Fjell kommune **Postboks 184** **5342 STRAUME**	**Ferdigattest**			
	Saksnr 2009/2282		Løpenr 20713/2014	
	Eigedom/byggjestad Bildøyvegen 11			
	Gnr 35	Bnr 8	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse)	Tiltakshavar (namn og adresse)
3RW arkitekter Postboks 1131 Sentrum 5809 Bergen	Sartorgården Eiendomsutvikling AS Postboks 44 Nygårdstangen 5008 Bergen

Spesifikasjon

Dykkar søknad

Heile tiltaket

Tiltak/bygg:

Kombinert nærings- og bustadbygg m/parkeringsanlegg

Vedtak gjort av:	Vedtak dato	Vedtaknr
Plan- og utbyggingssjefen	23.11.2010	DPU.10/1080

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
09.09.2014	ThysenKrupp Rulletrapper, Ing. Stein Knutsen AS, Veidekke entreprenør AS, GK Norge AS, Otera Delta AS, Chr.M. Vestrheim AS, Tor Eide AS, FireSafe AS, Takentreprenøren AS, Byggmester Ådnekvam AS, Fana Stål AS, Hamre AS, Gjesdal Aluminium AS, Anleggsgarner Wikholm as

Ut frå innsendt dokumentasjon finn kommunen at tiltaket er utført i samsvar med løyve og gjeldande lover og retningsliner.

Ferdigattest er gjeve i medhald av plan- og bygningslova § 21-10

Merknader:

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Straume	26.09.2014	Lise Rein

FJELL KOMMUNE

Kopi til

Karen Helle	Økonomiavdelinga	her	

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 28.03.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Sør AS	Oppdragsnr.	3260088
Addresse	Bildøyvegen 11B		
Postnr.	5353	Sted	STRAUME
Selgers navn	Berit Johanne Eikanger		
Selgers navn	Roar Eikanger Aune		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Berit Johanne Eikanger

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 28.03.2026

Signert av *Roar Eikanger Aune*

Initialer selger:
R A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Sartorgården

Sted: samlingslokalet i Grønamyrkvartalet

Tid: Onsdag 21. mai kl. 18.00

Saksliste

1. Valg av møteleder, protokollfører, samt en seksjonseier til å undertegne protokollen.
2. Styrets beretning for perioden mai 2024 – mai 2025.
3. Regnskap for 2024.
    a. Inkludert regnskap oppgradering Hagene.
4. Godtgjørelse til styret.
5. Budsjett for 2024.
6. Valg av styreleder.
7. Valg av Styremedlemmer
8. Valg av valgkomite.
9. Vannmålere og kompensasjon for utkast
10. Filter
11. Videoovervåking i garasje U2
12. Mandat Hagegruppe
13. Saker meldt av beboere:
    a. Benker i hagene
    b. Dyrehold
    c. Vedtektsendring styresammensetning
    d. Vedtektsendring for hvor lenge styret skal sitte
    e. Hagegruppen
    f. Vasking svalganger

Dokumenter til sakene er sendt ut på e-post og lagt i postkasser til de som har bedt om det. De som ikke har e-post eller ikke har mottatt dokumentene bes varsle styreleder, enten ved sms til 93209320 eller ved å legge en beskjed i styrets postkasse, og de vil få saksdokumentene i postkassen.

Seksjonseier som ikke kan møte, kan gi stemmefullmakt til en annen seksjonseier. Denne fullmakten må fremvises ved møtets begynnelse.

Saker som beboere ønsker å ta opp må være styret i hende senest mandag 19. mai 2024

Straume 09. mai 2025

Vidar Haugs

Styreleder

Utsendte dokumenter

1. Styrets beretning mai 2024 – mai 2025
2. Regnskap for 2024
3. regnskap for oppgradering Hager
4. Noter til regnskap for 2024
5. Kommentarer til regnskap for 2024 og budsjett for 2025
6. Styregodtgjørelse 25
7. Budsjett 25
8. Revisjonsberetning for 2024 (kommer så snart styret får den tilgjengelig)
9. Forslag til styremedlem og valgkomite
10. Vannmålere og filter
11. Videoovervåking i garasje U2
12. Mandat hagegruppe
13. Saker meldt av beboere

Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/8/0/2
Adresse: Bildøyvegen 11B
Utskriftsdato: 12.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- r
- Veg - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Båndlegging for regulering etter PBL - nåvære
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Støysonegrense
- Båndlegginggrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg tunnel - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Adkomstveg bro - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

Nabolagsprofil

Bildøyvegen 11B - Nabolaget Straume/Storhilleren - vurdert av 58 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Offentlig transport

Straume kryss Linje 448	2 min 0.2 km
Straume terminal Totalt 20 ulike linjer	4 min 0.3 km
Knappskog båtkai Linje 2060	10 min 7.5 km
Geitanger båtkai Linje 2060	12 min 8.9 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	20 min 16 km

Skoler

Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra ... 434 elever, 32 klasser	14 min 1.1 km
Foldnes skule (1-7 kl.) 284 elever, 14 klasser	16 min 1.3 km
Brattholmen skule (1-7 kl.) 340 elever, 15 klasser	5 min 2.2 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 493 elever, 21 klasser	18 min 1.6 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	19 min 1.6 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	15 min 9.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

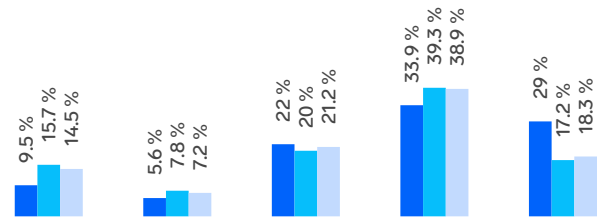
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Straume/Storhilleren	2 256	1 230
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Eventus Sartorlunden barnehage (1-5 år) 77 barn	5 min 0.4 km
Aronien barnehage (0-5 år) 61 barn	11 min 0.8 km
Straume barnehage (1-5 år) 40 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Meny Sartor Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Bunnpris Sartor Post i butikk, PostNord	2 min 0.2 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 89/100

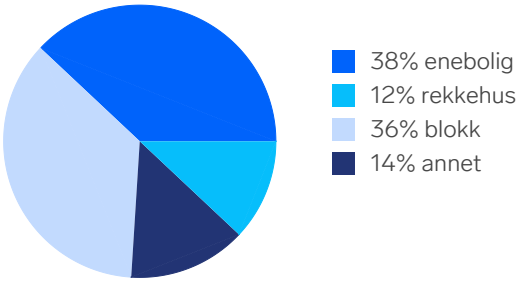
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 82/100

Gateparkering
Lett 81/100

Sport

Straumsfjellet nærmiljøanlegg - Ball...	10 min
Ballspill	0.8 km
Straume Idrettspark	14 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.2 km
Sprek & Blid Straume	6 min
MyLife Sotra	8 min

Boligmasse



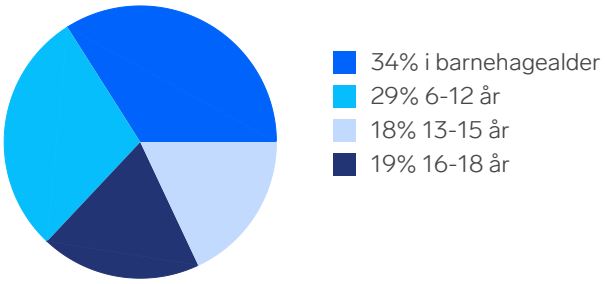
«Stille og rolig nabolag i nærheten av sjøen»

Sitat fra en lokalkjent

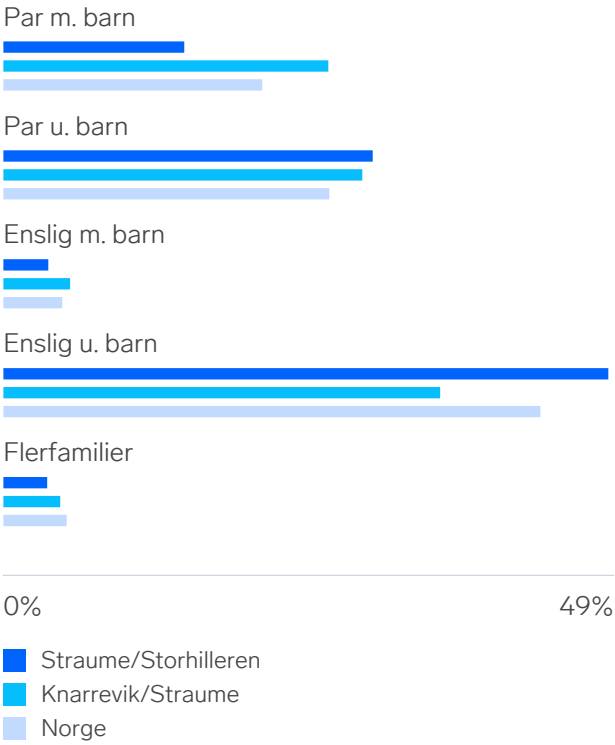
Varer/Tjenester

Sartor Storsenter	4 min
Vitusapotek Sartor Storsenter	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



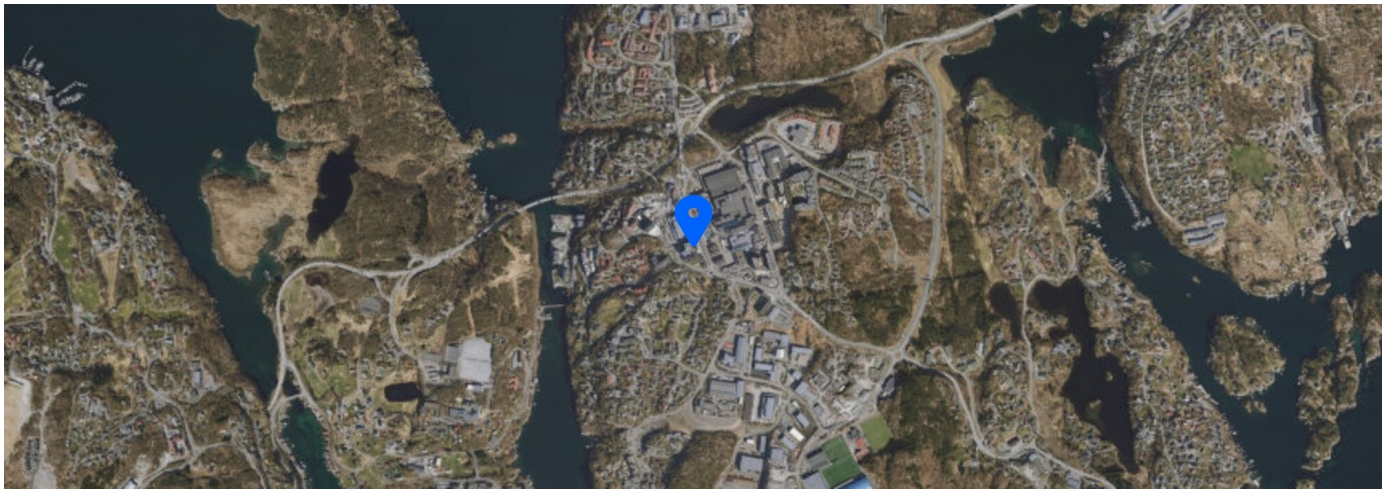
Familiesammensetning

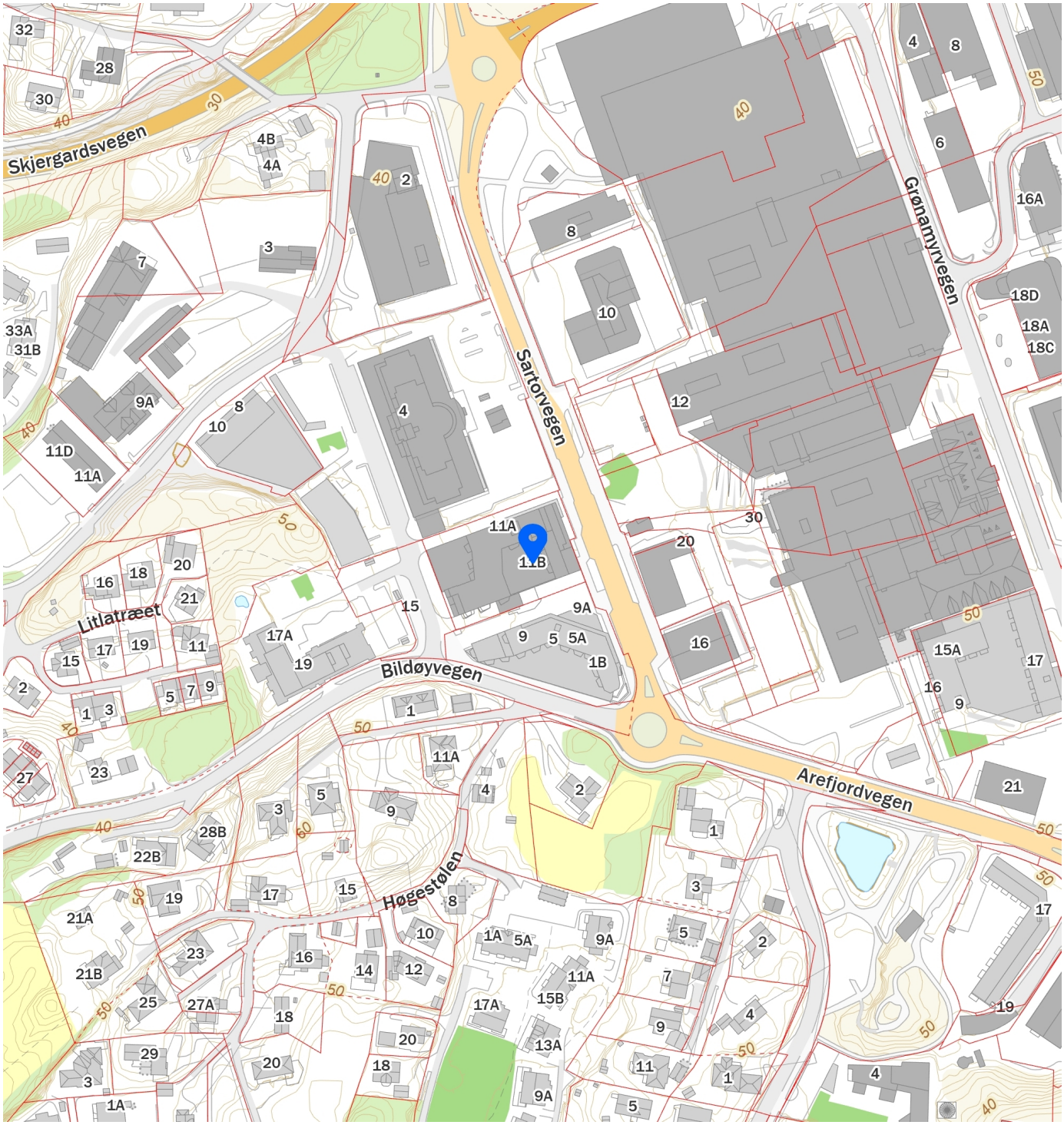


Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Ordensregler for Sartorgården Sameie

VERSJON: 1

Dato: 23.04.2019

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Hensikt 2
2 Hensyn til øvrige beboere 2
3 Lekkasjer og stoppekraner 2
4 Ventilasjon i leiligheter 2
5 Arbeider som krever autorisert personell 2
6 Fibernett 3
7 Aktiviteter som kan føre til brann 3
8 Grilling 3
9 Røyking 3
10 Tørking, lufting, risting av tøy 3
11 Leiligheten utvendig 3
12 Utvendige endringer 4
13 Pålegg om maling / vedlikehold 4
14 Dyrehold 4
15 Orden i fellesområdene / sykler 4
16 Felles boder 4
17 Garasje/parkering 4
18 Gjesteparkering 5
19 Bruk av kjøretøy ved hovedinngang 5
20 Garasjeporten 5
21 Fellesdører og porttelefon 5
22 Melding om fellesdører som ikke går i lås 5
23 Dører for strøm målere 5
24 Avfallshåndtering 5
25 Eierskifte, utleie og utlån av leiligheten / parkeringsplass 6
26 Henvendelser eller klager 6
27 Erstatningsansvar 6
28 Endring av ordensregler 6
29 Ordensregler for næringsdelen 6

ORDENSREGLER

for

Sartorgården Sameie
Org. nr. 912 993 280

Ordensreglene er fastsatt i forbindelse med årsmøtet 23.04.2019.

1 HENSIKT

Ordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som gjelder for sameiet og som sameiere og beboere skal rette seg etter. Ordensregler for næringsdelen henvises det til punkt 32.

2 HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 08.00.
Støyende aktivitet må ikke utføres etter kl. 21.00.

Det må utvises hensynsfullhet ved støyende aktiviteter som boring, banking og bruk av annen støyende redskap. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har blitt informert om dette på forhånd.

3 LEKKASJER OG STOPPEKRANER

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er og bruk av denne. Det kan være en stoppekran for varmt og en for kalt vann. Den er plassert i det tekniske «vannskapet» på badet.

4 VENTILASJON I LEILIGHETER

For tilfredsstillende lufting må ventilasjonsanlegg alltid være i drift. Sameier eller beboer plikter å bytte begge filter i ventilasjonsanlegg to ganger i året.
Alle seksjonene må være oppvarmet slik at frostskader ikke oppstår. Uaktsomhet kan medføre erstatningsansvar.

5 ARBEIDER SOM KREVER AUTORISERT PERSONELL

Arbeider i leiligheter som krever autorisert personell skal utføres av slike.
Eksempler på dette er:
Vann og avløp, sprinkler anlegget, det elektriske anlegget, TV/bredbånd, byggets bærende konstruksjoner samt arbeid som krever våtroms godkjenning.

Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, skal beboer eller sameier straks utføre nødvendige tiltak for å minimalisere skaden samt at styres skal varsles.

6 FIBERNETT

TV/Bredbånd skal benyttes i henhold til veiledning/bruksanvisning fra leverandøren av tjenesten.

7 AKTIVITETER SOM KAN FØRE TIL BRANN

Oppbevaring av gjenstander som kan medføre fare for brann, eksplosjon eller annen skade er ikke tillatt verken i leilighet, boder, balkong, garasje, eller på andre fellesarealer. Unntatt er gassbeholder som er beregnet for gassgrill / gassovn. Det er tillatt å oppbevare 2 x 11 kg gass pr. leilighet. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i boder eller garasje. Se DSB veiledning «Oppbevaring av farlig stoff i bolig». (Link)
Det oppfordres til varsomhet ved bruk av gjenstander eller annen aktivitet som kan medføre brann, som f.eks. bruk av levende lys, røyking etc.

8 GRILLING

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill evt. Engangsgrill. Det tillates grilling med gass-/elektrisk grill på egen terrasse, balkong og fellesareal. Det minnes om at det forventes og kreves spesielt varsom bruk av gassbeholdere i forbindelse med grilling, da disse kan utgjøre eksplosjonsfare hvis de ikke håndteres riktig.

9 RØYKING

Det er kun tillatt å røyke i leiligheter/balkong/terrasse. Det er ikke tillatt å røyke i svalganger. Røyking skal ikke være til ulempe/sjenanse for andre beboere.

10 TØRKING, LUFTING, RISTING AV TØY

Risting og banking av tepper/matter er ikke tillat fra svalganger, terrasser og balkong samt i hager i 3 etasje.

11 LEILIGHETEN UTVENDIG

Terrassevegger må kun males i godkjent farge bestemt av styret.
Det oppfordres til ikke å montere gjenstander på vegger i tilknytning til balkong og terrasse samt i svalganger. Dette begrunnes i at yttervegger ikke tilhører leilighetene men er sameiets eiendom.

Eventuelle blomsterkasser skal henges på innsiden av balkongen eller terrassen. I svalganger skal eventuelle gjenstander skal stå inn til vegg hvor døren er. Sameiet har satt ut blomsterkasser som er felles. Hvis gjenstander er satt ut av beboer må disse tas inn / sikres ved sterk vind. Beboer er ansvarlig for eventuelle følgeskader.

12 UTVENDIGE ENDRINGER

Styrets godkjennelse må innhentes for alle endringer som har innvirkning på utseende, som for eksempel maling, markiser, solskjerming, levegger, plattinger og lignende.

13 PÅLEGG OM MALING / VEDLIKEHOLD

Styret kan pålegge sameierne i tredje etasje som har levegg/platting å rengjøre og vedlikeholde, male/beise disse i anvist farge. Sameier skal selv betale for arbeid og materiell.

14 DYREHOLD

Det er tillatt å holde dyr som f.eks. hund og katt i leilighetene. Dyrene sees etter på en forsvarlig måte, og slik at de ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke tillatt å lufte dyr i hager i tredje etasje.

Dyr må ikke etterlates alene i leilighetene hvis dette kan medføre sjenanse for andre.
Dyrene skal føres i bånd i fellesarealene. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg. I tilfelle dette skjer skal det fjernes umiddelbart. Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte forårsake på sameiets eiendom eller hos den enkelte seksjonseiers leilighet.

Beboere skal ikke legge ut mat til fugler eller andre dyr da dette vil være til sjenanse for andre beboere samt at det kan tiltrekker skadedyr. Oppdages skadedyr i leiligheten eller på fellesareal skal beboer informere styret.

15 ORDEN I FELLESOMRÅDENE / SYKLER

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke settes på / oppbevares i fellesområder og trappeoppganger. Sykler settes på plass for sykkelparkering i garasje U2

16 FELLES BODER

Ganger til felles boder må holdes ren og ryddig. Det er ikke tillatt å plassere avfall, sekker og kasser etc. her.

17 GARASJE/PARKERING

Det er kun tillatt å parkere biler, tilhengere, elektrisk handicap stol/bil på anviste plasser.
Gjenstander skal ikke plasseres eller monteres på gulv, vegg, tak eller søyler. Uttak til ladepunkt er tillatt etter godkjenning av styret. Ved brudd på parkeringsbestemmelsen kan styret etter advarsel fjerne bil eller annen gjenstand for eiers regning.
Etter anmodning fra styret skal parkeringsplassene tømmes i forbindelse med hovedrengjøring.
Brannfarlig materialer som maling, løsemidler og lignende skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. Det er ikke tillatt med store reparasjoner, oljeskift etc. inne i garasjen eller på sameiets område. Bytte av dekk er tillatt. Det er røyking forbudt i garasjeanlegget.
Det er ikke tillatt å benytte garasjeanlegget til lekeplass eller oppholdssted.

18 GJESTEPARKERING

Det er 11 gjesteparkeringer i garasje U2. Disse skal kun benyttes av gjester av beboere. Tre plasser er plassert innenfor garasjeport i U2. Åtte plasser er utenfor garasjeport i U2 og er merket fra 1 til 8. Det er utlevert 1. stk. parkeringskort pr. sameier og kortet skal plasseres tydelig i bilen. Det er ikke anledning til å benytte parkeringskortet til langtidsparkering eller til bruk av eventuell bil nr. 2 i husstanden. Dersom det parkeres på ovennevnte plasser uten gyldig parkeringsbevis, vil en ved kontroll kunne bli bøtelagt av parkeringsselskap. Tap av kort vil bli fakturert med kr. 250,-.

19 BRUK AV KJØRETØY VED HOVEDINNGANG

Passasjen mellom Sartorparken og Sartorgården skal være bilfri. Ved flytting kan flyttebil benytte plassen i kortest mulig tid.

20 GARASJEPORTEN

Garasjeporten i U2 lukkes automatisk etter en tid, men hvis man betjener fjernkontrollen etter inn- og utkjøring vil porten lukkes umiddelbart. Det anbefales derfor at dette gjøres slik at ingen uvedkommende slippes inn.

21 FELLESDØRER OG PORTTELEFON

Fellesdører skal alltid holdes låst. Fellesdørene skal ikke stå åpne for lufting. Døren inn til bodene skal alltid holdes låst. Unntak er de to dører i trapperom ved heis i U1 og U2. Disse skal stå åpen men vil lukke seg ved brannalarm.
Hensikten med porttelefon er å hindre uvedkommende adgang inn i fellesområdene. Den enkelte beboer er ansvarlig for hvem som slippes inn i oppgangene

22 MELDING OM FELLESDØRER SOM IKKE GÅR I LÅS

Dersom fellesdører eller garasjeport i ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

23 DØRER FOR STRØM MÅLERE

Dører i U2 hvor strøm målerne er plassert skal alltid holdes låst.

24 AVFALLSHÅNDTERING

FjellVar pålegg om avfallshåndtering må etterfølges.

- Papp, rest og matavfall kastes i avfall stasjoner ved hovedinngangen.
- Glass og metall kastes i avfall stasjon på vestsiden av bygget.
- Plast kastes i egne plastsekker plassert i garasje i U2. Når sekkene er full skal plastsekk knyttes igjen og plasseres ved siden av stativer. Ny sekk settes i stativ.
- Avfall som ikke kan plasseres i søppelhåndtering systemet og plaststativer må beboeren selv sørge for å få bort transportert.

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper, snus, tyggegummi e. l. på eiendommens fellesarealer og garasjeanlegg.
Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall i fellesarealene.
Ved feil på søppelhåndtering systemet skal styret varsles.

25 Eierskifte, utleie og utlån av leiligheten / parkeringsplass

Sameier som selger eller leier ut sin enhet plikter å gi melding om dette til styre.
Både sameier og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren eller de personer som han overlater bruken av leiligheten til. Dette gjelder både ved utleie og utlån av hele eller en del av leiligheten. Sameieren er ansvarlig overfor sameiet for at ordensreglene overholdes av beboeren. Sameier skal også ved utleie av leiligheten påse at leietakeren mottar ett papireksemplar av vedtekter og ordensregler ved overtakelsen av leieforholdet.
Det er ikke tillatt at parkeringsplass i garasjen leies eller lånes ut til andre enn andre beboere i sameiet. Familie til beboer / sameier kan benytte parkeringsplass.

26 Henvendelser eller klager

Ved brudd på ordensreglene skal styret ved skriftlig henvendelser eller av eget initiativ foreta nødvendige tiltak for å bringe ting tilbake slik at ordensreglene ivaretas.

Eventuelle klager på nabo for brudd på ordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Overtredelser av ordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret.
Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

27 Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

28 Endring av ordensregler

Årsmøtet kan endre ordensreglene med vanlig flertall. Sameier/beboer vil få skriftlig melding om endringer.

29 Ordensregler for næringsdelen

Det er ikke opprettet ordensregler for næringsdelen.

Øygarden kommune
Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG
Telefon: 55097339

Utskriftsdato: 12.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Øygarden kommune

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	8	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Bildøyvegen 11B, 5353 STRAUME								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	390 KP Kommuneplan for Fjell kommune (2015 - 2026)
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/4979/124620130020_F%c3%b8resegn_180615.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 253 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Framtidig
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Sentrumsformål,Nåværende

Id	124620060044
Navn	200 KDPL Straume 2005-2018
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3626/20060044.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 257 m^2 **KPHensynsonenavn** H900_84 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620060044
Navn	200 KDPL Straume 2005-2018
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.03.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3626/20060044.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **KPRestriksjoner** Krav om regulerings-/bebyggelsesplan
	Delareal 4 m^2 **Arealbruk** Senterområde,Nåværende **Områdenavn** S1
	Delareal 4 m^2 **KPRestriksjoner** Krav om reguleringsplan
	Delareal 3 253 m^2 **Arealbruk** Senterområde,Framtidig **Områdenavn** S3a

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620060053
Navn	205 RP Straume senterområde, KDPL-planområde S3a (35)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.2008
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3688/20060053_F%c3%b8resegner.pdf
Delarealer	**Delareal** 61 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei **Feltnavn** G/S
	Delareal 272 m^2 **Formål** Annet kombinert formål **Feltnavn** Kombinert **Utdyp.** GATETUN / GARASJE I BUSTADOMRÅDE

Delareal 238 m^2
Formål Annet kombinert formål
Feltnavn AKOMB
Utdyp. GATETUN / GARASJE I BUSTADOMRÅDE

Delareal 2 686 m^2
Formål Bolig/Forretning/Kontor
Feltnavn B/F/K

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Sartorgården

Sted: Samlingslokalet i Grønnemyrkvartalet

Tid; onsdag 21. mai 2025 kl 18.00

Ved åpningen av årsmøtet var 32 av sameiets medlemmer til stede. Derav 22 stemmeberettigede. Det var ingen fullmakter.

Følgende dagsorden var sendt sameiets medlemmer i forkant av årsmøtet.

1. **Valg av møteleder, protokollfører, samt en seksjonseier til å undertegne protokollen**
2. **Styrets beretning for perioden mai 2024 til mai 2025. Inkludert info om hagene i 3. etg.**
3. **Regnskap for 2024**
4. **Godtgjøring til styret**
5. **Budsjett for 2025**
6. **Valg av styreleder**
7. **Valg av styremedlemmer**
8. **Valg av valgkomite**
9. **Vannmålere og kompensasjon for utkast**
10. **Filter**
11. **Videoovervåking i garasje U2**
12. **Mandat Hagegruppe**
13. **Saker meldt av beboere**
    a) **Benker i hagene**
    b) **Dyrehold**
    c) **Vedtektsendring styresammensetning**
    d) **Vedtektsendring for hvor lenge styret skal sitte**
    e) **Hagegruppen**
    f) **Vasking svalganger**

1. **Styreleder Vidar Haugs ønsket velkommen til årsmøtet og spurte om det var noen innsigelser til møteinnkallingen.**
   Det var en merknad til innkallingen hvor man mente at det var store mangler. Det ble vist til at det skulle vært sendt ut varsel i forkant av innkallingen for at medlemmer kunne melde inn saker som skulle være med på årsmøtet. Dette ble ikke gjort i dette tilfellet.

Styreleder sa seg villig til å lede årsmøtet. Det var ingen innsigelser til dette.
Som protokollfører ble foreslått Reidun Lillebøe-Hansen. Det var heller ingen innsigelser til det forslaget.
Årsmøtet foreslo Hans Berg til å underskrive protokollen. Ingen innsigelser til dette.

2. Styrets beretning for perioden mai 2024 til mai 2025

   Styrets beretning ble lest av styreleder Vidar Haugs.

   I en kommentar til beretningen ble det bemerket at man savnet en oversikt over hvor mange styremøter det hadde vært i perioden og hvor mange som er til stede på hvert møte. Dette vil bli tatt til etterretning.

3. Regnskap for 2024
   Resultatregnskap ble gjennomført av styreleder og en del spørsmål ble fremført. Styreleder redegjorde for disse.
   Det ble også stilt spørsmål om hvor store utgiftene var for vårt 10 års jubileum og hvor disse var postert. På stående fot kunne ikke styreleder redegjøre for dette, men vil bli undersøkt og orientert ut mot sameierne på et senere tidspunkt.
   Utgiftsposten 5000 Lønn til ansatte – I denne posten ligger også lønn i forbindelse med oppgraderingen av hagene i 3. etg.
   Under posten – annen driftskostnad ble det igjen tatt opp problemet med tette sluk i svalgangene, og sluk som ligger og vipper slik at noen kan snuble i den. Dette er det gitt beskjed om flere ganger uten at noe har skjedd.
   Styreleder har gitt beskjed videre til vaktmester, men det ser ikke ut som noe er gjort.
   Konklusjon: Dersom man melder inn en sak må man kunne forutsette at saken blir gjort noe med. Den som blir bedt om å utføre jobben må gi tilbakemelding til styreleder når dette er utført.

4. Godtgjørelse til styret
   Det ble fremmet forslag om å øke styrehonorar for styreleder av sameiet til kr. 40.000 pr år og 14.000 pr år til hvert av styremedlemmene, samt halvparten av ordinært styrehonorar til varamedlem.
   Vedtak: Etter avstemming ble honorar til styreleder hevet til kr. 36.000 pr år.
   Vedtak: Etter avstemming ble honorar til styremedlemmer ikke endret.
   Vedtak: Etter avstemming ble honorar til varamedlem kr. 6.000 pr år.

5. **Budsjett for 2025**

   Budsjettforslaget ble gjennomgått av styreleder. Det ble en god dialog i salen under dette punktet. Styret ønsker en husleieøkning på 5% for at vi skal kunne møte framtidens vedlikeholdsutgifter uten å måtte belaste sameiets beboere med for store utgifter. Det er anbefalt at et Sameie av vår størrelse har en buffer på minimum 2.475.000 . Dette ble enstemmig vedtatt.

   Ellers ble punktet «Godtgjørelse til styremedlemmer» endret. Endret ble også punktet «Sosiale samlinger». Styreleder ytret ønske om at «gamle» og «nye» styremedlemmer skal få anledning til å gå ut og spise en felles middag etter at en valgperiode er over. Dette ble nedstemt. Styret ønsket også å arrangere en Hagefest for beboerne i løpet av sommeren. Dette ble også nedstemt. Budsjettet ble deretter godkjent med de ovennevnte endringer.

   Valg:
   Styret har i perioden 2024 til 2025 bestått av følgende:
   Vidar Haugs – Styreleder
   Reidun Lillebøe-Hansen – protokollfører
   Gunn-Astrid Strøm – styremedlem
   Aud Jorun Strømmen -styremedlem
   Ernst M Einarsen – styremedlem fra næring
   Lillian Ekerhovd – Varamedlem

6. **Valg av styreleder**
   Som styreleder for 1 år ble valgt Vidar Haugs. I og med at det har vært ubalanse i valg av styreleder ble valgperioden på 1 år. Ved neste valgperiode blir styreleder valgt for 2 år.

7. **Valg av styremedlemmer fikk følgende utfall:**

Styremedlem bolig	**Lillian Ekerhovd**	**2 år**
Styremedlem bolig	**Geir Nordanger**	**2 år**
Styremedlem næring	**Lars-Petter Einarsen**	**2 år**
Varamedlem bolig	**Hans Berg**	**2 år**
Styremedlem bolig	**Reidun Lillebøe-Hansen**	**ikke på valg**

8. **Ny valgkomite ble valgt ved akklamasjon og består av:**
   Gunn Toft
   Jostein Berland
   Gunn-Astrid Strøm.
   Valgkomiteen må konstituere seg snarest mulig og melde dette til styreleder.

9. Vannmålere

Status på installasjon av målere er at to beboere ennå ikke har fått installert disse, Dette skal ifølge vår leverandør bli utført ganske raskt. Når alle har fått installert vannmålere vil det bli sendt ut faktura til den enkelte beboer.
Det ble foreslått fra styret at leilighetene i 4-5-6 og 7 etg. som har vannutkast gis et avslag i husleien på kr 10,- pr måned. Dette ønsket ikke beboerne selv.
Det ble foreslått et avslag i husleien for leilighet 304 og 306 på kr 20,00 pr måned for at de også har vannutkast og betydelig mer hage å vanne.
Dette ble vedtatt og vil tre i kraft fra 1. juli 2025 .

10. Filter

For å forenkle administrasjonen av filter, foreslår styret at vi oppretter et abonnement på filter der vi får tilsendt filter 2 ganger pr. år. Pr i dag koster dette kr 600 ,- pr år. Dette tilsier en økning på kr 50,00 pr måned som vi ønsker skal legges inn i husleien til den enkelte. Denne summen vil, og må følge de kostnadene vi får på vår filteravtale.
Dette ble enstemmig vedtatt.

11. Videoovervåking i garasje U2

I forbindelse med flere hendelser i garasjen ønsker vi å installere videoovervåking i garasjeanlegget U2.
Styreleder har undersøkt hva vi bør installere og fått forslag om 3-4 kameraer, samt en opptager.
Vi har fått pris fra leverandør av sikkerhetsutstyr på 4 kameraer på kr 3596,- og Opptager HD på kr 4999,-. Totalt kr 8599,-.
I tillegg til dette trenger vi kabler for installasjon, samt noen skilt som varsler om videoovervåking. Installasjonen foreslår styret blir tatt på dugnad.
Vedtak: Dette ble enstemmig godtatt.

12. Mandat Hagegruppe

Wenche Buene som ble valgt som leder av hagegruppen ønsker å trekke seg ut av denne. Hun har organisert og selv jobbet iherdig for at Sameiet i dag har to flotte hageanlegg i 3. etg. All honnør til henne og hennes hjelpere.
Ny leder av hagegruppen blir tatt opp og diskutert på neste styremøte.
Det ble fremmet forslag at leder av hagegruppen skal få en kompensasjon på kr 200,00 pr time for å holde hagene i orden vår og høst. Dette kommer da i tillegg til klipping av gress som gir en kompensasjon på kr 400,00 pr. gang.
Dette blir også en sak på neste styremøte.

13. Saker meldt av beboere:

a) Benker i hagene – Noen av benkene i hage vendt mot Ankerhagen er i svært dårlig stand. Vi avventer med å kjøpe nye da benkene må være svært solide og tunge spesielt på grunn av mye vind.

b) Dyrehold – Alle som har hund eller katt eller andre husdyr som må luftes, må gjøre dette utendørs. Dog IKKE på balkongene eller i hageanleggene i 3. etg. Det er også observert at dyr har gjort fra seg på en eller annen måte i heisen. Uhell kan skje for alle, men dersom det skjer må den enkelte vaske etter seg. Man må heller ikke la dyrene stå ute på balkongene og gneldre til sjenanse for andre beboere. Styreleder sender ut eget skriv til alle beboere og presiserer dette.

c) Vedtektsendring av styresammensetning – Det ble fremlagt forslag om at vedtektene i § 2.1 Styret endres slik at næring i utgangspunktet kan stille med 2 representanter i styret. Verken styret eller representant fra næring ønsker endringer. Dvs at vi beholder vedtektene slik de er i dag.

d) Vedtektsendring § 2.1 for hvor lenge styret skal sitte – Sakens kjerne er at i de senere år har styreleder blitt valgt for 1 år. Ikke 2 slik loven sier. Konklusjon på dette ble at man beholder vedtektene slik de er i dag, og følger gjeldende praksis ved at vedtektene omgås dersom omstendighetene tilsier det.

e) Hagegruppen – Det ble fremmet forslag om at fremtidig vedlikehold av hagene går inn i styrearbeidet eller at styret tar ansvar for at vedlikehold av hagene blir gjort. Det ble ingen avstemming om dette, men skal bli tatt opp på neste styremøte.

f) Vasking av svalganger – Det er den enkelte beboers ansvar å holde svalganger i orden. Dette blir ikke gjort, enten fordi den enkelte ikke er klar over det, eller at man av helsemessige årsaker ikke klarer det. Det ble lagt fram forslag at Sameiet skal leie inn tjenesten eksternt. Vedlikeholdet bør innebære vask av gulv, vask av mellomdører mot nord og utgangsdører/vinduer fra trapperom/heis minst 2 ganger pr. år. Nedløpsrørende på svalgangene må også renses og stakes opp. Det ble også sett på dette i sammenheng med budsjett, og funnet at innenefor rimelighetens grenser så er det rom for det i budsjettet. Vedtak: Styreleder innhenter priser eksternt på en slik jobb. Vi må være klar over at dette vil bli en ekstra kostnad for sameiet.

Diverse

- Lyset i garasjeanlegget virker ikke som det skal. Styreleder sjekker opp.

- Diverse forts.
- Porten i U1 går ikke opp når man bruker fjernkontrollen. Viktig at dette ordnes opp i. Man må kunne komme seg ut av bygningen uansett tid på døgnet. (man kommer seg ut ved å trykke på knappen innenfor porten)
- Ofte problemer med dørene i heisen- dette skal sjekkes opp i.
- Ved regnvær er det store problemer for beboere i 3. etg. (rundt 311) Ser ut som problemet er fra taket. Dette MÅ sjekkes opp i.
- Det ble spørsmål om hva slags mandat vaktmesteren har. Vedtak: Styreleder undersøker dette og melder tilbake.
- Balkonger – Noen beboere sliter med lekkasje fra balkongen over. Det er innhentet prisoverslag for å montere beslag og rennesystem for å forhindre dette. Pris for 23 balkonger vil koste i overkant av kr 800.000. I tidligere tider var det også problemer med dette. Da ble det en reklamasjonssak som byggherren dekket. Noen leiligheter har også betalt dette av egen lomme. Så hva gjør vi? Er ette en kostnad som Sameiet skal dekke? Har Sameiet økonomi til dette?
  Forslag om at vi i første omgang får en pris på å plugge der det lekker.
  Vedtak: Styret tar dette opp som egen sak på neste styremøte.

Møtet slutt kl 20.30

Vidar Haugs

Styreleder

Reidun Lillebøe-Hansen

Protokollfører

Hans Berg

Representant for beboer

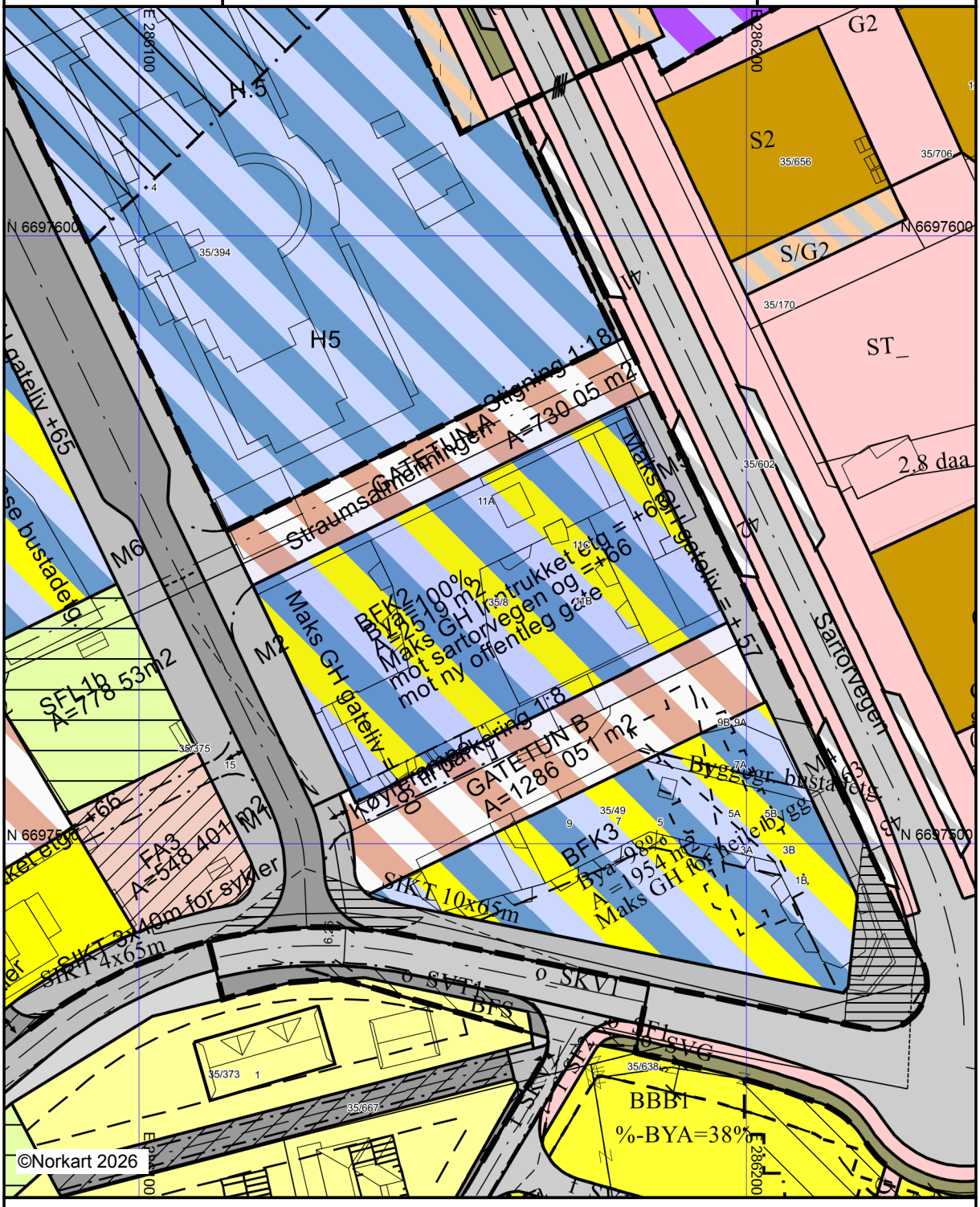
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 35/8/0/2
Adresse: Bildøyvegen 11B
Utskriftsdato: 12.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Annet trafikkområde (på land)

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Annet friområde

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
- Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Friluftsområde (på land)
- Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Kontor
- Forretning/Industri
- Annet kombinert formål

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
- Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Sentrumsformål
- Øvrige kommunaltekniske anlegg
- Bebyggelse og anleggsformål kombinert me

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Torg
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg o
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastru

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Park

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PB
- Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
- Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Tilstandsrapport

KOE KONSULTING

Leilighet

Bildøyvegen 11 B, 5353 STRAUME

ØYGARDEN kommune

gnr. 35, bnr. 8, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 19.02.2026 **Rapportdato:** 30.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21675-1630 **Eiendomsverdi ref nr:** CQ1584

Foretak: KOE Konsulting AS

KOE KONSULTING

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

KOE KONSULTING AS

KOE ble etablert i 2024 av to takstingeniører med lang fartstid i bransjen. Sammen har de over 10 års erfaring fra taksering, etter å ha drevet egne selskaper. Eiere har solid faglig bakgrunn som fagtekniker, byggmester og takstingeniør, og mer enn 20 års samlet erfaring fra byggebransjen – blant annet som tømrer, byggeleder og prosjektleder.

Vi tilbyr et bredt spekter av tjenester innen bolig, bygg og eiendom:
- Tilstandsrapporter.
- Verditakster.
- Skade- og reklamasjonsrapporter.
- Arealmålinger.
- Prosjekt- og byggeledelse.
- Uavhengig kontroll.
- Byggoppdrag.
- Rådgivning

KOE kombinerer fagkunnskap og erfaring for å levere kvalitet og trygghet i hvert oppdrag.

FORUTSETNINGER FOR DENNE RAPPORTEN
Relevante opplysninger vedr. Dette er angitt i siste del av tilstandsrapporten.
Det er svært viktig å også sette seg inn i disse opplysninger og rapportens omfang.

Rapportansvarlig

Erik Abelsen
Uavhengig Takstingeniør
ea@koekonsulting.no
992 31 782

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BESKRIVELSE - FELLES BYGNINGSMASSE
Grunn og fundamenter:
Grunnmur av betong.
Gulv mot grunn i underetasje av støpt betong.

Yttervegger:
Bygningen har yttervegger av betong og tre konstruksjoner.
Utvendig fasade er kledd med fasadeplater og trekledning.

Takkonstruksjon:
Bygningen har en flat takkonstruksjon som er utvendig tekket med banemembran eller lignende tekking.

Etasjeskille:
Bygningen har etasjeskille av antatt betong.

BESKRIVELSE - LEILIGHET
3-roms selveierleilighet.
Beliggende i 3. etasje.
Oppført i 2013.
Tilhørende ekstern bod i fellesarealer.
Fast parkering i felles garasjeanlegg med elbillader.

Eier informerer om at overflater i hele leiligheten er malt, nye benkeplate og delvis ny badreomsinnrending, enkelte nye lamper/spottersamt nye vridere på innerdører. Dette er ikke kontrollert av undertegnede.

Rombeskrivelse
Entré (7,3 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bad (5,5 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Innfelte downlights taket og varmekabler i gulv.
Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Soverom 2 (15,6 kvm)
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Bod (3,1 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Stue/Kjøkken (42 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.
Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av Kompositt.
Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
Det er plass for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Soverom (6,7 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Oppvarming
Oppvarming via elektrisitet og vannbåren varme:
- Vannbåren varme i gulv på bad.
- Konvektorovn i stue/kjøkken.

Tekniske installasjoner
Vannrør av rør i rør.
Avløpsrør av plast/støpejern.
Sikringsskap med automatsikringer.
Hovedsikring på 63 ampere.
Sentral varmtvannsberedning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

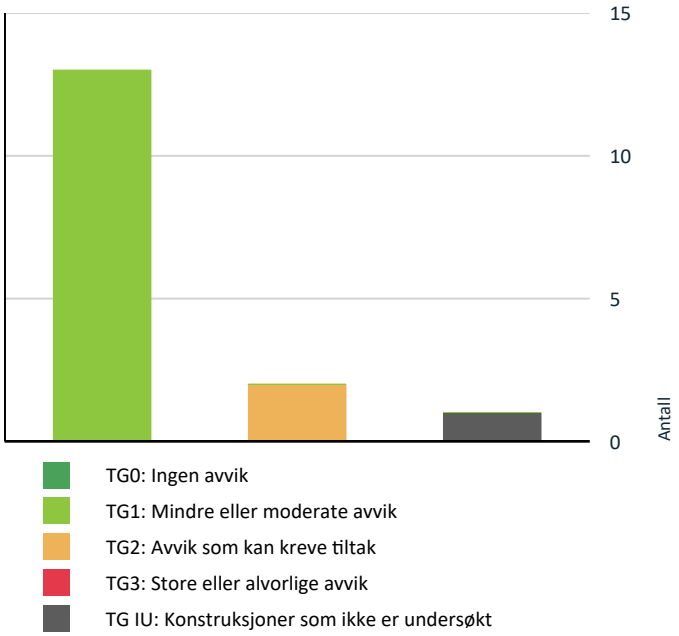
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkong-/terrassedør Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
2013

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Dør/vindu - Generelt

Beskrivelse

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før kontroll og justering av dører/vinduer er 2 - 8 år.
- Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
- Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Værforhold og vedlikehold vil naturligvis være avgjørende for levetid.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Datert:
-2012.

Fremstår i ok stand med normal bruksfunksjon og slitasje I henhold til alder.

TG 2 Balkong-/terrassedør

Beskrivelse

To-fløyet balkongdør med felt av 2-lags isolerglass.
Datert:
-2012.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den nedre hengsel som stenger sidefeltet lar seg ikke lukke, derav noe åpning i nedre del av sidefelt. Kald trekk kan oppstå.
Eller tar dør noe i karm og har tegn til eiring I hengsler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket, det anbefales å smøre hengsler og utføre lokal justering. Nedre hengsel bør fikses slik at hele dørbladet går igjen. 2

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Dør av tre med brann- og lydklasse (B30/40db).

Ok funksjon v/befaring.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 9,8 kvm.

Dagens gjeldene krav til rekkverk:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1 meter. Der høydeforskjellen er mer enn 10 meter over terreng,

skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 meter.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.
- Normal tid før omlegging av membraner på terrasser og balkonger er 15 - 35 år.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad (5,5 kvm).
Helfliset bad med malte slette flater i taket.
Innfelte downlights taket og varmekabler i gulv.

Badet inneholder:
-Baderomsinnredning med nedfelt servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Badet er fra byggeår.
Dokumentasjon foreligger ved ferdigattest, ikke fremvist.

Eier informerer om at:
-Ny baderomsinnredning installert med backlit speil, ny dusj med waterfall og nytt toalettsete.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.
- Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.
- Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år.

HELHETSVURDERING
Badet har alminnelig bruksslitasje og fremstår i ok stand.
Rommet fungerer med dagens tilstand.

TG 2 blir allikevel satt på grunn av alder på membran og avvik nevnt under.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er kontrollert, ingen synlige avvik registert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater og fall er kontrollert, følgende er registrert:

- 15-25 mm fall målt 80 cm fra sluk.
- 30 mm fall fra badegulv v/dør til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk av plast med klemring og vannlås.
Synlig membran i sluk og mansjett under klemring.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD

TG IU Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Ved beafring ble inventar kontrollert, eier har skiftet baderominnredning etter befaring, dette er ikke kontrollert.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert anlegg.
Tilluft til badet i dør.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilliggende konstruksjoner fra bod. Ved befaring ble det registrert bruk av stål stendere, det ble derfor tatt fuktsøk i plate mot bad, det ga ikke utslag for fukt eller unormale verdier, vekt% målt til under 6%, noe som anses som tørt.

Mrk:
Det var dårlig tilkomst for synlig inspeksjon på grunn av dybde i vegg, samt rør som blokkerte skikkelig sikt. Synlige avvik som normalt sett ville blitt oppdaget, kunne ikke blitt oppdaget her. TG er basert på målte resultater.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Stue/Kjøkken (42 kvm).
Parkett på gulv, vegger og tak har malte slette flater.

Kjøkkeninnredning fra Sigdal med slette fronter, benkeplate av laminat med nedfelt vask av Kompositt.

Integrerte hvitevarer:
-Stekeovn.
-Platetopp.
-Ventilator.
Det er plass for oppvaskmaskin og kjøleskap.

Eier informerer om at følgende ble installert etter befaring, dette er ikke kontrollert av undertegnede:

-Ny kjøkkenbenk installert på kjøkken, med ny platetopp og ny kompositvask med nytt blandebatteri.
-Ny kjøkkenvifte installert over platetopp

-Ny komfyrvakt installert
-Nye spotter installert i taket på kjøkkenet

Det er montert komfyrvakt på kjøkkenet.

Det er ikke montert vannstoppesystem system på kjøkkenet, det anbefales at monteres.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av rør-i-rør system.
Fordelerskap er plassert på bad.
Stoppekran er plassert ved inntak.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av vannrør av Pex/kobber er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentasjon.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.
Stakeluke er plassert i fellesarealer.

Levetid iht. 700.320 - Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler:
- Normal tid før utskifting av avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Mrk.:
Det er bare synlig deler som er kontrollert, resten er vurdert iht. Alder og evt. Fremvist dokumentsajon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg.
Anlegget er fra byggeår. Forventet levetid på 15-25 år. Med bakgrunn i alder kan det ikke utelukkes at plutselige avvik kan oppstå.

Funksjon fremstod ok ved befaring. Eier informerer om at filter blir skiftet før overtakelse.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten er oppvarmet via vannbåren varme:
-Konvektorovn i stue.

-Vannbåren varme i gulv på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i entre.
Inneholder: Automatsikringer.
Hovedsikring på 32 ampere.

Eier informerer om at diverse elektrisk arbeid er utført etter befaring. Lamper og spotter. Det er ikke gitt informasjon om hvem som har utført arbeidet. Dersom det ikke foreligger samsvarserklæring på arbeidet, anbefales det da og utføre en el kontroll.

El-anlegg er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.
Kontroll av el-anlegg er lovpålagt utført av godkjent elektriker.

På generelt grunnlag anbefales kontroll av el.anlegg av autorisert elektrikerfirma. Det tas forbehold om skjulte feil/mangler på el.anlegg. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på ombygging/endring av el.anlegg må kjøper ta en viss risiko vedr. overnevnte forhold.

Datter til eier informerer om at bryter i gang ikke fungerer, lys er koblet opp mot ett stikk med egen bryter.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013 Nytt fra byggeår.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Ikke fremvist, foreligger ved ferdigattest. Ikke kjent om det foreligger fra sist utførte arbeider etter befaringsdato.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

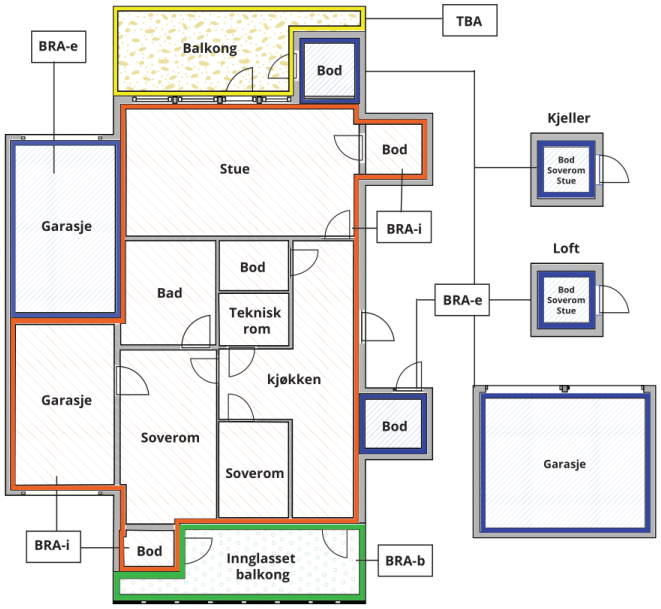
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	85			85	10
Fellesareal		5		5	
SUM	**85**	**5**			**10**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bad, soverom 2, bod, stue/kjøkken, soverom		
Fellesareal		Bod	

Kommentar

NETTO ROMAREAL

-Entré (7,3 kvm).
-Bad (5,5 kvm).
-Soverom 2 (15,6 kvm)
-Bod (3,1 kvm).
-Stue/Kjøkken (42 kvm).
-Soverom (6,7 kvm).

EKSTERNE ROM
- Bod: 5,4 kvm.

Arealet oppgitt bak rombenevnelse er ca. og avvik kan forekomme. Arealene kan ikke summeres for å kontrollere BRA da innervegger, sjakter mm er ikke medregnet i disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke mottatt og er ikke kontrollert. Manglende tegninger gjør at lovligheten av dagens rominndeling ikke kan bekreftes. Beskrivelse av rominndeling er baseret på den faktiske bruken v/befaring. For tegninger/lovligheter henvises det til megler.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	82	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.2.2026	Erik Abelsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	35	8	0	2	3257 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Bildøyvegen 11 B

Hjemmelshaver
Eikanger Berit Johanne, Aune Lars Roar

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Vedtekter for Sartorgården Sameie

VERSJON: 2

Dato: 27.05.2021

INNHOLDSFORTEGNELSE

§ 1. Navn og formål 3
1.1 Navn og opprettelse 3
1.2 Hva sameiet omfatter 3
1.3 Formål 3
1.4 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) 3
§ 2. Styret 4
2.1 Styret - sammensetning 4
2.2 Styrets oppgaver 4
2.3 Styrets beslutninger / vedtak 4
2.4 Representasjon og fullmakt 4
§ 3. Valgkomité 4
§ 4. Årsmøtet 5
4.1 Myndighet. Mindretallsvern 5
4.2 Tidspunkt for årsmøtet 5
4.3 Varsel om og innkalling til årsmøte 5
4.4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte 5
4.5 Hvem som kan delta på årsmøtet 6
4.6 Møteledelse og protokoll 6
4.7 Stemmerett og fullmakt 6
4.8 Vedtak på årsmøte 6
§ 5. Rettslig råderett 7
5.1 Rettslig råderett over seksjonen 7
5.2 Råderett med mer over parkeringsplasser i U2 7
§ 6. Bruken av seksjonene og fellesarealene 8
6.1 Rett til bruk 8
§ 7. Ordensregler 8
§ 8. Vedlikehold 8
8.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt felles for næring og boligseksjon 8
8.2 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for boligseksjon 9
8.3 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt for næringsseksjonen 9
§ 9. Forsikringer 10
§ 10. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer 10
10.1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer 10
10.2 Fordeling av vedlikehold/kostnader mellom bolig- og næringsseksjon 11

§ 11. Felleskostnader 11
11.1 Felleskostnader 11
§ 12. Pålegg om salg og fravikelse 12
12.1 Mislighold 12
12.2 Pålegg om salg 12
12.3 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) 12
§ 13. Inhabilitet 12

VEDTEKTER

for

Sartorgården Sameie
Org. nr. 912 993 280

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte 23.04.2019.

§ 1. NAVN OG FORMÅL

1.1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sartorgården Sameie

Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 3. oktober 2012.

1.2 HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet består av består av 51 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 35, bnr. 8.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Hver boligseksjon har bruksrett til en parkeringsplass på sameiets fellesareal. Parkeringsplasser i andre underetasje disponeres av boligdel innenfor porten.

1.3 FORMÅL

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Årsmøtet kan vedta at sameiet kan være medlem i en velforening som har som formål å skape et godt bomiljø for alle som bor og jobber i området.

1.4 LOV OM EIERSEKSJONER (EIERSEKSJONSLOVEN)

Eierseksjonsloven bestemmelser gjelder for sameiet, med de endringer som loven tillater, og som er vedtatt på sameiermøte.
Trykk her for link til Eierseksjonsloven

§ 2. STYRET

2.1 STYRET - SAMMENSETNING

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer. Det skal være minst 2 styremedlemmer for boligdel og minst 1 styremedlemmer for næringsdel i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

(3) Styret skal velges av årsmøte. Årsmøte velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

2.2 STYRETS OPPGAVER

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, ordensregler og vedtak i årsmøte. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven, vedtektene og ordensregler er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

2.3 STYRETS BESLUTNINGER / VEDTAK

(1) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene og når både boligdel og næringsdel er representert. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(3) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

2.4 REPRESENTASJON OG FULLMAKT

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder i tillegg til to andre faste styremedlemmer.

§ 3. VALGKOMITÉ

Det er opprettet egen instruks for valgkomitéen for boligseksjonen.

§ 4. ÅRSMØTET

4.1 MYNDIGHET. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

4.2 TIDSPUNKT FOR ÅRSMØTET

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

4.3 VARSEL OM OG INNKALLING TIL ÅRSMØTE

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 4-3 (1).

(4) Innkallingen skal skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Som hovedregel skal innkallingen skje via epost, men innkallingen kan legges i postkasse for de som ønsker det. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten får innkallingen via epost.

4.4 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt)
- velge varamedlem (når valgperioden er utløpt)
- velge medlemmer til valgkomiteen (når valgperioden er utløpt)
- behandle vederlag til styremedlemmene
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

4.5 HVEM SOM KAN DELTA PÅ ÅRSMØTET

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

4.6 MØTELEDELSE OG PROTOKOLL

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder med vanlig (simpelt) flertall tatt ved håndsopprekning. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøte.

4.7 STEMMERETT OG FULLMAKT

(1) Flertallet av stemmer regnes etter sameiebrøk.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten gjelder førstkommende årsmøte. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

(3) I saker som gjelder drift og vedlikehold av boligseksjonene, skal bare boligseksjonene ha stemmerett, og da med 1 stemme per seksjon. I saker som gjelder drift og vedlikehold av næringsseksjon, skal bare næringsseksjonen ha stemmerett.

4.8 VEDTAK PÅ ÅRSMØTE

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 4-4 i vedtektene kan ikke årsmøte fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøte med vanlig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum i eierseksjonsloven

g) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

h) endring av vedtektene.

(5) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

§ 5. RETTSLIG RÅDERETT

5.1 RETTSLIG RÅDERETT OVER SEKSJONEN

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Sameier plikter å gjøre kjøper/leietaker kjent med vedtektene for sameiet samt andre bestemmelser eller regulering fastsatt av styret eller sameiermøte.

5.2 RÅDERETT MED MER OVER PARKERINGSPLASSER I U2

(1) Parkeringsplasser er tilordnet boligseksjonene etter tildeling ved første innflytting. Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(2) Midlertidig utleie og bytte er betinget av styrets samtykke. Parkeringsplassene er knyttet til seksjonen og kan kun avhendes samtidig med seksjonen.

(3) Styret kan til enhver tid tildele parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne etter ansiennitet i sameiet med eventuelt venteliste. De som har fått tildelt disse plassene uten å ha behov for en slik parkeringsplass, plikter å bytte til tilvist plass.

(4) Seksjonseier eller husstandsmedlemmer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(5) Seksjonseier skal ha skriftlig samtykke fra styret for å anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Ved flytting/bytte av parkeringsplass eller ladepunkt skal seksjonseier ha godkjenning av styret. Det skal kun benyttes elektroinstallatør bestemt av styret og styret skal ha kopi av samsvarserklæring fra installatør.

§ 6. Bruken av seksjonene og fellesarealene

6.1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. For fellesarealene som er beregnet for boligseksjonene har disse eksklusiv bruksrett i forhold til næringsseksjonen.

(2) Boligseksjonene skal til enhver tid disponere 51 parkeringsplasser i U2, 11 gjesteparkeringsplasser i U2 og 51 boder i U2. Boligseksjonene har rett til gjennomkjøring fra U2 til gatenivå og visa-versa.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. De seksjonene som ikke har balkong, har eksklusiv bruksrett til tilsvarende uteareal under balkong (gjelder boligseksjoner 1,5,6,7,8,9,10,11 i 3. etasje).

(4) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(5) Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering i henhold til eierseksjonsloven.

§ 7. Ordensregler

Årsmøte fastsetter den 23.04.2019 ordensregler for boligdelen. Ordensregler kan endres av årsmøtet.

§ 8. Vedlikehold

8.1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt felles for næring og boligseksjon

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter blant annet:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer og ytterdører.

(2) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt over, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(5) Ved arbeid på bad og våtrom som medfører søknadsplikt etter Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, plikter seksjonseier å sørge for de nødvendige tillatelser før tiltaket iverksettes. Kopi av ferdigattest sendes til styret.

(6) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til styret.

(9) Seksjonseieren kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

8.2 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT FOR BOLIGSEKSJON

(1) Hver leilighet har fått utdelt 3 nøkler. Ved behov for nøkkel utover dette skal det bestilles fra styreleder.
Ved tap av nøkler til leilighet og port åpner i garasje skal beboer eller sameier straks melde dette til styret. Sameier som har mistet nøkler vil bli erstatningsansvarlig. Kun styreleder har myndighet til å bestille nye eksemplarer. Det er ikke tillatt å erstatte eller å ha ekstra lås til leiligheter og boder med andre låsesylindere.
Styret har tilgang på universal nøkkel som passer til alle leiligheter og hengelås for boder. Denne skal kun brukes etter skriftlig instruks nr. 1.

(2) Seksjonseier og beboer plikter å varsle styret hvis ikke brannslange, brannslukningsapparat og røykvarslere fungerer da dette er en del av sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å fjerne eller sette røykvarslere ut av drift.

(3) For å dekke inn utgifter for fremtidig nødvendig vedlikehold skal det tilstrebes å ha inntil 1,5% av den til enhver tid gjeldende forsikringssummen tilgjengelig 10 år etter at bygget var nytt.

8.3 SEKSJONSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT FOR NÆRINGSSEKSJONEN

Ingen vedlikeholdsplikt utover pkt. 8.1

§ 9. FORSIKRINGER

(1) Styret i Sameiet tegner forsikring for bygninger, samt innbo og løsøre i fellesareal. Eiendommen skal til enhver tid være fullverdiforsikret.

(1) Den enkelte sameier tegner selv nødvendig innboforsikring. Forsikring av løsøre i boder i U2 inngår ikke i forsikringen for løsøre i fellesareal.

§ 10. SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER

10.1 SAMEIETS PLIKT TIL Å VEDLIKEHOLDE OG UTBEDRE FELLESAREALER

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32 i eierseksjonsloven. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Ansvar for vedlikehold og utskiftning som kun berører boligdelen tilfaller kun boligseksjonene og tilsvarende for næringsdelen.

(3) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom seksjonen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

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

(6) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

(7) Alle bygningsmessige endringer på eiendommen, herunder endringer av eiendommens fasader, skal forhånds godkjennes av sameiermøte.

(8) Eier av næringsseksjonene kan fritt foreta ombyggings- og tilpasningsarbeider, såfremt arbeidene ikke er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige sameierne. Dersom ombyggings- og tilpasningsarbeider medfører behov for reseksjonering, skal det følge eierseksjonsloven kapittel IV.

(9) Alle bygningsmessige arbeider av enhver art skal varsles skriftlig til øvrige seksjonseiere minst 2 uker på forhånd.

10.2 FORDELING AV VEDLIKEHOLD/KOSTNADER MELLOM BOLIG- OG NÆRINGSSEKSJON

(1) Fellesarealer som tilhører boligseksjon og som boligseksjon skal vedlikeholde og utbedre samt betale kostnader for:
I boligseksjonen:
Svalganger, trapperom i nord, trapperom i vest unntatt fra gatenivå og ned til næring, heis, dør fra trapperom til garasje i U1 og U2, garasje i U2 innenfor rulleport, rulleport i U2, rom for måleravlesning i U2.
Brannsentral ved inngang i vest med tilhørende system for boligdelen.

(2) Fellesarealer som tilhører næringsseksjon og som næringsseksjon skal vedlikeholde og utbedre samt betale kostnader for:
I næringsseksjonen:
Trapperom i nord, trapperom i vest fra gatenivå og ned til næringsseksjon, heis, dør fra trapperom til garasje i U1 og U2, garasjeanlegg utenfor rulleport i U2 med kjøreveier til gatenivå i vest, vaktmester bod i U1, rom ved innkjøring til U1.
Brannsentral hos Meny med tilhørende brannsløyfer etc for næringsseksjon.

(3) Annet:
Følgende tilhører næringsseksjon og skal vedlikeholde og utbedre samt betale kostnader for:
Teknisk rom i U1 og U2 unntatt avfukter for boder i U2.
400V Tavlerom i U2. (Boligseksjonen har ansvaret for sin del av 400V tavlen).
All ventilasjon unntatt for boder i U2.
Sprinkler rom i U2.
Alt utelys unntatt i svalganger og hager i 3 etg..

(4) Deling av kostnader:
Allmenning i nord, (rengjøring av vei, strøm til lys): 1/3 boligseksjon, 2/3 næringsseksjon.
Garasjeanlegg, strøm til lys for kjørevei fra gatenivå til garasje i U2. 1/3 boligseksjon, 2/3 næringsseksjon. Felles forsikring fordeles i samsvar med forsikringsselskapets beregning av premie basert på verditakst på henholdsvis næringsseksjon og boligseksjon. Premie for forsikring for parkeringsareal og styreansvar fordeles med 50% boligseksjon, 50% næringsseksjon. Alle andre kostnader som ikke er nevnt i pkt. 10.2, fordeles i henhold til sameiebrøken. (Næring: 8302 – Bolig: 4656).

§ 11. FELLESKOSTNADER

11.1 FELLESKOSTNADER

(1) Felleskostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles i henhold til punkt 10.2.

(2) Felleskostnader knyttet til boligseksjonene i 3. til 7. etasje fordeles på sameierne i boligdelen etter innbyrdes brøk.

(3) Felleskostnader knyttet til næringsseksjon dekkes av næringsseksjonen.

§ 12. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

12.1 MISLIGHOLD

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislig hold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

12.2 PÅLEGG OM SALG

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39 i eierseksjonsloven.

12.3 FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 13. INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om:

1) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

2) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet

3) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

4) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 i eierseksjonsloven som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Årsberetning for Sameiet Sartorgarden

Org.nr. 912 993 280

for styreperioden mai 2024 til mai 2025

Tillitsvalgte

Leder	Vidar Haugs	Bolig
Protokollfører	Reidun Lillebøe-Hansen	Bolig
Styremedlem	Gunn Astrid Strøm	Bolig
Styremedlem	Aud J. Strøm	Bolig
Styremedlem	Ernst Einarsen	Næring
Varamedlem	Lillian Ekerhovd	Bolig

Utvikling, resultat og stilling

Årets resultat viser et underskudd på kr. -11 427 (290.884) (tall for 2024 i parentes).
Sameiets egenkapital pr. 31.12.23 er 2,86 mill. kr. (2,65 i 2023).
Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av eiendeler og gjeld, finansiell stilling og resultat. Vel så interessant fra driftssynspunkt er det imidlertid å se på Sameiets kontantbeholdning, som pr. 31.12.23 oppgikk til kr. 1.973.661 (1.721.045 året før).

Fortsatt drift

Det er ingenting som tilsier at forutsetninger for fortsatt drift ikke skulle være til stede. Se ellers noter til regnskapet for 2024.

Generelle opplysninger om Sameiet Sartorgarden

Sameiet består av 52 seksjoner, hvorav 51 for bolig og 1 for næring. Sameiet Sartorgarden er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons nr. 912 993 280 og ligger i Øygarden kommune med følgende adresse: Bildøyvegen 11 a, b, c, Gnr. 35 og Bnr. 8. Det gjøres oppmerksom på at regnskap og budsjett gjelder kun for boligdelen, da næringsdelen har sitt eget regnskap/selskap. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon

Sameiets forretningsførsel er utført av Rad & Regnskap i henhold til kontrakt. Revisor er Roger Sleire v/Revisorgruppen Hordaland AS.

Orientering om sameiets drift

Styret har fortsatt fra før inngåtte avtaler om trappevask (Coor), vaktmestertjenester (Eiendomsdrift Vest, som også administrerer brannvarsel og kontroll av sprinkleranlegg), samt heiskontroll (Otis).

I tidligere år har lekkasjer vært styrets største utfordring. I inneværende styreperiode har det kun vært mindre slike episoder.

I inneværende periode har vi hatt en hagegruppe i gang med å oppgradere hagene våre i 3 etg. De som har stått for de arbeidet har gjort en kjempejobb, og hagene er blitt veldig fine. Vi har installert vannmålere i alle leiligheter i denne perioden, hvor de første gikk veldig fort når de først kom i gang, mens de siste har vært noe mer trege å få inn. Vi har også fått montert rekkverk/handrekke i alle etasjer mot øst og nord (Mot Sartor og Rema).

Forsikring

Bolig og næring har en felles forsikringsavtale med If, avtale nr. SP3256369. Avtalen for bolig dekker bygning og fellesareal, samt styreansvar og rettshjelp. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for a ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebyggende tilsyn og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.
Beboerne har ansvar for a sørge for at brannslukningsapparatene er i orden (Sameiets vedtekter, §8.lc). I forbindelse med den årlige sprinklerkontroll ble brannvarslerne i hver enkelt leilighet kontrollert i desember 2021.

HMS- Helse, miljø og sikkerhet

internkontrollen innebærer at sameiet er pålagt a vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. Brannvarslere og sprinklere er blitt kontrollert i løpet av perioden.

Straume 1. mai 2025

Vidar Haugs
For Styret

Reidun Lillebøe-Hansen • Aud J. Strømmen

Gunn Astrid Strøm Ernst Einarsen

Resultatregnskap

Sameiet Sartorgården

Driftsinntekter og driftskostnader	Note	2024	2023
Innkrevde felleskostnader	1	1 837 054	1 722 799
Sum driftsinntekter		**1 837 054**	**1 722 799**
Lønnskostnad	2	196 627	87 532
Avskrivning av driftsmidler	5	29 000	31 000
Annen driftskostnad	2, 3, 4	1 671 752	1 343 639
Sum driftskostnader		**1 897 378**	**1 462 171**
Driftsresultat		**-60 324**	**260 628**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		48 897	30 256
Resultat av finansposter		**48 897**	**30 256**
Resultat før skattekostnad		-11 427	290 884
Resultat		**-11 427**	**290 884**
Årsresultat		**-11 427**	**290 884**
Overføringer			
Overført annen egenkapital	9	-11 427	290 884
Sum overføringer		**-11 427**	**290 884**

Balanse

Sameiet Sartorgården

Eiendeler	**Note**	**2024**	**2023**
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		703 000	732 000
Sum varige driftsmidler	**5**	**703 000**	**732 000**
Sum anleggsmidler		**703 000**	**732 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		11 443	10 436
Andre kortsiktige fordringer		174 218	181 619
Sum fordringer	**6**	**185 661**	**192 055**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 973 661	1 721 045
Sum omløpsmidler		**2 159 322**	**1 913 099**
Sum eiendeler		**2 862 322**	**2 645 099**

Balanse

Sameiet Sartorgården

Egenkapital og gjeld	Note	2024	2023
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	2 563 538	2 574 965
Sum opptjent egenkapital		**2 563 538**	**2 574 965**
Sum egenkapital		**2 563 538**	**2 574 965**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		274 203	54 071
Skyldig offentlige avgifter		1 491	90
Annen kortsiktig gjeld		23 090	15 973
Sum kortsiktig gjeld	**8**	**298 784**	**70 134**
Sum gjeld		**298 784**	**70 134**
Sum egenkapital og gjeld		**2 862 322**	**2 645 099**

Straume, 28.04.2025
Styret i Sameiet Sartorgården

Ernst Morten Einarsen styremedlem	Gunn-Astrid Strøm styremedlem	Reidun Synnøve Lillebøe-Hansen styremedlem

Vidar Henry Haugs styreleder	Aud Jorunn Strømmen styremedlem

Resultatregnskap - spesifikasjon

Sameiet Sartorgården

		2024	2023
Innkrevde felleskostnader			
3100	Innkrevde felleskostnader	-1 837 054	-1 722 799
		-1 837 054	**-1 722 799**
Lønnskostnad			
5000	Lønn til ansatte	84 200	4 125
5090	Påløpt, ikke utbetalt lønn(feriepenger)	10 525	590
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer	68 000	72 000
5400	Arbeidsgiveravgift	21 460	10 734
5405	Arbeidsgiveravg. av påløpne feriepenger	1 484	83
5990	Annen personalkostnad	10 957	0
		196 627	**87 532**
Avskrivning av driftsmidler			
6010	Avskrivninger	29 000	31 000
		29 000	**31 000**
Annen driftskostnad			
6200	Elektrisitet - energi	138 900	157 936
6490	Annen leiekostnad	3 500	1 750
6500	Kostnadsført motordrevet verktøy	3 399	0
6560	Rekvisita	5 021	0
6590	Annet driftsmateriale	825	0
6600	Rep. og vedlikehold bygninger	275 839	0
6601	Drift/vedlikhold elek.	0	9 169
6602	Drift/vedlikehold utv.	99 750	32 267
6603	Drift/vedlikehold heis	115 091	97 604
6605	Drift/vedlikehold garasje	67 047	5 877
6606	Vedlikehold sprinkler	19 350	0
6607	Kabel/TV-anlegg	312 978	315 190
6608	Filter	-18 975	21 920
6610	Hage	44 069	0
6690	Vannskade reparasjon	23 794	125 656
6700	Revisjonshonorar	11 000	10 250
6705	Regnskapshonorar	122 322	130 342
6790	Felleskostnader Bygg	10 059	16 251
6792	Renhold ved firmaer	106 658	100 620
6795	Drift-og vedlikeholdsavtale	151 556	138 336
6796	Kontroll brannvarslere	0	30 826
6800	Kontorrekvisita	0	599
6860	Møter, kurs, litteratur o.l.	15 015	0
7100	Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig	2 798	0
7430	Gaver, ikke fradragsberettiget	0	900
7500	Forsikringspremie	148 416	136 212
7770	Bank og kortgebyrer	13 305	11 901

Resultatregnskap - spesifikasjon

Sameiet Sartorgården

		2024	2023
7771	Øreavrunding	0	1
7790	Annen kostnad m/fradrag	35	31
		1 671 752	**1 343 639**
Annen renteinntekt			
8050	Renteinntekt bankinnskudd	-48 897	-30 256
		-48 897	**-30 256**
Overført annen egenkapital			
8960	Avsatt til annen egenkapital	-11 427	290 884
		-11 427	**290 884**

Balanse - spesifikasjon

Sameiet Sartorgården

		2024	2023
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom			
1260	Fast bygningsinventer	368 000	383 000
1261	El-bil lade anlegg	335 000	349 000
		703 000	**732 000**
Kundefordringer			
1500	Kundefordringer	11 443	10 436
		11 443	**10 436**
Andre kortsiktige fordringer			
1743	Forskuddsbetalt forsikring	91 904	87 072
1749	Andre forskuddsbet driftskostn	82 314	76 347
2960	Påløpne honorarer	0	18 200
		174 218	**181 619**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1920	Bankinnskudd	621 607	430 833
1921	Kort konto 9531.05.56166	180	4 990
1922	Konto 9528.06.17580	19 748	727
1925	Høyrentekonto 9531.05.55798	1 332 102	1 284 478
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	25	18
		1 973 661	**1 721 045**
Annen egenkapital			
2050	Annen egenkapital	-2 563 538	-2 574 965
		-2 563 538	**-2 574 965**
Leverandørgjeld			
2400	Leverandørgjeld	-274 203	-54 071
		-274 203	**-54 071**
Skyldig offentlige avgifter			
2770	Skyldig arbeidsgiveravgift	-7	-7
2780	Påløpt arb.g.avg. påløpt lønn	-1 484	-83
		-1 491	**-90**
Annen kortsiktig gjeld			
2940	Feriepenger årets avsetning	-10 525	-590
2961	Påløpne andre kostnader Strøm	-12 565	-15 383
		-23 090	**-15 973**

		Budsjett 2024	Regnskap 2024	Differanse (D - C)	Budsjett 2025
Inntekter					
3100	Innkrevde felleskostnader	**1 936 200**	**1 837 054**	**-99 146**	**1 936 200**
3900	Salg av tomt				
	Sum	**1 936 200**	**1 837 054**	**-99 146**	**1 936 200**
				Snitt mnd økning	
Utgifter					
5000	Lønn til ansatte	10 000	84 200	**74 200**	10 000
5090	Påløpt, ikke utbet. feriepenger		10 525	**10 525**	
5330	Godtgjørelse til styremedlemmer	72 000	68 000	**-4 000**	89 000
5400	Arbeidsgiveravgift	12 000	21 460	**9 460**	12 000
5405	Arbeidsgiveravg. påløpne feriepenger		1 484	**1 484**	
5990	Annen personalkostnad		10 957	**10 957**	
	Sum lønnskostnad	**94 000**	**196 626**	**102 626**	**111 000**
6010	Avskrivning av driftsmidler		29 000	**29 000**	
	Sum avskrinvning	**31 000**	**29 000**	**-2 000**	**29 000**
6200	Elektrisitet - energi	200 000	138 900	**-61 100**	200 000
6490	Annen leiekostnad	2 000	3 500	**1 500**	3 500
6500	Kostnadsført motordrevet verktøy	0	3 399	**3 399**	0
6560	Rekvisita	0	5 021	**5 021**	0
6590	Annet friftsmateriale	0	825	**825**	0
6600	Rep o. vedlikehold bygninger	30 000	275 839	**245 839**	30 000
6601	Drift/vedl. elektrisitet	15 000	0	**-15 000**	15 000
6602	Drift/vedl. utvendig	20 000	99 750	**79 750**	20 000
6603	Drift/vedl. heis	50 000	115 091	**65 091**	50 000
6604	Drift/vedl. ventilasjon	10 000	0	**-10 000**	10 000
6605	Drift/vedl. garasje	60 000	67 047	**7 047**	20 000
6606	Drift/vedl. sprinkler	10 000	19350	**9 350**	10 000
6607	Kabel/TV anlegg	352 000	312 978	**-39 022**	352 000
6608	Filter	30600	-18 975	**-49 575**	32 000
6609	Drift/vedlikehold brann	10000	0	**-10 000**	10 000
6610	Hage	0	44 069	**44 069**	39 780
6690	Vannskadereparasjoner	100 000	23 794	**-76 206**	150 000
6700	Revisjonshonorar	10 000	11 000	**1 000**	12 000
6705	Regnskapshonorar	125 000	122 322	**-2 678**	135 000
6790	Felleskostnader bygg	50 000	10 059	**-39 941**	50 000
6792	Renhold v firmaer	150 000	106 658	**-43 342**	150 000
6795	Drifts/vedlikeholdsavtale	140 000	151 556	**11 556**	160 000
6796	Kontroll brannvarslere	32 000	0	**-32 000**	32 000
6800	Kontorrekvisita	1 500	0	**-1 500**	1 500
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.		15015		
7100	Bilgodgjørele Oppgavepliktig		2798	**2 798**	
7420	Gaver, fradragsberettiget		0	**0**	
7430	Gaver, ikke fradragsberettiget		0	**0**	
7500	Forsikringspremie	140 000	148 416	**8 416**	160 000
7770	Bank- og kortgebyrer	12 000	13305	**1 305**	15 000
7790	Annen kostnad m fradrag			**0**	
	Sosiale samlinger			**0**	40 000
	Sum driftsutgifter	**1 550 100**	**1 671 717**	**121 617**	**1 697 780**
	Driftsresultat	**261 100**	**-60 289**	**-321 389**	**98 420**
8085	Renteinntekt	30 000	48 897		50 000
8155	Rentekostnad leverandørgjeld		0		
	Sum	**30 000**	**48 897**		**50 000**
	Driftsesultat med finansposter	**291 100**	**-11 392**		**148 420**