Tilstandsrapport

Rekkehus

Tobrotet 88, 5355 KNARREVIK

ØYGARDEN kommune

gnr. 41, bnr. 787, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 26.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20034-1568 **Eiendomsverdi ref nr:** BF1050

Autorisert foretak: Skage Taksering AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

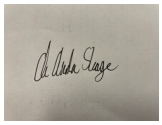
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Skage Taksering ble stiftet av Ole Andre Skage i Januar 2016, Mai 2021 ble vi Skage Taksering AS.
Ole Andre Skage har erfaring fra bygg og anleggsbransjen siden 2004 og har de siste
8 årene jobbe med prosjektledelse og anleggsledelse hos
større totalentreprenørselskap.
Ole Andre har fagbrev innen betongarbeider og gått teknisk fagskole bygg som ble fullført i 2014.

Rapportansvarlig



Ole Andre Skage
Uavhengig Takstingeniør
post@skagetaksering.no
471 79 040

Norsk takst

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

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.



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.



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.



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.



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.



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

TAKSTOBJEKTET
Rekkehus over 2 plan, carport, stor terrasse og stor balkong.

STANDARD
Boligen har nyere standard.

BELIGGENHET
Området er meget sentralt, med bare 15 minutters kjøring til Bergen sentrum. Sartor Storsenter ligger bare 5 minutters kjøring fra boligen. Sartor Storsenter er et kjøpesenter som ligger i Straume i Øygarden kommune på øyen Sotra ca. 15 km vest for Bergen sentrum, og er en del av Sotra Kystby. Senteret ble åpnet 18. november 1978 og har nå ca. 115 butikker. 16. juni 2016 åpnet siste del av senteret, og fikk da samlet areal på 93 000 kvm. Her finner du vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby kun en kort biltur unna.

Kollektivtilbud
Fra boligen har du tilgang til flere bussruter, inn og ut av Sotra og mot bykjernen. Nærmeste busstopp fra boligen er 14 min gange med avganger til både Sartor, sentrum og skolebusser.

Skoler og barnehager
6 min kjøring til Danielsen barne- og ungdomsskule
7 min kjøring til Hjelteryggen skule
7 min kjøring til Brattholmen skule
7 min kjøring til Foldnes skule
10 min kjøring til Fjell ungdomsskule
10 min kjøring til Sotra VGS
13 min gange til Liljevatnet barnehage

TOMT
Felles tomt, opparbeidet rundt boligen med asfaltert adkomst, belegningsstein av betong, terrasse i trevirke.

ADKOMST
Fra Bergen mot Sartor, når en passerer Sotrabroen ta av andre til venstre Arefjordvegen, deretter inn Tobrotet. Følg vegen ca 900 meter og en får boligen på venstre hånd.

VANN- OG AVLØP
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger via private stikk- og fellesledninger. Private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PARKERING
Ved egen bolig, carport.

BESKRIVELSE - BYGGEMÅTE

Grunn og fundamenter:
Boligen er fundamentert med betongfundamenter til faste masser.

Yttervegger:
Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med trekledning.

Takkonstruksjon:
Taket er utført med pulttak, tekket med Sarnafil eller tilsvarende..

Etasjeskillere:
Etasjeskille med bjelkelag i trevirke.

BESKRIVELSE - INNVENDIG
01 Etasje:
Entré 5,4 kvm
Flis på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Gang 12,3 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 12,9 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 13,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 10,7 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Bad 6,9 kvm
Flis på veggene, flis på gulvet, malt gipstak.
Innredning med badekar, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

02 Etasje
Stue 42,7 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Kjøkken 10 kvm-
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.
Innredning med slette fronter laminert benkeplate, stålvask.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap.

Soverom 13,5 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Bad 6,6 kvm
Flis på veggene, flis på gulvet, malt gipstak.
Innredning med dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Vannforsyningsrør rør i rør system
Avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder på 198 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

Beskrivelse av eiendommen

Balansert ventilasjonsanlegg.

OPPVARMING
Vannbåren gulvvarme i entrè, gang, soverommene 01 etasje,
begge badene og teknisk rom.
Luft til luft varmepumpe, montert i stuen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

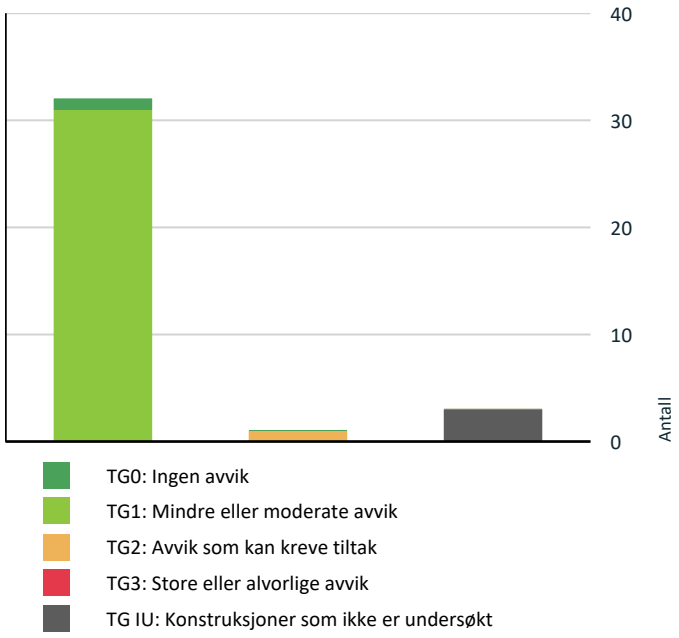
Lovlighet Gå til side

Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no. Det er ikke gitt kostnadsestimat for bygningsdeler som er vurdert som TG2 i denne rapporten. Dette settes kun for bygningsdeler som er vurdert som TG3. Forskrift til ny avhendingslov krever kun at det settes kostnadsestimat for sistnevnte.

Egenerklæringsskjema er ikke kontrollert.
Rommene i denne rapporten er
beskrevet ut i fra bruken på befaringstidspunktet. En må være oppmerksom på at dette kan avvike fra hva disse opprinnelig er omsøkt som.
Opplysninger om oppgradering/modernisering i leilighet/bygg er hentet fra eiendomsverdi.no, med forbehold om evt. feil opplysninger.
Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, eller relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært
opplyst.
Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er innredet/utstyrt.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 01 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 01 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 02 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 02 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er er tekket med Sarnafilduk eller tilsvarende.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Takrenner av metall.
Innvendige nedløp.

Nedløp ligger innvendig i konstruksjonen og er dermed ikke mulig å inspisere.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er utført med bindingsverk i trevirke, fasaden er kledd med trekledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er utført med pulttakkonstruksjon oppbygget med bjelkelag i trevirke.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduene er med 3-lagsglass i trekarmer.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Terrassedør med 2-lags glass i trekarmer.
Ytterdør med fabrikklakkert dørblad i trevirke.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong oppbygget med trekonstruksjon, gulvet er med spaltegulv i trevirke, rekkverket er med glass på ene siden, spilerekkverk i trevirke på andre siden.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse
Trapp utvendig oppbygget med vanger i trevirke, trinnene er av stål, rekkverk i trevirke.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
01 Etasje:
Entré 5,4 kvm
Flis på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Gang 12,3 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 12,9 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 13,6 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 10,7 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

02 Etasje
Stue 42,7 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

Soverom 13,5 kvm
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.

MRK:
Det er registret bom i enkelte av flisene i gangen, dette er et mindre omfang, det er ikke skade på fuger ved befaring.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har
vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/ riper etc hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet,
og slike mindre "avvik" er å anse som normalt

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskille med bjelkelag i trevirke.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp utført i trevirke med malte vanger, lakket trinn, malt rekkverk og håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører med slette dørblad.

VÅTROM

01 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 6,9 kvm
Flis på veggene, flis på gulvet, malt gipstak.
Innredning med badekar, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg. Malt gipstak.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flis på gulvet.
Vannbåren gulvvarme

Mrk:
Fall inn mot sluk er ikke kontrollert pga tilkomst, badekaret er plassert over sluken.

01 ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Gulvet har plastsluk.

Mrk:
Sluk er ikke inspisert da badekaret som ligger over sluken er feste med en tetnings-tape.



01 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badekar, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant.

01 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

01 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dusjsonen ligger mot yttervegg og vegg med fastmontert innredning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

02 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 6,6 kvm
Flis på veggene, flis på gulvet, malt gipstak.
Innredning med dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant.
Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

02 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flis på vegg. Malt gipstak.

02 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulvet.
Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert bom i flis i dusjen og ved døren.

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Følge med at det ikke blir utvikling som at flisfuger sprekker eller lignende, da må en gjennomføre tiltak.

02 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulvet.
Det er lagt membran.



02 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjhjørne, veggmontert toalett, skuffeinnredning med overliggende servant.

02 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjonsanlegg.

02 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dusjsonen til badet ligger inn mot yttervegg og vegg med kjøkkeninnredning, det er dermed ikke muligheter til å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

02 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken 10 kvm-
Parkett på gulvet, malt gipsvegger, malt gipstak.
Innredning med slette fronter laminert benkeplate, stålvask.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap.

02 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør med rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Mitsubishi Luft til luft varmepumpe.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 198 ltr, produsert i 2017

TG 1 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har vannbåren gulvvarme i entrè, gang, soverommene 01 etasje, begge badene og teknisk rom.

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

Sikringsskapet er lokalisert i teknisk rom og inneholder automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 Nyoppføring

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Uvisst om det foreligger samsvarserklæring.
    Anbefaler utvidet el-kontroll om samsvarserklæringen ikke foreligger.

Generell kommentar

Det er kun utført visuell inspeksjon av anlegget uten destruktive inngrep, da inngrep krevere egen autorisasjon og kompetanse. Ved kun visuell inspeksjon vil ikke takstmann kunne oppdage bakenforliggende skader.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av faste masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenering i masser rundt boligen.
Boligen er utført med plate på mark og har dermed ikke tilfylte yttervegger.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligbygget er fundamentert med ringmur av betong og betongfundamenter.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Forholdsvis flatt terreng rundt boligen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig VA-anlegg via private stikkledninger. VA-ledninger er fra byggeår.
VA-ledninger er ikke fysisk inspisert da disse ligger under bakkenivå.

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

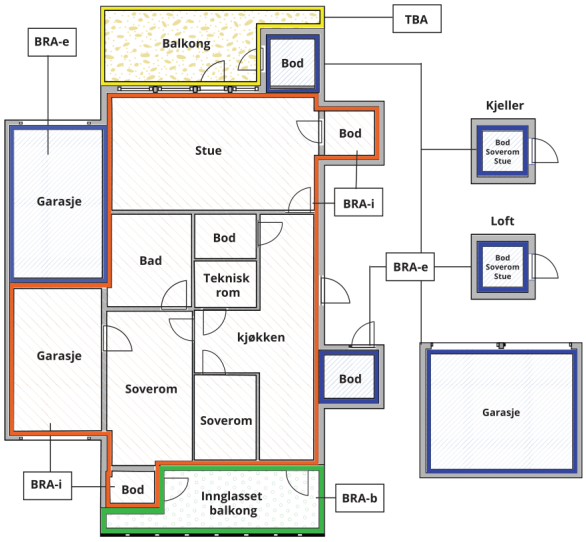
Hva er måleverdig areal?

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

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
01 Etasje	74	8		82	61
02 Etasje	75			75	
SUM	**149**	**8**			**61**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
01 Etasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, garderobe, teknisk rom	Bod utv	
02 Etasje	Stue, kjøkken, soverom, bad		

Kommentar

BRA-i og BRA-e rom er oppmålt med laser.
Arealer angis i hele m2 (uten desimaler) for BRA.

Arealene gjelder for tidspunktet da oppmålingen fant sted.

Øvrige Arealer:
Balkong 32 kvm
Terrasse 61 kvm
Bod UTV 8,3 kvm.
Vedskjul under trapp 3,9 kvm

Arealer rom:
01 Etasje:
Entré 5,4 kvm
Gang 12,3 kvm
Soverom 12,9 kvm
Soverom 13,6 kvm
Soverom 10,7 kvm
Bad 6,9 kvm
Garderobe 3,7 kvm
Teknisk rom 2,2 kvm

02 Etasje
Stue 42,7 kvm
Kjøkken 10 kvm
Soverom 13,5 kvm
Bad 6,6 kvm

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Ole Andre Skage	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4626 ØYGARDEN	41	787		2	15400 m²	Eiendomsverdi.no	Ikke relevant

Adresse
Tobrotet 88

Hjemmelshaver
Bårtvedt-Sætre Margareth, Sætre Trond

Kommentar
Felles tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.05.2026	
2	08.06.2026	
3	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Skage Taksering AS
Mongsedalen 9
5918 FREKHAUG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BF1050

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet AS	Oppdragsnr.	2260160
Addresse	Tobrotet 88		
Postnr.	5355	Sted	KNARREVIK
Selgers navn	Margareth Bårtvedt-Sætre		
Selgers navn	Trond Sætre		

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

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

04/25

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år 2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

SP2162155

Våtrom

Initialer selger:
M B
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad i 1. etasje: Badekar med dusjvegg ble installert av oss i 2025. Våtromssilikon brukt i alle skruehull for dusjveggen. Badekarets avløp går rett i sluk i gulvet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Utført av oss

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M B
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Klinor AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik funnet ved kontrollen. Rør for "utluft" ble mekanisk rengjort, og luftstrøm målt for alle avtrekksventiler.Filter ble skiftet i mai 2026

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M B
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest datert 4.7.2018. Denne gjelder rekkehus.

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Informasjon fra salgsoppgave da vi kjøpte huset: 16 servitutter fra før 1950, antatt uten betydning for ny eier. 18 andre servitutter på sameiets tomt. Gjelder bl.a rett til vei, vann/avløp osv.

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Selvstendig vedlikeholdsansvar for egen bolig og terrasse.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Ble opplyst av forrige eier at hele fasaden er beiset i 2023 og 2024.

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 iht. vilkår.

Dato 08.06.2026

Signert av *Margareth Bårtvedt-Sætre*

Signert av *Trond Sætre*

Initialer selger:
M B
T S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

V E D T E K T E R

for

Tona-tunet Sameie,

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Tona-tunet Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 01.11.17.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 28 boligseksjoner på eiendommen gnr. 41, bnr. 787 i Fjell kommune.

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, parkeringsplasser og private uteplasser.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett
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. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 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, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen 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 boligen.

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse
De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold
Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2Pålegg om salg
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3Fravikelse
Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

7-2 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 og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene 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.

7-3 Styrets vedtak
Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt 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 årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte
Årsmøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl § 35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll
Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt
(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet 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 årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 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 seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet
(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

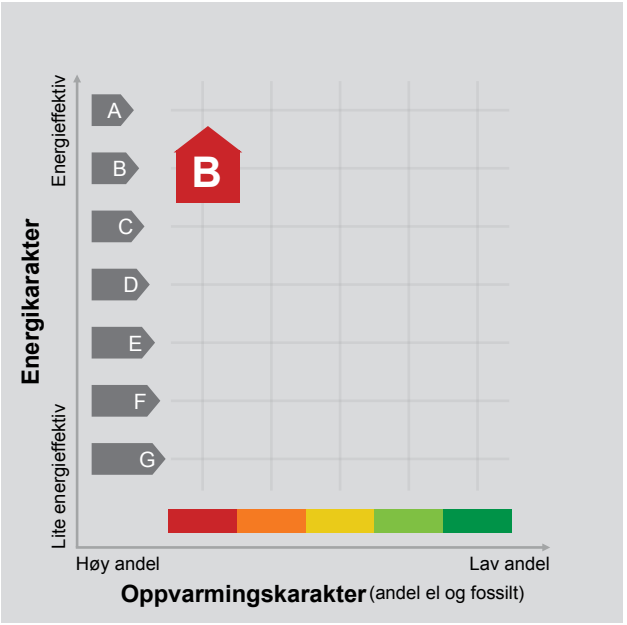
(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

ENERGIATTEST

Adresse	Tobrotet 88
Postnummer	5355
Sted	KNARREVIK
Kommunenavn	Øygarden
Gårdsnummer	41
Bruksnummer	787
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300620008
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-33101
Dato	02.10.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	149
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Nabolagsprofil

Tobrotet 88 - Nabolaget Valen/Tona - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Valenskiftet Linje 441, 442, 445, 448, 449	13 min 1 km
Straume terminal Totalt 20 ulike linjer	6 min 3.1 km
Knappskog båtkai Linje 2060	13 min 9.9 km
Kleppestø båtkai Linje 2070	15 min 10.3 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 14.8 km

Skoler

Brattholmen skule (1-7 kl.) 348 elever, 15 klasser	6 min 3 km
Foldnes skule (1-7 kl.) 275 elever, 14 klasser	6 min 3.4 km
Hjelteryggen skule (1-7 kl.) 177 elever, 10 klasser	6 min 3.4 km
Danielsen barne- og ungdomsskule Sotra ... 441 elever, 32 klasser	7 min 3.5 km
Fjell ungdomsskule (8-10 kl.) 504 elever, 20 klasser	10 min 4.9 km
Sotra vidaregåande skule 720 elever	10 min 4.9 km
Olsvikåsen videregående skole 430 elever, 26 klasser	13 min 8.3 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 90/100

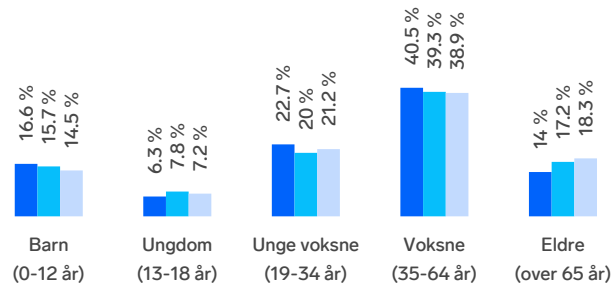
Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valen/Tona	1 009	395
Knarrevik/Straume	12 303	5 214
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Liljevatnet barnehage (1-5 år) 87 barn	12 min 1 km
Valen barnehage (0-5 år) 97 barn	20 min 1.7 km
Marihøna barnehage (1-5 år) 64 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Kiwi Skjenet	6 min
Rema 1000 Sartorparken	6 min

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 94/100

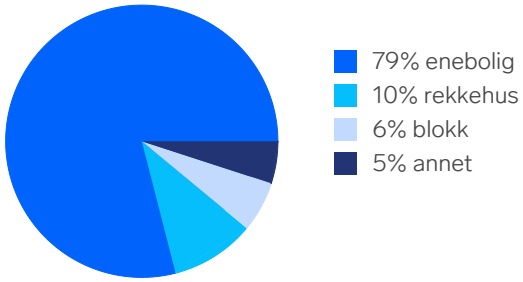
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Sport

Liljevatnet bhg - Ballbinge Ballspill	12 min 1 km	
Hjelteryggen skule Aktivitetshall, fotball	6 min 3.3 km	
Aktiv365 Straume	6 min	
SKY Fitness Drotningsvik	6 min	

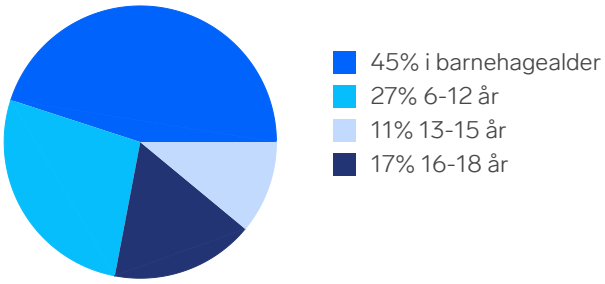
Boligmasse



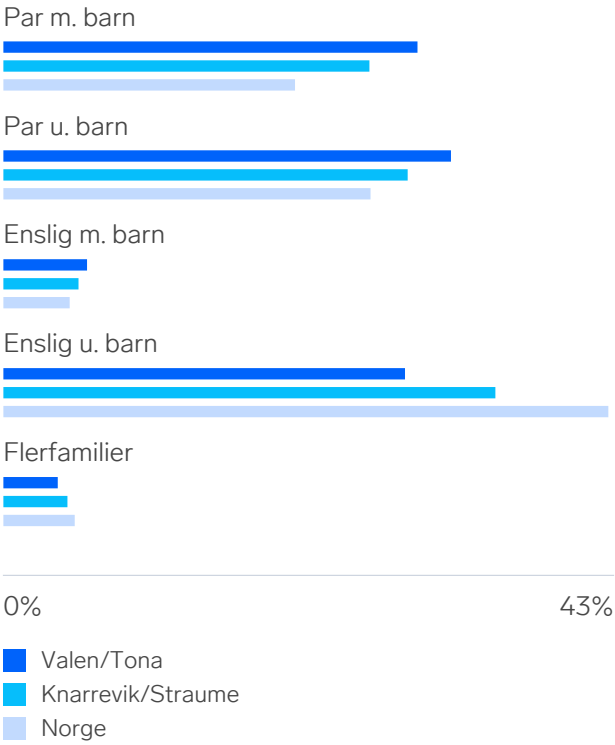
Varer/Tjenester

Drotningsvik Senter	7 min
Apotek 1 Sotra	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



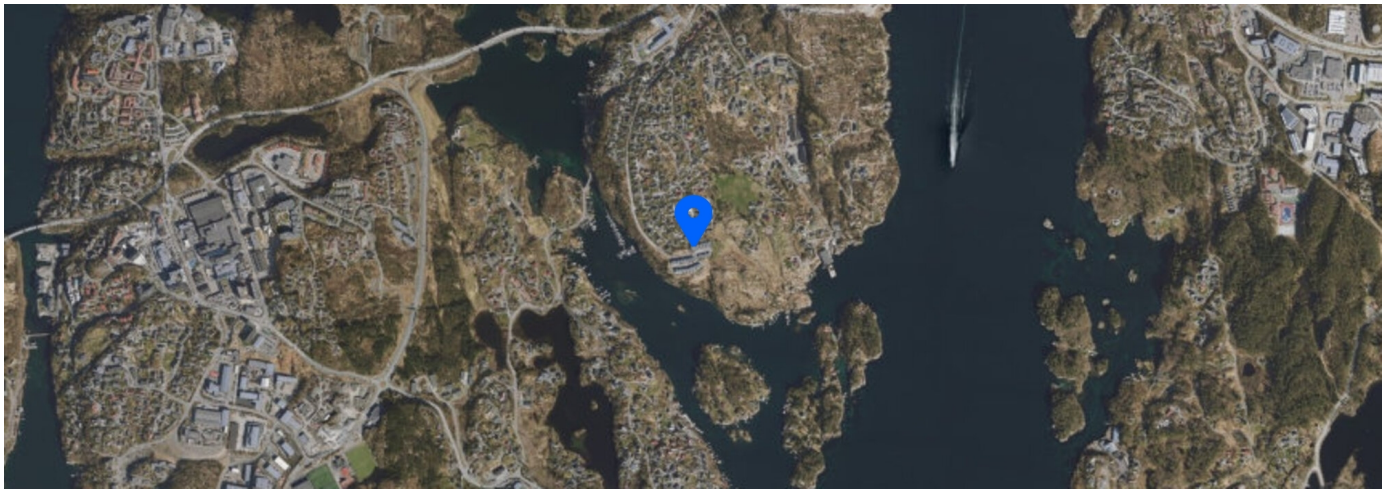
Familiesammensetning

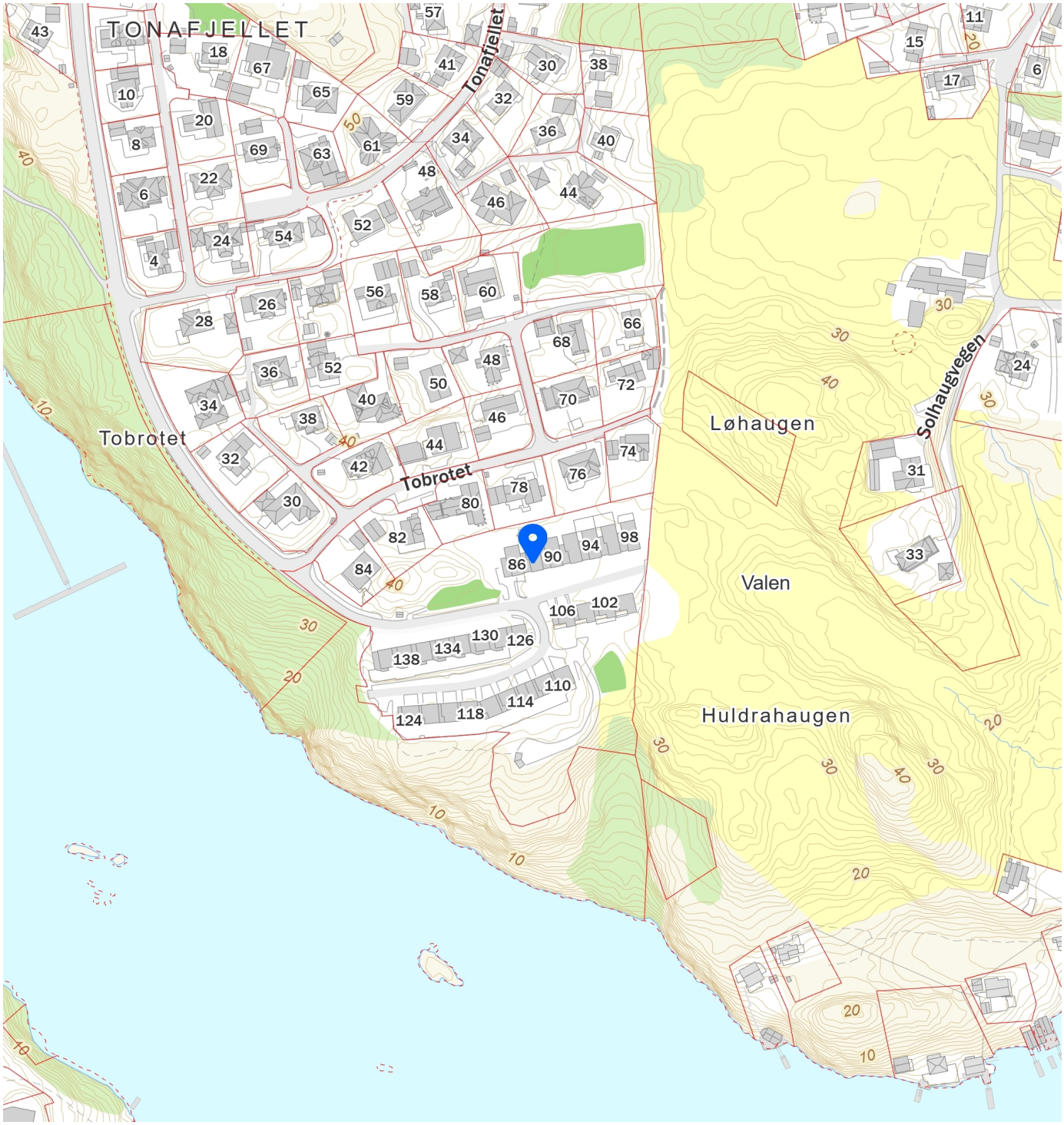


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	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

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 for Tona-Tunet Sameie

Sameierne i Tona-Tunet Sameie innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 11.06.2025 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Sotra Arena møterom 3 etg.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2024

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2024/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Saker

- 6.1 Forsikring
- 6.2 Bod/terrasse K4

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

02.06.2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående perioder, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret har foreslått at honoraret holdes uendret og settes til kr. 35 000.- Av dette får styreleder 15000 kr og styremedlemmer 5000 kr hver.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Styreleder Kristian Sylta er på valg.

Andreas Steigen stiller til valg som ny styreleder

Styrets innstilling: Det valgkomiteens innstilling at Andreas Steigen velges som ny styreleder.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Sander Espeseth styremedlem er på valg.

Torfinn Jørgensen styremedlem er på valg.

<u>Som nye styremedlemmer stiller følgende til valg:</u>

Anne-Marte Greve Indrebø

Geir Belsvik

Styrets innstilling: Det valgkomiteens innstilling at følgende velges som nye styremedlem:

Anne-Marte Greve Indrebø

Geir Belsvik

5.4 Valg av valgkomité

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

6.1 Forsikring

Ønsker gjennomgang av forsikring/dekning

-er for høy egenandel og dårlig dekning

-mulighet til å kunne ta ut egen seksjon og forsikre den med forbedret dekning

Forslag til vedtak: -at en kan ta ut sin seksjon og tegne en forbedret forsikring som sameie ikke tilbyr

- vise til med dokumenter til styre

-en er fremdeles en del av forsikringen til uteareal /lekeplass

Styrets innstilling: Det er generelt vanskelig å trekke en sameiers felles forsikring ut av et sameie, da den også inkluderer obligatoriske forsikringer for å dekke fellesarealer og felles utstyr. Man må i slike tilfeller også forvente at forsikringspremie for øvrige installasjoner vil stige og man vil som sameie miste oversikt over hvilke seksjoner som har forsikring hvis noe uforutsett vil skje f.eks ved brann, vannskader ect.

Styret har gjennomgått andre tilbud ved flere anledninger, men vil gjennomføre en ny runde med forsikringstilbydere for å se at sameiet har de beste betingelser vi kan ha uten at det blir en voldsom kostnadsdriver for dagens felleskostnader. siste gjennomgang av tilbud mai 2025.

Styrets innstilling er at dagens felles forsikringsordning videreføres.

6.2 Bod/terrasse K4

Viser til tidligere forslag/tegninger på bod/terrasse som er sendt inn fra flere/andre beboere. Er det blitt noen avklaring i forhold til den saken?

-grunnet lenger kveldssol og lagringsplass

Forslag til vedtak: Se tidligere innsendte tegninger/Forslag

Styrets innstilling: Dette er ikke en egen sak, men styret kan gi en generell tilbakemelding om at dette arbeidet ikke er utført før tidligere styret og sittende styret har ikke fått ferdigstilt tegninger for KS1 og KS3 som også skulle være inkludert i etterspurte byggesøknad. Dette arbeidet håper man at man vi klare å ferdigstille ila høsten 2025.

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Tona-Tunet Sameie onsdag 11.06.2025

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2024 for Tona-Tunet Sameie

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 28 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner av eiendommen Gnr.41 og Bnr.787, Tobrotet adresse i Øygarden kommune.

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 8 møter i 2024/2025.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Opparbeidelse av fellesarealer ved innkjøring til sameiet med ny mur med beplantet bed

- Innkjøp av nytt lekeplassutstyr for lekeplass for de minste som er under montering i disse dager

- Dugnader med fokus på fellesarealer ved ved innkjøring til sameiet

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

- Tiltak for sikring av berg bak trafo stasjon

- Sikring av skråning med mur mot utmark, ved sti øst for KS3 (ved nr.100)

- Opparbeidelse av fellesarealer på sørside av sameie ved gapahuk

- Dugnader med tilhørende rydding av vegetasjon på lekeplass for større barn

Vedlikehold og påkostninger

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

-KS1 maling av hus i 2025 - utføres av den enkelte sameier

Det er i løpet av året gjennomført to (2) større dugnadsarbeid. En på vår og en på høst. De viktigste arbeidsoppgavene som er utført på dugnad er stell og rydding på fellesarealer i forhold til sesong. I tillegg er det gjennomført en stor dugnadsinnsats i å etablere mur med tilhørende bed med beplantning i sameiets innkjørsel ved lekeplass

Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag i tråd med vedlikeholdsplan, men med behov for overflatebehandling av felles benker på lekeplasser og ved gapahuk

Internkontroll / HMS

Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL

Sameiets revisor er Ernst & Young AS

Sameiets forsikringsselskap er Fremtind.

Sameiets har tegnet følgende forsikringer: Fullverdforsikring på eiendomsmassen.

Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.

Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.

Det er siste år registrert ett (1) stk skadesak.

Dette skyldes defekt varmtvannsbereder med tilhørende utstyr

Det er ytterligere registrert to forsøk på bruk av forsikring hvor skade ikke er dekket av forsikring. Dette gjelder ett tilfelle av sopp og skader i fuger på bad, samt ett tilfelle av skadet verandadør grunnet flatt batteri på elektronisk dørlås.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes pr epost til Fremtind med styret på kopi

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 19.06.2024 bestått av:

Styreleder, Kristian Dahle Sylta
Styremedlem, Torfinn Sørensen
Styremedlem, Sander Espeseth
Styremedlem, Gerd Elisabeth Moe Utne
Styremedlem, Sara Brakstad

Andre tillitsvalgte i perioden:

valgkomité: Liv Gangsøy Bjerkeli og Maria Sangolt

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Leder

Styremedlem

Styremedlem

Varamedlem

Varamedlem

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.06.2025

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		507 108	507 108	507 108	583 152
Andre inntekter	3	17 000	42 336	0	0
SUM INNTEKTER		**524 108**	**549 444**	**507 108**	**583 152**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	4	35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	4	4 935	4 935	4 935	4 935
Forretningsførsel		44 802	42 402	44 798	52 937
Andre honorarer		3 504	0	3 500	3 500
Revisjon		6 700	6 200	6 700	7 200
Forsikringspremier		101 126	94 724	118 800	118 800
Energikostnader		9 629	10 010	11 347	11 711
Andre driftskostnader	5	81 239	126 331	176 407	96 385
Vedlikehold	6	138 391	155 831	67 000	264 022
SUM KOSTNADER		**425 326**	**475 433**	**468 487**	**594 490**
DRIFTSRESULTAT		**98 782**	**74 011**	**38 621**	**-11 338**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		11 481	7 292	0	0
Finanskostnader		0	143	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**11 481**	**7 149**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 2**	**110 262**	**81 160**	**38 621**	**-11 338**
Overføringer og disponeringer		**110 262**	**81 160**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		25 073	26 862
Vestbo i mellomregning		711 667	637 306
Andre fordringer		22 445	16 823
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**759 185**	**680 991**
SUM EIENDELER		**759 185**	**680 991**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	2	730 346	620 084
Sum opptjent egenkapital		**730 346**	**620 084**
Sum egenkapital	**2**	**730 346**	**620 084**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		23 399	38 713
Skyldig off. myndigheter		0	18 785
Annen kortsiktig gjeld		5 440	3 409
Sum kortsiktig gjeld		**28 839**	**60 907**
Sum gjeld:		**28 839**	**60 907**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**759 185**	**680 991**

Sted:_____, dato:_____

Kristian Dahle Sylta Styreleder	Sara Brakstad Styremedlem	Gerd Elisabeth Moe Utne Styremedlem
Torfinn Sørensen Styremedlem	Sander Espeseth Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	**620 084**	**538 924**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	110 262	81 160
B. Årets endring i disponible midler	**110 262**	**81 160**
C. Disponible midler	**730 346**	**620 084**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	711 667	637 306
Kortsiktige fordringer	47 518	43 685
Omløpsmidler	**759 185**	**680 991**
Kortsiktig gjeld	**-28 839**	**-60 907**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**730 346**	**620 084**

Note 2 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	620 084	110 262	730 346
Sum egenkapital 31.12.	**620 084**	**110 262**	**730 346**

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	0	42 336
3685 Diverse inntekter fri	17 000	0
Sum	**17 000**	**42 336**

3685: Driftstilskudd Øygarden Kommune

Note 4 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	35 000	35 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Sum	**39 935**	**39 935**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 5 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6395 Sommer- og vinterkostnader	66 131	63 546
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	11 358	19 510
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	3 750	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	0	39 900
7720 Generalforsamling	0	3 375
Sum	**81 239**	**126 331**

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	14 848	20 152
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	26 299	23 117
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	41 779
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	93 245	70 783
6695 Forsikringsskadesaker	4 000	0
Sum	**138 391**	**155 831**

Resultat og balanse med noter for Tona-Tunet Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tona-Tunet Sameie

Styreleder	Kristian Dahle Sylta (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Sander Espeseth (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Sara Brakstad (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Torfinn Sørensen (sign.)	04.04.2025
Styremedlem	Gerd Elisabeth Moe Utne (sign.)	06.03.2025

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Tona-Tunet Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tona-Tunet Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: AQNMO-HJZEC-HWCMS-KWHL3-KTDV6-7ROTB

Shape the future
with confidence

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 20. mai 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: AQNMO-HJZEC-HWCMS-KWHL3-KTDV6-7ROTB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-05-20 11:23:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: AQNMO-HJZEC-HWCMS-KWHL3-KTDV6-7ROTB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Tona-Tunet Sameie

Valgkomiteen har i år bestått av Liv Gangsøy Bjerkeli og Maria Sangolt.

Komiteen har gjennomført flere fysiske møter og hatt løpende dialog via Messenger.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne kandidater til vervene som er på valg før årets årsmøte. I år gjelder dette vervene som styreleder og to styremedlemmer.

I arbeidet har komiteen lagt vekt på at mangfoldet i sameiet skal gjenspeiles i styret. Vi har også hatt som mål at alle fire rekker i sameiet skal være representert, og har etterstrebet en god kjønnsbalanse. Komiteen har vært i dialog med sittende styremedlemmer og hatt samtaler med flere av beboerne.

Vi har dessverre ikke lyktes med å få en representant fra KS3, til tross for at alle enheter der har blitt forespurt. Årsakene til dette er sammensatte: det er få boenheter i rekken, en nylig innflyttet beboer, en med nylig styreverv, og en som skal flytte. I fravær av representanter fra KS3 har vi vektlagt kjønnsbalanse og engasjement blant kandidatene.

Valgkomiteens foreslår følgende kandidater:

Anne-Marte Greve Indrebø	Styremedlem
Geir Belsvik	Styremedlem
Andreas Steigen	Styreleder

Valgkomiteen takker kandidatene for viljen til å stille til valg.

Innkalling til

Årsmøte

Tona-Tunet Sameie



Innkalling til ordinært årsmøte 2026 for Tona-Tunet Sameie

Sameierne i Tona-Tunet Sameie innkalles herved til ordinært årsmøte onsdag 03.06.2026 kl 18:00. Sameiermøtet vil bli holdt i Sotra Arena, møterom i 3. etasje.

Dagsorden

1 Konstituering

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

2 Årsberetning 2025

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2025/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

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

6 Saker

- 6.1 Husordensregler
- 6.2 Dugnad - organisering og deltaking
- 6.3 Naboskap og fellesskap

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver seksjon gir en stemme (se eventuelle unntak i vedtektene). Sameier kan bli representert ved fullmektig under årsmøtet.

21.05.2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema.

2. Årsberetning 2025

Årsberetning for 2025 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Forslag til vedtak: Årsberetningen for 2025 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

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

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr 35 000.

Styrets innstilling: Styret foreslår at at honoraret holdes uendret med til sammen kr 35 000, fordelt på kr 15 000 til styreleder og kr 5 000 til hver av styremedlemmene.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

Styreleder ble valgt i 2025, og er ikke på valg i år.

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg i år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Styremedlemmer på valg i år:

- Gerd Elisabeth Moe Utne
- Sara Brakstad
- Anne Marte Greve-Indrebø

Det skal velges tre styremedlemmer for kommende styreperiode. Forslag til styremedlemmer legges fram av valgkomiteen i årsmøtet.

5.3 Valg av varamedlemmer

Sameiet har vedtatt at styret ikke har varamedlemmer. Av vedtektene 7-1 (1) kan det velges inntil to varamedlemmer til styret.

Forslag til kandidat som varamedlem legges fram av valgkomiteen i årsmøtet.

Styrets innstilling: Sameiet har vedtatt at styret ikke har varamedlemmer. Av vedtektene 7-1 (1) velges inntil to varamedlemmer til styret.

Styret fremmer derfor forslag om at det velges én vararepresentant i samsvar med sameiets vedtekter. Bakgrunnen for forslaget er at styret i foregående periode manglet et styremedlem på grunn av flytting.

Forslag til kandidater som varamedlem legges fram av valgkomiteen i årsmøtet.

5.5 Valg av valgkomité

Sameiet har en valgkomite. Den består i dag av

- Sander Espeseth
- Kristian Sylta

Begge tar gjenvalg.

6. Saker

Saker som styret har mottatt innen fristen, eller som styret ønsker å behandle.

Ingen saker er mottatt innen fristen 20.mai 2026.

Styret har imidlertid tre saker som vi ønsker å legge fram:

1. Husordensregler (vedtakssak)

2. Dugnad - organisering og deltaking (orienteringssak)

3. Fra naboskap til fellesskap (orienteringssak)

6.1 Husordensregler

Så vidt styret kan se er ikke Husordensreglene blitt vedtatt på årsmøte.

Styret ønsker derfor å legge fram et forslag til husordensregler.

Styrets innstilling: Årsmøtet vedtar husordensreglene for Tonatunet Sameie som de fremgår av dokumentet.

6.2 Dugnad - organisering og deltaking

Geir Belsvik orienterer.

Forslag til vedtak: Orienteringssak.

6.3 Naboskap og fellesskap

Styreleder orienterer.

Stikkord:

- Hvem har ansvar for hva?

- Fra naboskap til fellesskap

Forslag til vedtak: Orienteringssak

Fullmakt

Undertegnede gir herved (fyll inn navn):_____

fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på årsmøte for Tona-Tunet Sameie onsdag 03.06.2026

Sted:_____ Dato:_____

_____

Eiers signatur og navn i blokkbokstaver

Kun eiere eller personer med fullmakt har stemmerett.

Eierseksjonssameier: Ingen begrensning i antall fullmakter per person.

Eierseksjonsloven § 46. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

NB! Det må ikke gjøres endringer på dette fullmaktsskjemaet eller føres på utfyllende tekst i forbindelse med saker som skal opp på møtet. Dette vil medføre at fullmakten blir annullert.

Årsberetning 2025 for Tona-Tunet Sameie

Virksomhetens art og lokalisering

Sameiet består av 28 seksjoner, hvorav 28 boligseksjoner av eiendommen Gnr. 41 og Bnr. 787, Tobrotet i Øygarden kommune.
Formålet med sameiet er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal, samt ivareta alle andre saker av felles interesse.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 møter i 2025/26.
Styrets viktigste arbeidsoppgaver i beretningsperioden har vært organisering av:

- Dugnad og ferdigstilling av lekeplassene
- Dugnader på fellesarealer
- Felles innkjøp av filtre til ventilasjonsanlegg
- Innhentet alternativt tilbud på forsikringer

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om (D = dugnad, S = styret):

- Forberede eventuelle tiltak for sikring av berg bak trafostasjon. (S)
- Vedlikehold av gjerde ved postkassestativ og maling/reparasjon av stativet. (D)
- Sikring med mur mot skråning langs sti øst for Tobråtet 100 og sikring av utglidd fjellside mot utmark. Dette arbeidet vil bli relativt omfattende. (D)

- Undersøke mulige tiltak for å hindre overvann og is utenfor Tobrotet 130-134. (D)
- Henvendelse til kommunen for å sikre at brøyting gjennomført av kommunen ikke skaper ekstra problemer for beboerne. (S)
- Vedlikehold og rydding av andre fellesarealer. (D)
- Klargjøre ansvarsforhold og utarbeide tidslinje og budsjett for utvendig vedlikehold og for skifte av filtre og rensing av ventilasjonsanlegg/kanaler, service på varmeanlegg og tømming av overvannskummer. (S)
- Solplass mot vest bak gapahuken (D)

Styret har i løpet av året utført følgende vedlikeholdsoppgaver:
Det er i løpet av året utført 180 timer dugnadsarbeid.
Sameiets bygningsmasse og eiendommer framstår i dag i tråd med vedlikeholdsplanen. Det er behov for et visst vedlikehold av felles benker på lekeplassene og ved gapahuken.

Internkontroll / HMS
Det følger av internkontrollforskriften at alle boligselskaper er pålagt å ha et dokumentert system for helse, miljø og sikkerhet (HMS).Det er styret som er ansvarlig for internkontroll og benytter følgende system for HMS arbeid:

Forretningsførsel, revisjon, forsikring
Sameiets forretningsfører er Vestbo BBL
Sameiets revisor er Ernst & Young AS
Sameiets forsikringsselskap er Fremtind. Sameiet har i tillegg en Bygning Topp forsikring hos VIS Forsikring.
Sameiets har tegnet følgende forsikringer:

Fullverdiforsikring på eiendomsmassen (Fremtind)
Hussopp, skadedyrforsikring, langvarig fuktskade (VIS)

Sameiets egenandel ved skade er kr 10 000,-.
Ved skader forårsaket av eier, må eier selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte.
Det er siste år registrert 0 skadesaker.
Henvendelser i tilknytning til skadesaker skal rettes til Vestbo umiddelbart.

Styresammensetning/ andre tillitsvalgte

Styret har siden ordinært årsmøte onsdag 11.06.2025 bestått av:
Styreleder, Andreas Steigen
Styremedlem, Anne-Marte Greve Indrebø
Styremedlem, Geir Inge Belsvik Hellberg (dugnadsleder)
Styremedlem, Gerd Elisabeth Moe Utne (gartner)
Styremedlem, Sara Brakstad (sekretær)

I løpet av beretningsperioden har styremedlem Anne-Marte Greve Indrebø flyttet. Av praktiske årsaker og etter råd fra forretningsfører har hun fortsatt vært registrert som styremedlem med signaturrett. På noen møter er styret blitt komplettert med Tom Mordal.

Valgkomité: Kristian Sylta, Sander Espeseth. (Protokollen fra årsmøtet i 2025 har ved en inkurie inkludert Torfinn Sørensen i valgkomitéen!)

Av styrets medlemmer er følgende på valg:
Styremedlem Gerd Elisabeth Moe Utne
Styremedlem Sara Brakstad
Ett styremedlem velges for å erstatte Anne-Marte Greve Indrebø

779 Tona-Tunet Sameie RESULTATREGNSKAP 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		583 152	507 108	583 152	583 148
Andre inntekter	4	0	17 000	0	0
SUM INNTEKTER		**583 152**	**524 108**	**583 152**	**583 148**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	5	35 000	35 000	35 000	35 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	5	4 935	4 935	4 935	4 935
Avskrivninger	2	9 113	0	0	0
Forretningsførsel		52 933	44 802	52 937	55 049
Andre honorarer		0	3 504	3 500	0
Revisjon		6 700	6 700	7 200	7 200
Forsikringspremier		111 742	101 126	118 800	140 300
Energikostnader		9 309	9 629	11 711	12 000
Andre driftskostnader	6	120 768	81 239	96 385	128 300
Vedlikehold	7	80 686	138 391	264 022	197 000
Tap		24 840	0	0	0
SUM KOSTNADER		**456 026**	**425 326**	**594 490**	**579 784**
DRIFTSRESULTAT		**127 126**	**98 782**	**-11 338**	**3 364**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		11 594	11 481	0	0
NETTO FINANSPOSTER		**11 594**	**11 481**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT	**1, 3**	**138 720**	**110 262**	**-11 338**	**3 364**
Overføringer og disponeringer		**138 720**	**110 262**	**0**	**0**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Andre driftsmidler	2	173 145	0
Sum anleggsmidler		**173 145**	**0**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Restanser felleskostnader		3 720	25 073
Vestbo i mellomregning		0	711 667
Andre fordringer		26 278	22 445
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		698 519	0
Sum omløpsmidler		**728 517**	**759 185**
SUM EIENDELER		**901 662**	**759 185**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	3	869 066	730 346
Sum opptjent egenkapital		**869 066**	**730 346**
Sum egenkapital	**3**	**869 066**	**730 346**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 440	5 440
Leverandørgjeld		27 156	23 399
Sum kortsiktig gjeld		**32 596**	**28 839**
Sum gjeld:		**32 596**	**28 839**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**901 662**	**759 185**

Sted:_____, dato:_____

Andreas Steigen Styreleder	Sara Brakstad Styremedlem	Gerd Elisabeth Moe Utne Styremedlem
Anne-Marte Greve Indrebø Styremedlem	Geir Inge Belsvik Hellberg Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

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

Arten av virksomhet
Selskapet er et boligselskap som har som formål å forvalte andelseiernes boliger. Selskapet har ikke økonomisk inntjening som formål

Virksomheten ligger i Øygarden kommune

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

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

Inntekter

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

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.25	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01.	**730 346**	**620 084**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	138 720	110 262
Tilbakeføring av avskrivning	9 113	0
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	-182 258	0
B. Årets endring i disponible midler	**-34 425**	**110 262**
C. Disponible midler	**695 921**	**730 346**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	0	711 667
Kortsiktige fordringer	29 998	47 518
Kontanter og bankinnskudd	698 519	0
Omløpsmidler	**728 517**	**759 185**
Kortsiktig gjeld	**-32 596**	**-28 839**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**695 921**	**730 346**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Lekeapparat	Lekeapparat
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	0
Årets tilgang :	123 833	58 425
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	123 833	58 425
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	6 192	2 921
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	117 641	55 504
Årets avskrivninger :	6 192	2 921
Anskaffelsesår :	2025	2025
Antatt levetid i år :	10	10

Note 3 - Egenkapital

	01.01.2025	Årets resultat	31.12.2025
Endring av egenkapital i år			
Annen egenkapital	730 346	138 720	869 066
Sum egenkapital 31.12.	**730 346**	**138 720**	**869 066**

Note 4 - Andre inntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
3685 Diverse inntekter fri	0	17 000
Sum	**0**	**17 000**

Note 5 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
5330 Styrehonorar	35 000	35 000
5400 Arbeidsgiveravgift	4 935	4 935
Sum	**39 935**	**39 935**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 6 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6395 Sommer- og vinterkostnader	68 151	66 131
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	44 941	11 358
6860 Møte,kurs,oppdatering, o.l	0	3 750
7720 Generalforsamling	7 425	0
7770 Bank og kortgebyrer	250	0
Sum	**120 768**	**81 239**

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 419	14 848
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	16 294	26 299
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	62 973	93 245
6695 Forsikringsskadesaker	0	4 000
Sum	**80 686**	**138 391**

Resultat og balanse med noter for Tona-Tunet Sameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Tona-Tunet Sameie

Styreleder	Andreas Steigen (sign.)	06.04.2026
Styremedlem	Anne-Marte Greve Indrebø (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Gerd Elisabeth Moe Utne (sign.)	27.03.2026
Styremedlem	Sara Brakstad (sign.)	05.04.2026
Styremedlem	Geir Inge Belsvik Hellberg (sign.)	31.03.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Thormøhlens gate 53 D, 5006 Bergen
Postboks 6163, 5892 Bergen

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Tona-Tunet Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tona-Tunet Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 9U2B7-KK1U8-UZIWXC-RQB67-IRFCG-85T28

Shape the future
with confidence

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 22. april 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 9U2B7-KK1U8-UZIWXC-RQB67-IRFCG-85T28

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

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

Truls Nesslin
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-04-22 17:53:34 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9U2B7-KK1U8-UZIWXC-RQB67-IRFCG-85T28

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

TONATUNET BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på årsmøte 00.00.2026

FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne gode boligforhold og godt naboskap og ta vare på sameiets materielle verdier ved å ansvarliggjøre sameierne.

SAMEIETS PLIKTER

Sameier er ansvarlig for at medlemmene i husstanden overholder husordensreglene og skal se til at gjester eller leieboere følger dem. Sameier er ansvarlig for at medlemmene i husstanden overholder reglene. Sameier skal sørge for at leietaker får, og signerer, to eksemplar av sameiets husordensregler. Det ene eksemplaret beholdes av sameier.

BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet i dialog mellom berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre ved styreleder. Bare skriftlige henvendelser fra beboere blir behandlet. Gjentatte brudd på husordensregler kan medføre rettslig krav om tvangssalg (j.fr. vedtektene §6).

FELLESAREALER

Fellesarealene er til fri bruk. De er viktige sosiale arenaer for alle beboerne, som derfor anmodes om å verne om fellesområdene, herunder lekeplasser, gapahuk, gressplener og beplantning for øvrig. Vis hensyn til andre beboere. Fellesområdene skal ryddes etter bruk.

AVFALLSHÅNDTERING

Plassering av bosspann skal gjøres i henhold til reguleringsplan eller ønske fra Øyvar. Hageavfall skal leveres til gjenvinningsstasjon eller komposteres på eget bruksområde. Det er ikke tillatt å kaste hageavfall på sameiets fellesarealer. Sameier som ikke overholder denne regelen vil bli ansvarlig for fjerning av henlagt hageavfall.

TERRASSER / EGET UTEOMRÅDE

Beplantning er regulert til maks høyde på 0,5 meter og slik at siktsone fra vegbane er ivaretatt. Det skal kun benyttes elektrisk- eller gassgrill innen sameiets område, og til minst mulig sjenanse for naboene. Det anmodes om at klestørk på egen balkong/terrasse gjøres så diskret som mulig. For å ha et fint og trivelig sameie anmodes det også om at terrassene og eget uteområde ikke benyttes som lagringsplass for annet enn hagemøbler, grill og andre gjenstander som normalt benyttes på terrasser. Sameier er ansvarlig for at alt som befinner seg på terrassene er forsvarlig

sikret. Vi bor i et vindutsatt område og man står selv ansvarlig for eventuelle skader knyttet til at utstyr ikke er forsvarlig sikret.

DYREHOLD

Dyrehold er tillat så fremt det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Gressplener er bruksplener og ikke toalett for husdyr. Hundeeiere og katteeiere skal påse at hunden eller katten ikke gjør fra seg i sandkasser, blomsterbed eller på fellesområder. Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø. Hvis uhellet først er ute, må plastpose benyttes. Styret har anledning til å nekte beboer retten til å holde husdyr som er til alvorlig sjenanse.

RO OG ORDEN.

Alle beboere har rett på nattero. Det skal derfor være ro i boligen og på fellesareal fra kl 23.00 til 07.00 alle dager, også helligdager.
Banking og boring må unngås mellom kl. 21.00 og 07.00. På søndager og offentlige fridager skal slik aktivitet avgrenses til mellom kl. 13.00 og 18.00.
Ved større og livlige sammenkomster som strekker seg ut over midnatt, skal naboer varsles.
Generelt må det tas hensyn, men også vises toleranse og forståelse. Regler for selskapeligheter gjelder tilsvarende dersom disse holdes på terrasser eller sameiets fellesområder.
Støyende håndverksarbeid er ikke tillatt på søn- og helligdager, og det forventes at naboer varsles om større oppussingsprosjekter i god tid før oppstart. I særdeleshet gjelder dette arbeid som medfører støy.

PARKERING

Parkering skal skje i egen garasje/carport og på egen tomt. Ved besøk og plassmangel anmodes man til dialog med naboer for lån av plass. Parkering må ikke være til hinder for utrykning.
Oppbevaring av utstyr/tilhengere er ikke tillatt på fellesarealer, og kan fjernes for eiers regning.

STYRETS ROLLE

Henvendelser til styret om saker som krever styrevedtak eller annen styrebehandling skal skje skriftlig til styreleder, fortrinnsvis elektronisk. Henvendelser til styret må være formulert på en slik måte at det tydelig fremgår hva saken gjelder og hva som er ønsket fra styret. Skader som oppstår på sameiets eiendom skal meldes styret snarest mulig.

ENDRING AV REGLER

Årsmøtet kan ved alminnelig flertall vedta endringer i husordensreglene.

INFORMASJON

Styret vil i størst mulig grad benytte e-post i sin kommunikasjon med sameierne.



Mer informasjon finner du på
Min side, www.vestbo.no

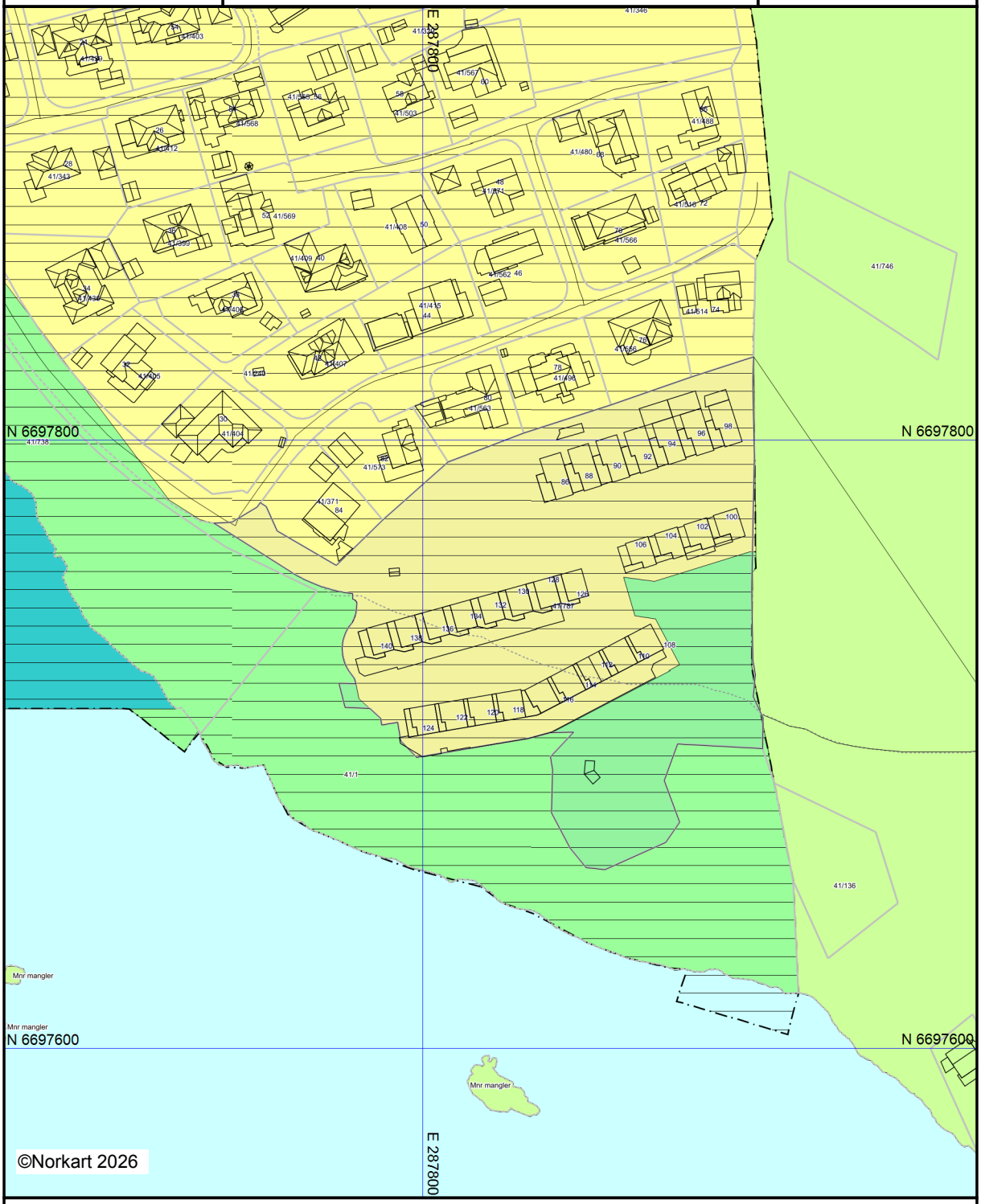
Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/787/0/2
Adresse: Tobrotet 88
Utskriftsdato: 05.05.2026
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

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Grønnstruktur - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Småbåthavn - nåværende

Småbåthavn - fremtidig

Friluftsområde - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Faresone - Ras- og skredfare

Gjennomføringsone - Krav om felles planleg

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Faresone grense

Gjennomføringgrense

Detaljeringgrense

Forbudsgrense sjø

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Adkomstveg - nåværende

Farled - nåværende

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

Utskriftsdato: 05.05.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	787	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Tobrotet 88, 5355 KNARREVIK								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124620130020
Navn	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** 11 556 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 3 852 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Nåværende
	Delareal 15 410 m^2 **KPHensynsonenavn** H900_69 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 7 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	124619850003
Navn	17 RP Tona II, Arefjord (41-1,2,7,14,260); 19850003
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.08.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/1700/124619850003_Tona||_f%c3%b8resegn_290885.pdf
Delarealer	**Delareal** 20 m^2 **Formål** Boliger

Id	124620070023
Navn	178 RP Tona Sør, Arefjord (41-1 mfl)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.01.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3894/f%c3%b8resegn.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** FO2
	Delareal 64 m^2 **Formål** Annet fellesareal **Feltnavn** Felles **Utdyp.** Annet fellesareal
	Delareal 46 m^2 **Formål** Kommunalteknisk virksomhet **Feltnavn** ADKT
	Delareal 340 m^2 **Formål** Felles grøntareal **Feltnavn** FGA2
	Delareal 1 460 m^2 **Formål** Felles grøntareal **Feltnavn** FGA4
	Delareal 614 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** FLB3
	Delareal 1 364 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** FLB1
	Delareal 4 m^2 **Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon **Feltnavn** Bevaring av landskap
	Delareal 586 m^2 **Formål** Felles grøntareal **Feltnavn** FGA5

Delareal 525 m^2
Formål Felles gårdsplass
Feltnavn FGP1

Delareal 1 644 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS1

Delareal 1 106 m^2
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn FA

Delareal 268 m^2
Formål Felles grøntareal
Feltnavn FGA3

Delareal 334 m^2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FLB2

Delareal 62 m^2
Formål Felles gangareal
Feltnavn FG1

Delareal 1 937 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS5

Delareal 2 094 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS2

Delareal 697 m^2
Formål Felles gårdsplass
Feltnavn FGP2

Delareal 189 m^2
Formål Felles gangareal
Feltnavn FG2

Delareal 1 212 m^2
Formål Felles grøntareal
Feltnavn FGA1

Delareal 839 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS4

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Tona-Tunet Sameie onsdag 11.06.2025 kl. 18:00 - Sotra Arena møterom 3 etg.

1. Konstituering

1.1 Status fremmøtte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg.

Vedtak:

Fra seksjonseierne møtte: 15 stk

Antall fremlagte fullmakter: 0 Stk

Hvilket utgjorde totalt 15 stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:

Innkallingen og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble følgende valgt:

Eirik Johansen, Vestbo

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt:

Eirik Johansen, Vestbo

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en sameier.

Vedtak:

Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble følgende valgt:

Svein Gussiås, enhet 21

Maria Sangolt, enhet 7

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

Bjørn Tandrevold, enhet 28

Anne-Marte Greve Indrebø, enhet 10

2. Årsberetning 2024

Årsberetning for 2024 skal legges frem dersom styret ønsker det, eller dersom vedtektene krever det. Årsberetningen tas til etterretning.

Vedtak:

Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2024/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2024 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

Styrehonoraret fastsettes for foregående perioder, som et samlet beløp til fordeling blant styrets medlemmer. Styret har foreslått at honoraret holdes uendret og settes til kr. 35 000.- Av dette får styreleder 15000 kr og styremedlemmer 5000 kr hver.

Vedtak:

Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 35 000,-til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

Styreleder Kristian Sylta er på valg.

Andreas Steigen stiller til valg som ny styreleder

Vedtak:

Som styreleder ble Andreas Steigen valgt på akklamasjon.

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for to år om gangen.

Sander Espeseth styremedlem er på valg.

Torfinn Jørgensen styremedlem er på valg.

Som nye styremedlemmer stiller følgende til valg:

Anne-Marte Greve Indrebø

Geir Belsvik

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt:

Anne-Marte Greve Indrebø på akklamasjon

Geir Belsvik på akklamasjon

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Andreas Steigen styreleder valgt for 2 år i 2025

Anne-Marte Greve Indrebø styremedlem valgt for 2 år i 2025

Geir Belsvik styremedlem valgt for 2 år i 2025

Gerd Elisabeth Moe Utne styremedlem valgt for 2 år i 2024

Sara Brakstad styremedlem valgt for 2 år i 2024

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Følgende ble valgt som medlemmer til valgkomiteen for 1 år:

Kristian Sylta

Sander Espeseth

Torfinn Sørensen

6. Saker

6.1 Forsikring
Ønsker gjennomgang av forsikring/dekning

-er for høy egenandel og dårlig dekning

-mulighet til å kunne ta ut egen seksjon og forsikre den med forbedret dekning

Vedtak:
Avstemming:

1 for forslag til vedtak, 14 mot vedtak

Dagens ordning med felles forsikringsordning videreføres.

6.2 Bod/terrasse K4
Viser til tidligere forslag/tegninger på bod/terrasse som er sendt inn fra flere/andre beboere. Er det blitt noen avklaring i forhold til den saken?

-grunnet lenger kveldssol og lagringsplass

Vedtak:
Styret setter sammen en gruppe/komite som jobber videre med saken. Dette gjelder kun overbygg.

Det er blitt antydet en kost per overbygg på mellom 50 000-120 000,-.

Vestbo avklarer forholdet sitt til utbygger (Telle), vedr. å representere boliglaget i reklamasjonssaker mot utbygger.

Protokoll for Tona-Tunet Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Eirik Johansen (sign.)	18.06.2025
Sekretær	Eirik Johansen (sign.)	18.06.2025
Protokollvitne	Svein Roar Gussiaas (sign.)	18.06.2025
Protokollvitne	Maria Sangolt (sign.)	21.06.2025

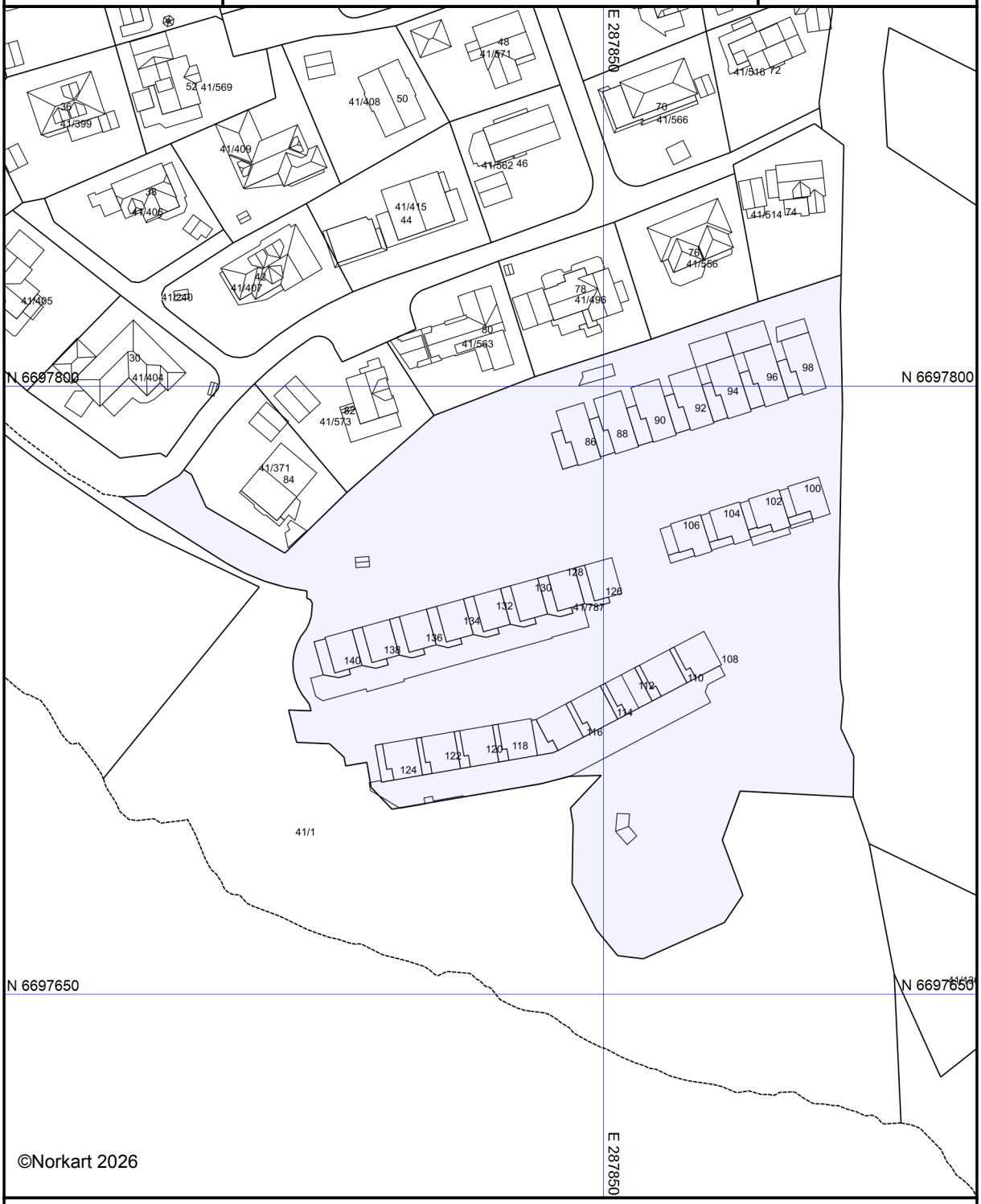
Øygarden kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 41/787/0/2
Adresse: Tobrotet 88
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1500

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

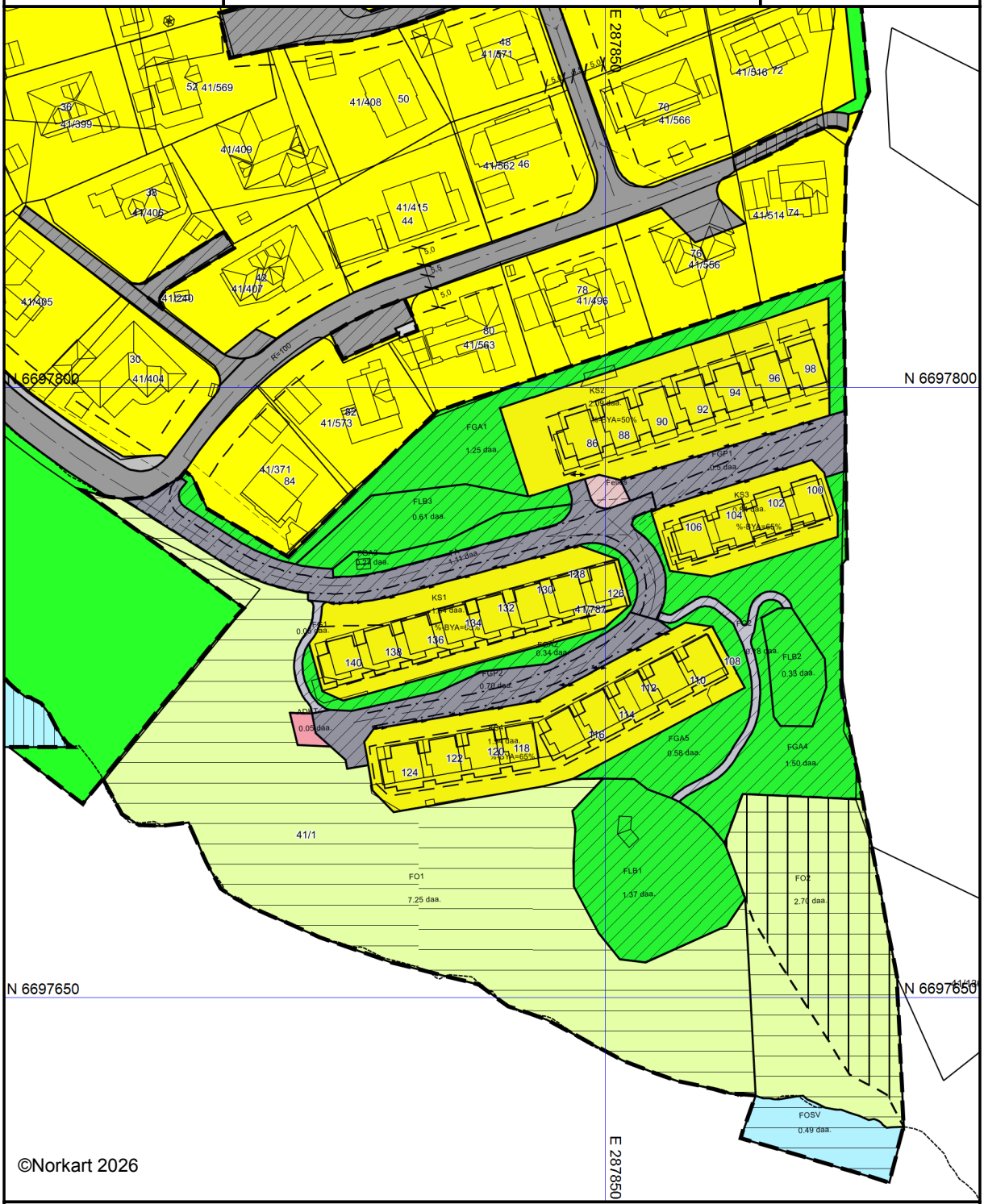
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/787/0/2
Adresse: Tobrotet 88
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1500

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
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Garsjer i boligområder
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Parkeringsplass

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Privat veg
- Friluftsområde (på land)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Privat småbåthavn (sjø)
- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Felles gårdsplass
- Felles grøntanlegg
- Annet fellesareal for flere eiendommer

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

- Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhører

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluı

- Friluftsformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

- Ferdsel
- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift