luft tilføres boligen via ventiler i yttervegg/lyrer over eller under vindu.
- Luft trekkes ut av boligen via rister/klaffventiler i bad, WC og kjøkken gjennom murte sjakter/piper til avslutning over tak. Det kan være felles sjakt fra alle leiligheter beliggende over hverandre i samme oppgang, eller det kan være en sjakt/kanal fra hver leilighet som føres parallelt over tak.
- Det er ingen mekaniske innretninger som påvirker luftstrømmen og ventilasjonsstrømmen er ofte sterkt avhengig av rådende værforhold (barometertrykk)

Metode 2 er nesten enerådende i bygårder og boligblokker bygget fra ca. 1970 og fram til d.d. Kort fortalt fungerer metoden slik:

- Luft tilføres boligen via ventiler i yttervegg/lyrer over eller under vindu.
- Luft trekkes ut av boligen via kontrollventiler (runde regulerbare ventiler) i bad, WC, vaskerom og kjøkken, gjennom sjakter/kanaler over loft/tak eller ned i garasje/kjeller.
- Anleggene har enten større vifter felles for flere leiligheter plassert på loft, på tak eller i garasje, eller individuelle vifter plassert i hver leilighet (eksempelvis over kjøkkenhette eller i bod)
- Ved felles vifte kan det være felles eller separate kanaler fra hver leilighet. Ved vifte i hver leilighet er det kun separate kanaler.
Felles vifter styres vanligvis av et ur som sørger for at ulik hastighet på viften til ulike tider av døgnet. D.v.s. at det største luftskiftet som regel finnes om morgenen og på ettermiddagen. Luftmengden kan til en viss grad reguleres i hver leilighet ved å regulere avtrekksventilen ut og inn.
Dersom viften har trykkstyring vil hastigheten på viften, og derved luftmengden i kanalene, bli redusert eller økt i forhold til hvor åpne ventilene i leiligheten er.
- Individuelle vifter betjenes av beboer og kan i de fleste tilfeller skrues helt av.



Metode 3 er så godt som enerådende i alle kontor-/næringsbygg som er bygget etter 1970. Metoden er sporadisk benyttet i nyere eneboliger og er som følge av økt fokus på innemiljø i de senere år, også tatt i bruk til boligventilasjon i bygårder og blokker.

Kort fortalt fungerer metoden slik:

- Luft blåses inn i boligen ved hjelp av vifte. Frisk luft suges inn fra rist i yttervegg eller på tak, passerer et filter, varmes opp over varmegjenvinner og varmebatteri til ønsket temperatur, og tilføres boligen via ventiler ved tak eller i vegg.
- Luft trekkes ut av boligen via vifte, passerer et filter, avgir varmen til varmegjenvinner, før den kastes ut via kanaler over tak.
- All mekanisk utrustning samles på et sted og kalles for et ventilasjonsaggregat. Fra dette aggregatet kontrolleres tilført og avtrukket luftmengde og aktuelle temperaturer.
- I boliger er det normalt plassert et ventilasjonsaggregat i hver leilighet, men det kan også være felles aggregat plassert på loft eller i kjeller.

Den største delen av eldre boligbebyggelse er ventilert etter metode 1 eller 2.

Hvis det i ditt borettslag/sameie til stadighet forekommer problemer av type som skissert nedenfor, bør både styret og den enkelte beboer vurdere å foreta seg noe i forhold til ventilering av leiligheten.

- Det er mye og ofte dugg på vinduer og vann i vinduskarmer.
- Våtromsvegger er fuktige lenge etter bruk av vann (dusj etc.).
- Det er tung luft inne. Luften virker stinn og innestengt når man kommer utenfra.
- Naboenes matlukt o.a. kommer inn i leiligheten via intern lekkasje.

De vanligste årsakene til ovennevnte problemer er:

1. Beboer har stengt (tettet, malt over, kledd inn etc.) en eller flere avtrekksventiler og eller lyrer/ventiler i yttervegg.
2. Beboer har koblet avtrekksapparater (f.eks. kjøkkenvifte) til avtrekksventilen.
3. Boligen har for tette fasader med for få og/eller for små tilluftsåpninger.
4. Kapasitet på avtrekksvifte er for dårlig (feildimensjonert eller nedslitt).
5. Avtrekkskanaler- og ventiler er tilstoppet av lo og skitt etter mange års drift og har ikke lengre dimensjonert kapasitet.
6. Ildsteder i leiligheten trenger store mengder luft og kan ved bruk ødelegge det naturlige avtrekket og i stedet snu luftstrømmen i avtrekksjaktene.

Pkt. 1 og 2 er som regel godt kjente fenomener for de fleste styrer. Det bør jevnlig deles ut informasjon om slike problemer og det må presiseres at slike forhold er ødeleggende for ventilasjonen og i strid med retningslinjer og regelverk i borettslag/ sameier.

- Avtrekksventiler på kjøkken og bad skal være åpne året rundt
- Tilluftsventiler i fasader/vinduer skal være åpne året rundt, men åpningen kan reguleres etter utetemperatur.
- Kjøkkenhetter skal aldri være tilkoblet avtrekksystemet med mindre hver bolig har sin egen vifte betjent i egen leilighet.
- Spalteventiler (som regel i terskel under dør) som sikrer luftforflytning i leiligheten må ikke tettes eller fjernes. (Særlig viktig for baderomsdør)
- Alle ventiler (tilluft og avtrekk) må rengjøres med jevne mellomrom. Støvsuger, børster og såpevann med klut blir nødvendig.



Prosjekt

Pkt. 3 kommer ofte som følge av uheldige løsninger utført ved vindusskifte og/eller fasaderehabilitering og må løses av en entreprenør i oppdrag fra styret. Nye ytterveggsventiler må etableres.

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

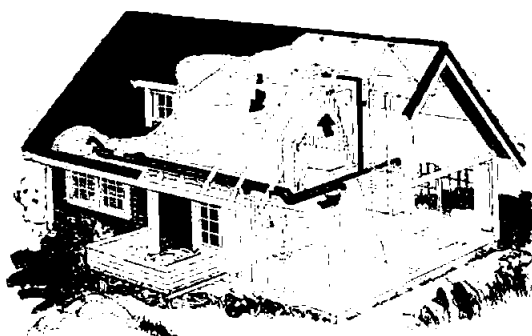
Pkt. 5 kan vise seg å være en "større sak" enn man skulle tro. Allerede ved en begrenset groing i kanalene vil luftmengden i kanalen bli kraftig redusert. Erfaring vi har viser at kanalanlegg har vært så tette at bare noe få prosent av opprinnelig luftmengde er tilbake. For å rette på slike forhold må kanalene renses innvendig. Rensing av kanaler kan være en nokså kostbar, men ofte helt nødvendig operasjon. Slik rensing må utføres av et firma som har spesialisert seg på slike oppgaver og har det nødvendige utstyr. Det finnes imidlertid mange useriøse aktører på markedet og styret bør skaffe seg bistand til kontrahering og kontroll når et slikt arbeid bestilles.

Videofilm av utvalgte kanalstrekk etter rengjøring gir god dokumentasjon.

Pkt. 6 er bare aktuelt for boliger med peis/vedovn. Det bør være et ekstra luftinntak i rommet hvor ildstedet befinner seg. Dette inntaket kan være stengt så lenge ildstedet ikke er i bruk. Dersom ikke ildstedet får nok luft utenfra vil det hente luft inne, bl.a. fra avtrekkskanalene. Balansen blir ødelagt og man risikerer å trekke inn naboens mat- og røyklukt for eksempel.

⇒ God ventilasjon er viktig for trivsel og helse, og for forebygging av astma- og allergisykdommer.

⇒ God ventilasjon er videre viktig for å unngå bygningsskader som følge av mugg, sopp og råte.



Prosjekt

FAKTA OM RADON

Radon er en naturlig radioaktiv edelgass uten farge, lukt eller smak. Radon dannes fra radioaktiv nedbrytning av radium (Ra-226), et grunnstoff som forekommer i små mengder i de fleste bergarter og jord. Radon selv brytes ned til en rekke metalliske grunnstoffer som også er radioaktive. Enkelte bergarter, slik som alunskifer og noen typer granitter, har høyere innhold av radium og derfor avgir mer radongass. Hvor mye radon når jordoverflaten avhenger imidlertid ikke bare av type bergarter men også av løsmassenes gjennomtrengelighet (permeabilitet). For eksempel, morenegrunn har høy permeabilitet og kan derfor lett transportere radon, mens det motsatte er tilfelle med leiregrunn.

Radon har liten evne til å binde seg til andre stoffer og kan derfor lett trenge inn overalt. Selv små sprekker og utettheter i gulv kan være tilstrekkelig til at radon siver inn i boliger og andre bygg fra grunnen. Dette skjer fordi lufttrykket inne ofte er noe lavere enn trykket ute. I mange bygg vil radon samles opp til en konsentrasjon langt over konsentrasjonen i uteluften. Det er da radon blir et helseproblem. I de nordiske land er forekomsten av radon innendørs betydelig på grunn av bestemte typer bergarter og kaldt klima.

Innånding av luft med høyt innhold av radon er helsefarlig. Radongassen og de datterproduktene som oppstår ved radioaktiv nedbrytning sender ut stråling. Noe av denne strålingen består av såkalte alfastråler. Alfastråling stoppes lett i luft og trenger ikke gjennom hudoverflaten. Men ved innånding vil alfastråler kunne skade cellene i lungevevet. Dette kan føre til utvikling av kreft.

I 2014 var det ca. 3000 nye tilfeller av lungekreft i Norge. Av disse hadde ca. 2100 dødelig utfall. Det er anslått at radon i boliger forårsaker rundt 300 lungekreft dødsfall årlig i Norge. Ifølge Verdens helseorganisasjon (WHO), er radon den nest viktigste årsaken til lungekreft. Bare røyking representerer en større lungekreftisiko. Risikoen øker med konsentrasjonen av radon og oppholdstiden inne. Hvis man f.eks. bor i et hus med en radonkonsentrasjon på 1000 Bq/m³, vil risikoen for lungekreft være den samme som for en gjennomsnittlig røyker.

Heldigvis er måling av radonkonsentrasjon og tiltak mot radon i de fleste tilfeller enkle og rimelige. Radonmålinger med sporfilm bør skje i vinterhalvåret over en periode på minst to måneder. For å begrense hvor mye folk utsetter seg for radon har Statens strålevern anbefalt en maksimumsgrenseverdi på 200Bq/m³ og en tiltaksgrense på 100 Bq/m³ for radon i inneluft. Dette gjelder for arbeidsplasser så vel som for boliger. Beregningene som er basert på de siste måledata viser at opp til 150 000 norske boliger kan ha radonkonsentrasjoner som er høyere enn det anbefalte tiltaksnivået.

Nye bygninger bør bygges slik at gjennomsnittlig radonnivå over året ikke skal overstige tiltaksgrensen. Der radonkonsentrasjonen over året (årsmiddelverdi) i soverom eller andre oppholdsrom overstiger 100 Bq/m³, anbefales det å gjennomføre tiltak for å redusere konsentrasjonen.

Avfallsbrønner

En god måte å løse avfallshåndteringen

I de senere år er etableringen av avfallsbrønner blitt mer og mer vanlig. Avfallsbrønner er en meget bra måte å samle avfallet på, spesielt med tanke på hygiene. Med avfallsbrønner bruker en naturens egne krefter; kulde og tyngdekraften lagrer avfallet kaldt og komprimert under bakken. Temperaturen nede i bakken er relativt konstant på 6-8 grader, noe som hindrer/reducerer bakteriedannelse og vond lukt. Den relativt konstante temperaturen sørger samtidig for at avfallet ikke fryser til om vinteren.

Den store kapasiteten kan redusere antall tømminger og en slipper overfylte containere. Resultatet blir en mer hygienisk avfallsinnsamling.

Avfallsbrønnene er anvendelige og robuste. Den store kapasiteten gjør at avfallsbrønner har mindre risiko for å bli overfylte enn andre typer containere og problemet med skadedyr og fugler elimineres. Vil en unngå at uvedkommende benytter seg av brønnene, kan disse avfallsbrønnene utstyres med lås. Det finnes låsesystemer med nøkkel og med kodebrikke som automatisk låser opp luken.



Eksempel på forskjellig utforming av avfallscontainere

Ved plassering av avfallsbrønner må det tas hensyn til kabler og rør i grunnen, samt at plasseringen skal godkjennes av Renovasjonsetaten.

Krav til sortering av husholdningsavfallet i husstanden innføres nå gradvis i Oslo. Avfallet skal sorteres med at plast skal i blå pose, matavfall skal i grønn post og resten av avfallet skal i en vanlig plastpose som skal vrenses før bruk (hvit). Alle posene kastes i restavfallsbrønner, og dette vil bli optisk sortert på deponiet til kommunen.

Glass og metall skal sorteres som i dag og kastes i egen brønn som er satt ut av kommunen. Boligselskap kan også etablere egne brønner for glass og papir dersom dette er ønskelig. Avfallsbrønner kan også være brannhemmende da enkelte brønnleverandører leverer et system som ivaretar dette.

I tillegg til å være mer hygienisk, vil en brønnløsning også være en klart bedre estetisk løsning enn dagens avfallscontainere. Overfylte containere med søppel rundt, er både utrivelige og de ødelegger utemiljøet. En brønnløsning er en langt bedre løsning.



OBOS

Prosjekt

Vedlegg 5-070 Informasjon om avfallshåndtering Vedlegg 5-070 Informasjon om avfallshåndtering Vedlegg 5-070 Informasjon om avfallshåndtering Vedlegg 5-070 Informasjon om avfallshåndtering Vedlegg 5-070 Informasjon om avfallshåndtering (1).pdf

Mange boligselskaper har i dag arealer enten ute eller inne som kan frigjøres til andre formål hvis det etableres avfallsbrønner. Det kan være søppelrom som kan pusses opp og benyttes til andre formål, eller utearealer som i dag er ubenyttet fordi det er luktplage fra eksisterende containere. Dette er som oftest verdifulle kvadratmetere for boligselskapene.

Det finnes mange varianter av avfallsbrønner på markedet med forskjellig kvalitet og pris. OBOS Prosjekt AS bistår gjerne med innhenting av tilbud og oppfølging i etableringen.





Trykk på «bluetag» under. Hold inne "Ctrl" mens du trykker

Bluetag



Vedtekter i Sameie Skjærgårdsholmen

Vedlegg nr 2. Liste over Parkering i 1.etg. Garasje og Boder i Sameiet Skjærgårdsholmen

Følgende leiligheter/seksjoner vedtaksfestes rett til parkeringsplasser i 1.etg. Garasje og boder, ihht vedlegg nr 1.

Hus A1	Seksjon:	Antall:	Hus A4	Seksjon:	Antall:
A1-101	01	1 stk	A4-101	18	1 stk
A1-102	02	1 stk	A4-102	19	1 stk
A1-201	03	1 stk	A4-201	20	1 stk
A1-202	04	1 stk	A4-302	23	1 stk
A1-302	06	1 stk			
Hus A2	Seksjon:	Antall:	Hus A5	Seksjon:	Antall:
A2-101	07	1 stk	A5-101	24	1 stk
A2-102	08	1 stk	A5-102	25	1 stk
A2-201	09	1 stk	A5-201	26	1 stk
A2-202	10	1 stk	A5-202	27	1 stk
A2-302	12	1 stk	A5-301	28	1 stk
Hus A3	Seksjon:	Antall:	Hus B	Seksjon:	Antall:
A3-101	13	1 stk	B-101	29	1 stk
A3-102	14	1 stk	B-102	30	1 stk
A3-301	17	1 stk	B-301	33	1 stk
			B-302	34	2 stk
Hus C	Seksjon:	Antall:			
			C-301	43	1 stk
			C-303	45	1 stk

Følgende leiligheter/seksjoner vedtaksfestes rett til ekstra Bodplass i bodarealer, ihht vedlegg nr 1.

Leilighetsnr	Seksjon:	Antall:
A2-302	12	1 stk
A3-101	13	1 stk

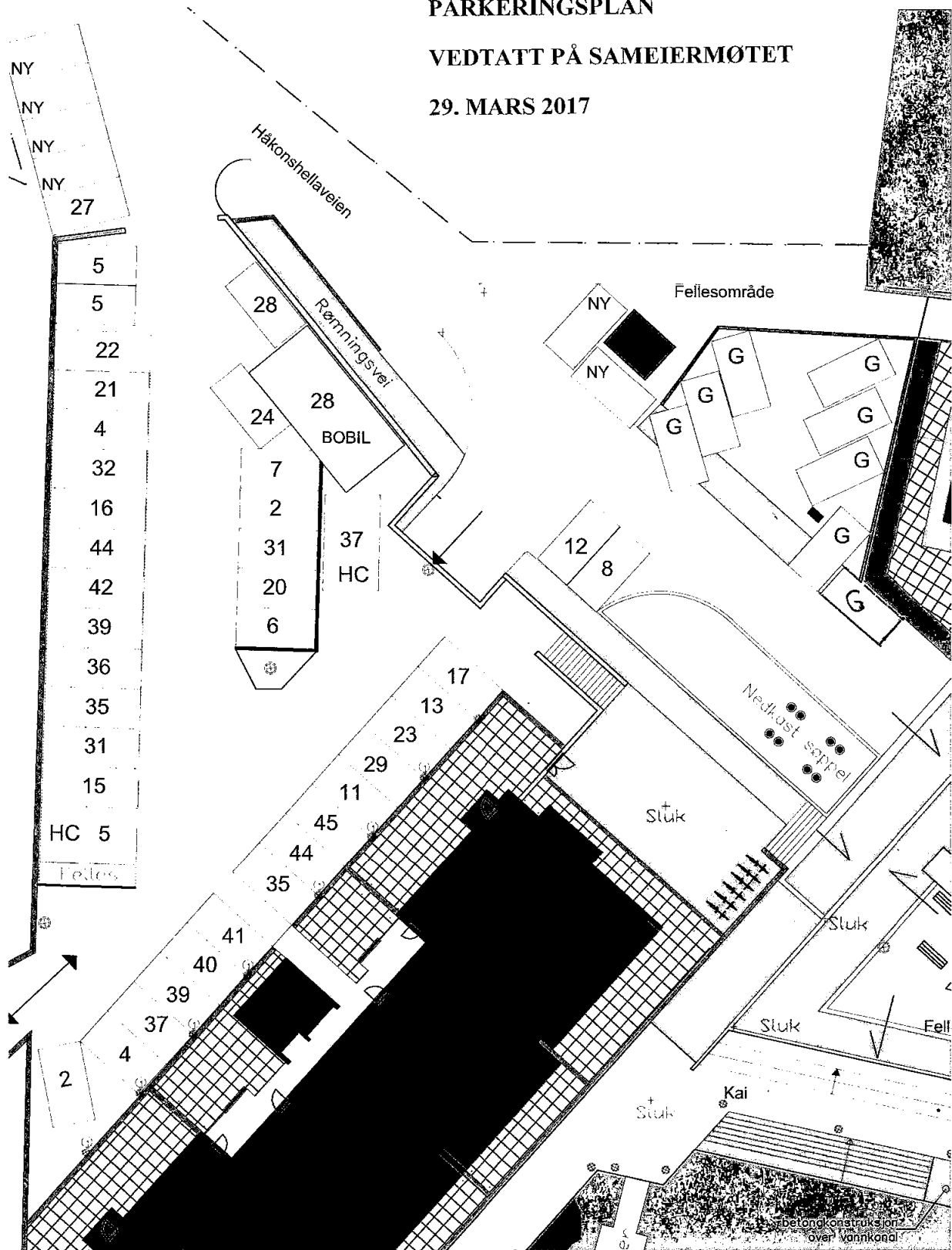


SKJÆRGÅRDHOLMEN SAMEIE

PARKERINGSPLAN

VEDTATT PÅ SAMEIERMØTET

29. MARS 2017



Vedlegg 10

114 av 116

Parkeringsplan vedtatt på årsmøte 2017.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 20.03.24

Selskapsnummer: 6346 Selskapsnavn: Sameiet Skjærgårdsholmen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

115 av 116

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.