NORDVIK

Tobrotet 90

3 soverom | 149 kvm | Rekkehus



Velkommen til

Tobrotet 90

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
34	Tilstandsrapport
62	Egenerklæringsskjema
69	Andre vedlegg
75	Nabolagsprofil
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.08.2026







Nøkkelinformasjon

Funkisinspirert familiebolig (2017) med to solrike uteplasser. Garasje med elbillader. Ettertraktet boligfelt ved sjø!

Prisantydning	**6 790 000,-**
Omkostninger	**170 840,-**
Totalpris	**6 960 840,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 082,-**
BRA-i	**149 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Rekkehus**
Byggeår	**2017**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En drømmebolig til salgs! Usedvanlig flott rekkehus med moderne kvaliteter, fleksibel planløsning og generøse vindusflater. Et godt hjem i et ordentlig fint og barnevennlig boligområde på Tonatunet. Bør sees!

- Lekker bolig med svært flotte kvaliteter - både innvendig og utvendig!
- Terrassearealer på 92 m²
- Beliggende i øverste rekke med sjøutsikt
- Garasje på 22,6 med elbillader
- Generøs takhøyde på opptil 2,97 meter i stue
- Familievennlig planløsning med gode oppholdsrom, to stuer, to bad og separat vaskerom

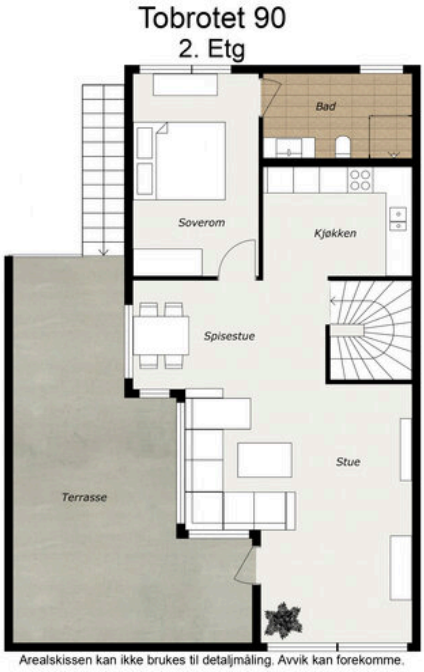
Området:

- 6 min kjøring til Sotra Kystby
- 19 min kjøring til Bergen sentrum
- Nærhet til skole og barnehage
- Nye Sotrasambandet vil bidra til vesentlig raskere og tryggere reisevei mellom Sotra og Bergen sentrum!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 75 kvm
Total BRA: 75 kvm

IMOTIV.NO



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

IMOTIV.NO



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

2. Etasje
Total BRA: 0 kvm






104
























































CATAN
CATAN
Blackstar












90


92
90





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0233/26

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Tobrotet 90, 5355 KNARREVIK
Gnr 41, bnr 787, snr 3 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Selgere
Erica Tufteland
Erlend Tufteland

Kjøpesum og omkostninger
6 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
169 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
15 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
170 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
185 840,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 960 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 975 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 149 kvm
BRA-e: 31 kvm
Totalt BRA: 180 kvm
TBA: 92 kvm

Beskrivelse:

Bolig
1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Entré, gang/trapp, tv-stue, to soverom, bad, vaskerom/teknisk rom og walk-in.
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 56 kvm. Platting på 56 m².

2. etasje:
BRA-i: 75 kvm. Trapperom, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 75 kvm.
TBA: 36 kvm. Terrasse på ca. 36 m².

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 23 kvm. Garasje på 22,6 m².
Total BRA: 23 kvm.

Utvendig bod
1. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Utvendig bod på 8,3 m².
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Innhold
Boligen går over to plan og inneholder:
- 1. etasje: entré, gang/trapp, tv-stue, to soverom, bad, vaskerom/teknisk rom og walk-in.
- 2. etasje: trapperom, stue, kjøkken, soverom og bad.

Parkering
Parkering i garasje og foran boligen. Det er montert elbillader i garasjen.

Modernisering og påkostninger
- Malt og beiset innvendig og utvendig.

2026:
- Ny oppvaskmaskin.

2025:
- Oppgradert vaskerom.
- Ny varmtvannsbereder.

2023:
- Nye hvitevarer (med unntak av kjøleskap og oppvaskmaskin).

2018:
- Varmepumpe etablert av tidligere eier.

Sammendrag selgers egenerklæring
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. HM&S Bygg og Eiendom AS.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei. Det ble byttet et ekspansjonskar.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei. Bom under noen fliser er det som takstmann har oppdaget.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Haaland Takst & Tilstand AS

Byggemåte
Utdrag fra tilstandsrapport:
- Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.
- Etasjeskiller av trebjelker.
- Pulttak tekking med takpapp eller tilsvarende.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Terrengforhold.
- Vinduer og dører.
- Overflate gulv på bad i 1. etasje.
- Sanitærutstyr på bad i 1. etasje.
- Dokumentasjon på bad i 1. etasje.
- Overflate gulv på bad i 2. etasje.
- Sanitærutstyr på bad i 2. etasje.
- Dokumentasjon på bad i 2. etasje.
- Overflate gulv på vaskerom/teknisk rom.
- Membran, tettesjikt og sluk på vaskerom/teknisk rom.
- Dokumentasjon på vaskerom/teknisk rom.

Følgende konstruksjoner er ikke undersøkt:
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) på bad i 2. etasje.
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) på vaskerom/teknisk rom.

Elektrisk anlegg:
- Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller få gjennomført kontroll av fagkyndig for å avklare status og eventuelt utbedre avvikene.

Se supplerende tekst i tilstandsrapporten om overnevnte. Kjøper overtar ansvar og risiko.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger, samt vaskemaskin og tørketrommel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er C
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje: entré/gang, tv-stue, soverom, bad og vaskerom/teknisk rom.
- Vannbåren gulvvarme i 2. etasje: bad.
- Varmepumpe i stue.

Ventilasjon:
- Balansert ventilasjon.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 480 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 082,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles byggforsikring, forretningsførsel, samt felles drift og generelt vedlikehold.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kr 21 419,-pr. 2026

Prognose for kommunale avgifter er kr 21 419,- for inneværende år. I dette inngår gebyr for vann, avløp og restavfall. Årlige avgifter på vann/avløp inkluderer et estimert forbruk på 200 m3 som faktureres a-konto for 2026.

Andre utgifter
I tillegg til felleskostnader og kommunale avgifter påløper det kostnader for innboforsikring, strømforbruk, tv/internett og eventuelle andre ønskede tjenester.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 250 306,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 001 223,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Tona-Tunet Sameie, orgnr. 822 573 932

Om sameiet
Sameiet består av 28 boligseksjoner.

Forretningsfører
Vestbo BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har pt. ingen felles lån.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et positivt årsresultat på kr 138 720,- i 2025.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Beboerne forplikter seg til enhver tid å følge gjeldende vedtekter og husordensregler.
Sameiet avholder felles dugnader hvor alle seksjonseierne oppfordres til å bidra.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Fremtind
Polisenr. 27917456

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 15 417 kvm (Eiertomt)
Felleseiet tomt for sameiet.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
På finn.no kan du se kartskisse i annonse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig

visningsskilt.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Tobrotet 90! Et naturskjønt område omgitt av sjø og flotte turområder - samtidig som du befinner deg en kort kjøretur fra sentrum av Sotra og bykjernen i Bergen

Hvorfor bosette seg på Tobrotet?
Området er ideelt, uavhengig av hvilken livsfase man befinner seg i. Området er svært populært for barnefamilier - mye grunnet den nærheten til matbutikk, barnehager, lekeplasser, grøntområder og skole. For de eldre og etablerte byr området på en enkel hverdag med kort vei til de daglige servicetilbudene og flotte turområder.

Bosett deg i et fantastisk boligområde med en attraktiv beliggenhet, nærhet til alt av servicetilbud. Her har du alt du trenger for å bo godt. Sartor kjøpesenter sørger for å tilby alle daglige servicetilbud, det er flere idrettsanlegg, flotte turløyper og flust av gode skoler og barnehager i nærområdet.

Området er meget sentralt, med bare 19 minutters kjøring til Bergen sentrum. Sartor Storsenter ligger bare 6 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 13 min gange med avganger til både Sartor, sentrum og skolebusser.

Skoler og barnehager
1.0 km - Liljevatnet barnehage
1.7 km - Valen barnehage
3.2 km - Marihøna barnehage
3.0 km - Brattholmen skole
3.4 km - Foldnes skole
3.4 km - Hjelteryggen skole
3.5 km - Danielsen barne- og ungdomsskole
4.9 km - Fjell ungdomsskole
4.9 km - Sotra videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.07.2018. Denne gjelder rekkehus.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Vei: Eiendommen har adkomst via privat vei.
Vann og avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er iht. reguleringsplan 178 RP Tona Sør, Arefjord (41-1 mfl.), ikrafttrådt 25.04.2011, regulert til bolig.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. Bnr. på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Det er tinglyst 16 servitutter/rettigheter før 1950. Disse er ikke innhentet, og antas å ikke ha noen betydning for ny eier.

Det er også tinglyst 18 øvrige servitutter på sameiets tomt. Disse omhandler blant annet bestemmelse om vei, bestemmelse om vannrett, bestemmelse om båt/bryggeplass, bestemmelse om vann/kloakkledn, bestemmelse om adkomstrett, jordskifte og bestemmelse om nettstasjon.

Det gjøres oppmerksom på følgende servitutter:

Tinglyst 01.12.2017 - Dokumentnr: 1349296 -
Bestemmelse om veg.
Bestemmelse om vannledning.
Bestemmelse om kloakkledning.

Bestemmelse om tekniske anlegg.
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger.
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:41 Bnr:1
Gnr 41 bnr 1 har vederlagsfri rett til å knytte seg til vei, vann, avløp og tekniske anlegg på gnr 41 bnr 787 snr 1-28, enerett til å gi andre eiendommer/brukere rett til tilknytning til vei, vann og avløp på gnr 41 bnr 787 snr 1-28, pliktig medlemskap i velforening og/eller deltakelse i drift og vedlikehold.

Tinglyst 10.08.1955 - Dokumentnr: 464 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:41 Bnr:98
Overført fra: Knr:4626 Gnr:41 Bnr:787

Tinglyst 13.09.1985 - Dokumentnr: 12548 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4626 Gnr:41 Bnr:57
Gangsti frem til nøstetomt
Rettet ihht. tgl.l. § 18 - jf vedtak 11.07.2014 LSL e.f.

Eiendommen er seksjonert, og kopi av seksjoneringen kan fås ved henvendelse til megler.

Tinglyst 01.11.2017 - Dokumentnr: 1210949 - Seksjonering
Snr: 3
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 187/4364

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
For ordens skyld opplyses det at bygningssakkyndig Nikolai Haaland er i nær relasjon med en av våre ansatte som også er aksjonær i Nordvik Bergen.

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller

foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 27 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 11 900,-
Visningshonorar og overtagelseshonorar kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 200,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 700,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand må selger betale påløpte kostnader, herunder foto og takst.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. august 2026

Ansvarlig megler
Pernille Troye, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45691540

Megler
Nirujan K Nathan, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 97712544

Meglerforetaket
Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924413956

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tobrotet 90
5355 KNARREVIK

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	2017
Hovedbygg BRA:	149 m^2
Hovedbygg BRA-i:	149 m^2
Sum alle bygg BRA:	180 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	149 m^2
Rapportdato:	6.7.2026 (Gyldig til 6.7.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	23	11	0	2

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller få gjennomført kontroll av fagkyndig for å avklare status og eventuelt utbedre avvikene.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Terrengforhold	- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Vinduer og dører	- værslitte karmer med behov for vedlikehold
Våtrom: Bad 1.etg - Overflate gulv	- Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: riss/sprekker i flisfuger, bom (hulrom) under flis - Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom: Bad 1.etg - Sanitærutstyr	- fuktskade/svellinger i baderomsinnredning
Våtrom: Bad 1.etg - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Bad 2.etg - Overflate gulv	- Det er registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis: bom (hulrom) under flis, riss/sprekker i flisfuger - Det er påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader: misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom: Bad 2.etg - Sanitærutstyr	- Det er påvist mindre fuktskade pga vannsøl på baderomsinnredningen.
Våtrom: Bad 2.etg - Dokumentasjon	- Det er manglende framlagt dokumentasjon: dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt
Våtrom: Vaskerom/teknisk rom - Overflate gulv	- bom (hulrom) under flis - fallforholdene er mindre enn anbefalt fall på 1:100.
Våtrom: Vaskerom/teknisk rom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom: Vaskerom/teknisk rom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad 2.etg - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot dusjone.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Vaskerom/teknisk rom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TGIU er gitt grunnet vaskerom ikke har bruksvannsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
18.6.2026	**6.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Erica Kathleen Frilles Tufteland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**
Navn:	**Erlend Tufteland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Nikolai Haaland**	Telefon:	**92444334**
Firma:	**Haaland Takst & Tilstand AS**	Epost:	**nh@haalandtakst.no**
Tittel:		Adresse:	**Gullstølslien 58, 5153 Bønes**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Egne premisser:

Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Tobrotet 90, 5355 Knarrevik**						
Kommunenr:	**4626**	Gårdsnr:	**41**	Bruksnr:	**787**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**2017**						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
Grunnmur av betong/murkonstruksjoner.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende trekledning.
Etasjeskiller av trebjelker.
Pulttak tekking med takpapp eller tilsvarende.

OVERFLATER:
Gulv: Fliser i entré, bad og vaskerom/teknisk rom,
Vegger: Fliser på bad, våtromsplater på vaskerom/teknisk rom ellers malte overflater.
Tak: Malte overflater i tak.

ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:(kilde: Eier).
2018:
- Varmepumpe etablert av tidligere eier.

OPPVARMING:
Vannbåren gulvvarme i 1.etg: entré/gang, tv-stue, soverom, bad og vaskerom/teknisk rom. 2.etg: bad.
Varmepumpe i stue.

VENTILASJON:

Balansert ventilasjon.

PARKERING:(Kilde: Eier).
Parkering i garasje med lader til elbil og i innkjørsel foran boligen.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	149	149	0	0	92
Garasje	23	0	23	0	0
Utvendig bod	8	0	8	0	0
Totalt m²	**180**	**149**	**31**	**0**	**92**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**74**	**74** Romfordeling: Entré (5,3m2). Gang/trapp (12,4m2). Tv stue (12,9m2). Vaskerom/teknisk rom (4,5m2). Bad (6,7m2). Soverom 1 (m2). Soverom 2 (10,7m2). Walk-in (3,4m2). Takhøyde i tv-stue målt til 2,39m.	**0**	**0**	**56**
2. etasje	**75**	**75** Romfordeling: Trapperom (3,8m2). Stue (38,6m2). Kjøkken (9,1m2). Soverom (13,3m2). Bad (6,6m2). Takhøyde i stue målt fra 2,19m til 2,97m.	**0**	**0**	**36**
Totalt m²	**149**	**149**	**0**	**0**	**92**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	**23**	**0**	**23** Romfordeling: Garasje (22,6m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**23**	**0**	**23**	**0**	**0**

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Utvendig bod	**8**	**0**	**8** Romfordeling: Utvendig bod (8,3m2).	**0**	**0**
Totalt m²	**8**	**0**	**8**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Areal er målt med laser på stedet. Det opplyses for ordens skyld om at areal rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt total areal. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipeløp etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

Bygningen er oppført med støpt plate på mark.
Tradisjonell drenering langs grunnmur er derfor ikke relevant og er ikke vurdert.
Håndtering av overflatevann er vurdert under terrengforhold.

6.2 Grunnmur og fundament TG-1

Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark, Ringmur**
Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmur er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve inngripende tiltak. Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold over bakkenivå utvendig.

Boligen er fundamentert med plate på mark og ringmur. Byggegrunnen er ikke kjent. Det er ikke påvist sprekker, skader eller skjevheter ved befaringen.

6.3 Terrengforhold TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:
Det er stedvis noe svakt fall på terrengforhold ved utvednig trapp.
Det er ikke mulig å kontrollere fallforhold under terrasse.

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Det er stedvis registrert svakt fall på terrenget ved utvendig trapp, og fallforholdene under terrassen har ikke vært mulig å kontrollere. Svakt eller feil fall mot bygningen kan medføre tilsig av overflatevann mot grunnmur og økt fuktbelastning på konstruksjonen over tid. Bortledning av takvann er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse fra stue over garasje — TG-1

Type	**Takterrasse**
Terrasse over garasje med utgang fra stue på ca. 36m2. Rekkverk og terrassebord i trevirke.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Ja**
Terrasse er over garasje og bod.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Ja**
Dekke/tettesjikt er ikke tilgjengelig for kontroll grunnet dekke i trevirke, det anbefales ytterligere kontroll når forhold ligger til rette.	
Type tekking (tettesjikt)	**Banemembran**
Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen?	**Ikke kontrollert**
Overflater er ikke demontert, og fall er ikke kontrollert.	
Er det påvist skader i tekkingen?	**Ikke kontrollert**
Overflater er ikke demontert, og underliggende tekking er ikke kontrollert.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk?	**Nei**
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt?	**Nei**

Oppsummering — TG-1

Boligen har en takterrasse på ca. 36 m² med utgang fra stuen, plassert over garasje og bod.

Konstruksjonen er tekket med banemembran og har tredekke med terrassebord, samt avrenning til taksluk med innvendig nedløp gjennom garasje.
Terrassebordene ligger over tettesjiktet, slik at membran, fall og eventuelle skader i tekkingen ikke har vært tilgjengelig for kontroll ved befaringen.
Lufting av konstruksjonen kunne heller ikke verifiseres, og det er ikke fremvist tegninger eller beskrivelse av oppbygningen.
Det ble ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt, og oppkant mot vegg, dør og rekkverk fremstod uten mangler.
Da terrassen ligger over innvendige rom, anbefales ytterligere kontroll av tettesjikt og fall når forholdene ligger til rette, da skjulte utettheter kan gi fuktinntrengning i underliggende konstruksjon.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse på baksiden av boligen — TG-1

Type	**Terrasse**
Platting i tre med terrassebord, etablert som uteareal på terrengnivå.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Terrassen er utført som platting i tre med terrassebord, etablert som uteareal på terrengnivå og ligger ikke over innvendige rom.
Konstruksjonen er ikke tekket, og det er ikke registrert synlige tegn på skader, skjevheter eller konstruksjonssvikt. Det er ikke kjent om det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår.
Bygningsdelen fremstår i normal stand ut fra alder og observerte forhold.

6.6 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Ytterdør med glassfelt.
Vindu, balkongdør og skyvedør med isolerglass i malte trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Beskrivelse:
Værslitte overflater på enkelte vindu og skyvedør.
Overflatebehandlingen er slitt, og det er registrert fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene som følge av alder, værbelastning og vedlikeholdssvikt.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**
Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering	TG-2

Boligen har ytterdør med glassfelt samt vindu, balkongdør og skyvedør med isolerglass i malte trekarmer fra byggeåret 2017.
Det er registrert værslitte overflater på enkelte vindu og skyvedøren, hvor overflatebehandlingen er slitt og det er påvist fuktpåvirkning og/eller begynnende nedbrytning i karmene. Dette skyldes alder og værbelastning. Dersom forholdet ikke utbedres, vil nedbrytningen kunne forsere og på sikt medføre mer omfattende råteskader i karmene. Det bemerkes at punkterte glass tidvis kan være vanskelig å avdekke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og utbedring av vinduene for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.

6.7 Yttervegg og fasade TG-1

Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**

Yttervegg er ikke fullstendig kontrollert i denne rapporten da dette vil kreve destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.
Tilstandsgrad er i all hovedsak satt på bakgrunn av alder, innvendige synlige forhold og synlige forhold utvendig.

Type fasade/kledning:	**Liggende kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Beskrivelse:

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Yttervegg er en trekonstruksjon med liggende trekledning fra byggeåret 2017.
Konstruksjonen er ikke fullstendig kontrollert, da dette ville krevd destruktive åpninger som ikke ble foretatt på befaringen, og tilstandsgraden er derfor i hovedsak satt på bakgrunn av alder samt synlige forhold innvendig og utvendig. Det normalt slitasje på trekledning iht alder.

Det anbefales vedlikehold og nødvendige utbedringer av ovennevnt for å hindre videre skadeutvikling.

6.8 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Skråtak (Lukket konstruksjon-uten loft)**

Utvendig inspeksjon	**Via stige**

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette.
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 på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Ikke kontrollert**

Det har ikke vært mulig å kontrollere lufting av takkonstruksjonen, da konstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Eventuelle mangler i utførelse eller lufting er derfor ikke vurdert og kan ikke utelukkes.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Nei**
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har skråtak utført som en lukket konstruksjon uten loft.
Konstruksjonen er ikke tilgjengelig for innvendig inspeksjon, og lufting/ventilering av taket har derfor ikke latt seg kontrollere. Eventuelle mangler i utførelse eller lufting kan følgelig ikke utelukkes.
Taket er kun observert utvendig fra takfot via stige, noe som begrenser vurderingen; selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan ikke skader som først vil fremkomme ved en besiktigelse oppe på taket utelukkes. Det er ikke registrert spor etter skadedyr, svekkelser, skjevheter eller tegn til fukt på innvendige overflater. En nærmere undersøkelse av taket bør utføres av fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.9 Taktekking TG-1

Takform	**Pulttak**
Type tekking	**Papp**
Inspisert fra	**Via stige**

Inspeksjon ble begrenset av sikkerhetsmessige forhold.
Taktekkingen fremstår i normalt god stand basert på visuell kontroll.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Nei**

Oppsummering	TG-1

Taket er et pulttak tekket med papp fra byggeåret 2017. T
aktekkingen ble inspisert visuelt via stige, men inspeksjonen ble begrenset av sikkerhetsmessige forhold. Ut fra det som var mulig å observere, fremstår tekkingen i normalt god stand, uten synlige skader, deformasjoner eller begroing. Beslag og inndekninger rundt pipe og øvrige takgjennomføringer viser ingen synlige avvik, og alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er ikke nådd.

6.10 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Stekeovn.
- Micro.
- Induksjonsplatetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kombinert kjøl- og fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning	TG-1

Kjøkkeninnredningen fremstår ellers i generelt god stand, med hensyn til alder.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk	TG-1

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

6.11 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Nei**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Nei**

6.12 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**

Synlig avløpsrør i plast.
Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Nei**
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Avløpsrørene er utført i plast og var synlig tilgjengelig i begrenset omfang, da mesteparten av systemet ligger skjult i konstruksjoner.
Avløpsrør under bakken fra boligen og ut til offentlig ledningsnett eller septik er ikke vurdert. Det er ikke registrert egne stakepunkter, men staking forutsettes å kunne utføres via sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.13 Vannledninger TG-1

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**

Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner (skjulte systemer er av naturlige årsaker uoversiktlig).

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**

Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Fordelerskap er plassert på vaskerom/teknisk rom.	
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Vannledningene er utført som rør-i-rør i plast, med stoppekran og fordelerskap plassert på vaskerom/teknisk rom. Det er ikke registrert avvik ved fordelerskap eller stoppekran, og det ble ikke påvist redusert vanntrykk ved samtidig tapping.
Det gjøres oppmerksom på at mesteparten av systemet er skjult i konstruksjoner og av naturlige årsaker er uoversiktlig, og at utvendige stikkledninger ikke er vurdert.

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.14 Elektrisk

Beskrivelse

Sikringsskap på vaskerom/teknisk rom inneholder:
- Hovedsikring.
- 16 kurser.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.	
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fasttilkobling**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller få gjennomført kontroll av fagkyndig for å avklare status og eventuelt utbedre avvikene.

6.15 Vannbåren varme — TG-1

Type anlegg	Gulvvarme
Gulvvarme i 1.etg: entré/gang, tv-stue, soverom, bad og vaskerom/teknisk rom. 2.etg: bad.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om funksjonsfeil på anlegget?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering	**TG-1**
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.16 Varmesentral — TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe fra 2018, etablert i 2019 av Norsk Klimasenter AS. Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	Nei
Det er utført service i 2025.	
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Nei
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	Nei
Oppsummering	**TG-1**

6.17 Varmtvannsbereder — TG-1

Plassering bereder	**Vaskerom/teknisk rom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2025**
Størrelse	**190 liter.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-1**

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.18 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Balansert ventilasjon**
Når var anlegget nytt?	**2017, fra byggeår.**
Når er det utført eventuelt arbeid / service på anlegget?	**utført rens i 2025, filter skiftet jevnlig.**
Har ventilasjonsaggregat nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	**Nei**
Finnes det rom med manglende tilluft/avtrekk?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonsanlegget?	**Nei**

Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.
Anlegget virker å fungere som tiltenkt.

Oppsummering — **TG-1**

Boligen har balansert ventilasjon fra byggeåret 2017.
Anlegget er rengjort i 2025, og filter skiftes jevnlig.
Anlegget virker å fungere som tiltenkt, og aggregatet har ikke nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

6.19 Våtrom: Bad 1.etg — TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett.
Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Overflater fremstår i generelt god stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger
- Bom (hulrom) under flis

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Det er misfaring i fuger i dusjsone.

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Det er målt 17mm fall 80cm fra sluket.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Høydeforskjell fra flis ved dør til sluk er 34mm.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Oppsummering overflate gulv	TG-2

Gulvet har flisbelegg.
Det er registrert sprekker i flisfuger, noe som kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene, og forholdet kan også være et tegn på fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner.
Videre er det påvist misfarging i fuger i dusjsonen.
Fallforholdene mot sluk er tilfredsstillende, med målt fall på 17 mm 80 cm fra sluket og en høydeforskjell fra flis ved dør til sluk på 34 mm, slik at lekkasjevann ledes mot sluket.
Det er ikke verifisert om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, ettersom dette ikke lar seg kontrollere uten inngrep i konstruksjonen.
Dersom sprekkdannelsene og misfargingen ikke utbedres, kan det på sikt gi økt risiko for fuktinntrengning og skader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

Høydeforskjell fra flis ved dør til sluk er 34mm.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Badet er utført med plastsluk og smøremembran under flis, med byggeår 2017.
Sluket har tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon, og høydeforskjellen fra flis ved dør til sluk er målt til 34 mm, som tilfredsstiller kravet om minimum 25 mm.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, og utførelsen av tettesjiktet kan ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen. Det er ikke påvist feil materialvalg, feil utførelse eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er annen godkjent løsning.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av baderomsinnredningen må påregnes.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold og konstruksjonsoppbygging. Det ble ikke registrert fukt eller skader ved hulltakingen. Forholdene fremstår som normale for badets alder og byggemåte.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.20 Våtrom: Bad 2.etg — TG-2

Generell beskrivelse

Badet har flislagte overflater på gulv og vegger, og er utstyrt med dusj, servant og toalett. Rommet har mekanisk ventilasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Overflater fremstår i generelt god stand.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Det registreres sprekker i flisfuger. Forholdet kan indikere bevegelser i underlaget eller svikt i oppbyggingen bak flisene. Sprekkdannelser kan også være et tegn på fuktpåvirkning eller oppfukting i underliggende konstruksjoner.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Beskrivelse:
Misfarging i fuger i dusjsone

Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**

Det er målt 15mm fall 80cm fra sluk.

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Det er 33mm høydeforskjell fra flis ved dør til sluk.

Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg.
Det registreres sprekker i flisfuger samt misfarging i fuger i dusjsonen, noe som kan indikere bevegelser i underlaget, svikt i oppbyggingen bak flisene eller fuktpåvirkning i underliggende konstruksjoner.
Fallforholdene mot sluk er tilfredsstillende, med målt fall på 15 mm 80 cm fra sluk og 33 mm høydeforskjell fra flis ved dør til sluk. Det er ikke verifisert om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel, da dette ikke kan kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen. Dersom de registrerte forholdene ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning og videre svekkelse av gulvkonstruksjonen, med økende omfang og utbedringskostnad over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fuger og berørte fliser slik at gulvet er tett. Dersom bom er omfattende eller tettesjiktet kan være berørt, bør dette kontrolleres av fagkyndig.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**

33mm høydeforskjell fra flis ved dør til sluket.
Det er ukjent om membranen er ført opp over ferdig gulvflis ved dørterskel. Sikring av terskelområdet er en viktig del av fuktsikringen på våtrom, men uten inngrep i gulvkonstruksjonen kan dette ikke verifiseres.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Badet har smøremembran under flis og plastsluk, med byggeår 2017.
Det er tilfredsstillende høydeforskjell på 33 mm fra flis ved dør til sluk, og sluket har god mulighet for renhold og inspeksjon.
Det er ikke påvist feil utførelse, feil materialvalg eller skader i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som gir økt risiko for skader.
Membranens utførelse er ukjent, og det kan ikke verifiseres uten inngrep om membranen er ført tilstrekkelig opp over ferdig gulvflis ved dørterskel.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mindre fuktskade pga vannsklie på baderomsinnredningen.

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Annen godkjent løsning**

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterne til klosettet. Det er annen godkjent løsning.

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Registrerte avvik medfører redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utbedringer av innredningen.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Hulltaking mot dusjsone er ikke mulig da denne vender ut mot yttervegg/kjøkkeninnredningen.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt, da dusjsonen vender ut mot yttervegg/kjøkkeninnredning og hulltaking derfor ikke er mulig. Det er utført visuelt fuktsøk på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaringen, uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Fuktsøk inne på flislagte våtrom er ikke gjennomført, da slik måling ikke kan avdekke om fukt ligger under membran eller mellom membran og fliser, og dermed vil gi uklare indikasjoner. Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.21 Våtrom: Vaskerom/teknisk rom — TG-2

Generell beskrivelse

Vaskerommet har flislagt gulv og baderomsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Baderomsplater**

Begrenset tilkomst til vegg pga innrednignen.
Ikke funnet tegn til avvik basert på visuell kontroll.

Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-1

Veggene er kledd med baderomsplater. Det er begrenset tilkomst til deler av veggen på grunn av innredningen. Basert på visuell kontroll er det ikke funnet tegn til avvik, og det er ikke påvist sopp-, råte- eller fuktskader på overflatene. Vindu eller dør er ikke plassert i våtsone.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom (hulrom) under flis

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)**

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fallforholdene er mindre enn anbefalt fall på 1:100.

Beskrivelse:
Fallforholdene er mindre enn anbefalt fall på 1:100.

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg.
Ved kontroll ble det registrert riss/sprekker i fuger samt bom (hulrom) bak flis.
Videre er fallforholdene mot sluk målt til mindre enn anbefalt fall på 1:100, noe som medfører fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke ledes til sluk.
Manglende fall og skader i fugene øker risikoen for at eventuelt vann på gulvet blir stående, med økt fare for fuktinntrengning over tid dersom forholdene ikke utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, for eksempel ved å etablere bedre fall mot sluk / sikre tettesjiktet utforming rundt installasjoner.
Dette krever normalt omlegging av gulvet med nytt tettesjikt i berørt område.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Beskrivelse:
20mm fra sluk til dør.

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Badet har smøremembran under flis der utførelsen er ukjent, samt plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon.
Det er påvist avvik på fallhøyden, med kun 20 mm høydeforskjell fra topp sluk til overkant membran ved dørterskel, mot kravet om minimum 25 mm.
En for liten høydeforskjell reduserer sikkerheten mot at vann kan trenge ut av våtsonen ved en eventuell lekkasje eller ved stor vannmengde på gulvet. Det er ikke registrert skader eller feil i tettesjiktet, og membranen har ikke nådd en alder som tilsier økt risiko for skader.

Det kan ikke konstateres at membran er påført alle flatene i våtsone i form av bilder eller annet. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å sikre at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk, for eksempel ved å etablere bedre fall mot sluk / sikre tettesjiktet utforming rundt installasjoner.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Annet**

Opplegg for vaskemaksin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Nei**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Innredning og utstyr fremstår generelt god stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Fungerte ved enkel test med papir på befaringsdagen.

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Ikke foretatt**

Det er ikke foretatt hulltakning da vaskerom ikke har bruksvannsone.

Ovennevnte vurderingspunkt er inspisert visuelt ved:
Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende
overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil
kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner.

Jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-IU**

Det er ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da vaskerommet ikke har bruksvannsone. Ved befaringen ble tilgjengelige tilstøtende overflater kontrollert med fuktsøk uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier. Fuktsøk inne på flislagte våtrom ble ikke foretatt, da slike målinger ikke vil kunne avdekke om fukt ligger under membran eller mellom membran og fliser, og dermed gir uklare indikasjoner. Det anbefales jevnlig kontroll av overflater.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.22 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Rom under terreng
- Skorstein over tak
- Oljetank

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Erica Kathleen F Virgo	9578-5999-4-3506747	2026-08-05 09:02:56
Erlend Tufteland	9578-5993-4-2727521	2026-08-05 08:54:52

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. aug. 2026

Oppdragsnummer
19-0233/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Tobrotet 90, 5355 KNARREVIK

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Erica Tufteland, Erlend Tufteland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 27917456
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: HM&S Bygg og Eiendom AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Det ble byttet et ekspansjonskar

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Bom under noen fliser er det som takstmann har oppdaget

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 19-0233/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Erlend Tufteland	**2026-08-05**	**Erica Kathleen F Virgo**	**2026-08-05**

Identifikasjon

Erlend Tufteland

Identifikasjon

Erica Kathleen F Virgo

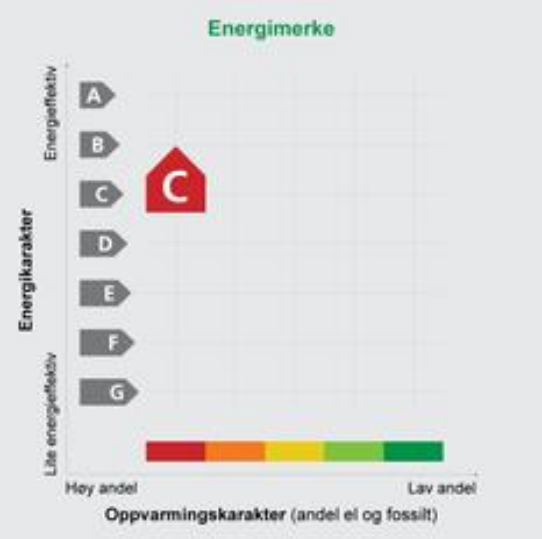
Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Tobrotet 90
Postnr	5355
Sted	Knarrevik
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	41
Bnr.	787
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1449719
Dato	25.10.2022



Innmeldt av	Audun Gunnarsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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: 33 500 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

33 500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Annen bolig
Byggeår:	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	144
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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. 800 49 003 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. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tobrotet 90
Postnr/Sted: 5355 Knarrevik
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 25.10.2022 17:44:16
Energimerkenummer: A2022-1449719
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Audun Gunnarsen

Gnr: 41
Bnr: 787
Seksjonsnr: 3
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: 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

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tobrotet 90

Nabolaget Valen/Tona - vurdert av 49 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

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 ungdomssku... 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

Offentlig transport

Valenskiftet Linje 441, 442, 445, 448, 449	13 min 1 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 14.8 km
Bergen Flesland	21 min

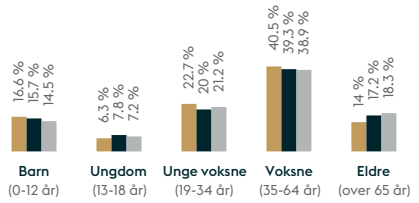
Barnehager

Liljevatnet barnehage (0-5 år) 64 barn	12 min 1 km
Valen barnehage (0-5 år) 97 barn	20 min 1.7 km
Marihøna barnehage (1-6 år) 63 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

Kiwi Skjenet	6 min
Rema 1000 Sartorparken	6 min

Aldersfordeling



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

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

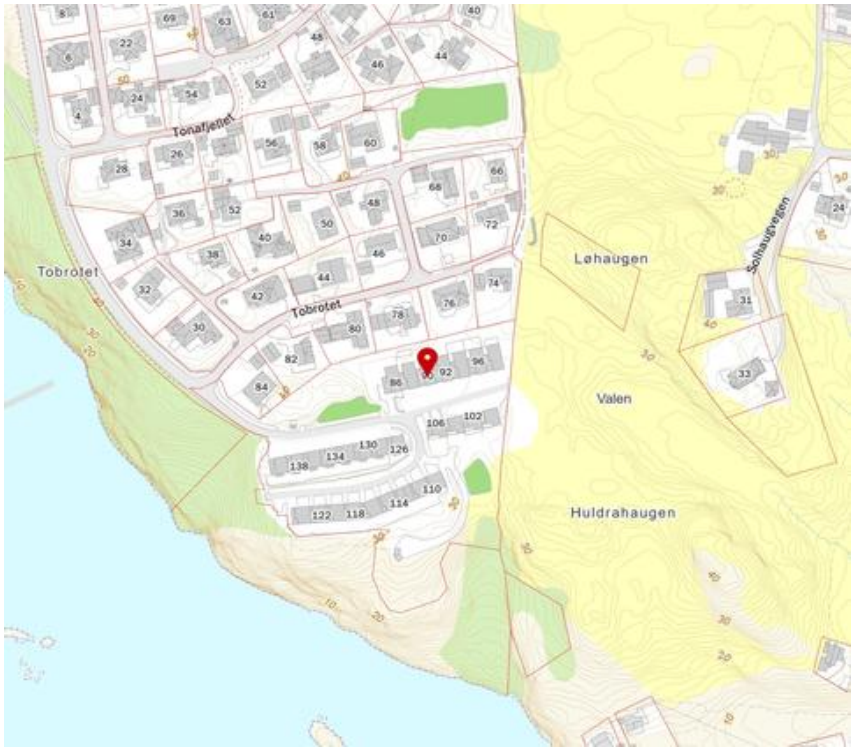
Sport

Liljevatnet bhg - Ballbinge	12 min
Hjelteryggen skule	6 min
Aktiv365 Straume	6 min
SKY Fitness Drotningsvik	6 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100



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

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.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

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-UZWXC-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

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Tona-Tunet Sameie onsdag 03.06.2026 kl. 18:00 - Sotra Arena, møterom i 3. etasje.

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: 12

Antall fremlagte fullmakter: 1

Hvilket utgjorde totalt 13 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: Tea Borgen Moen, Vestbo BBL.

1.4 Valg av referent

Vedtak:

Som referent ble følgende valgt: Tea B. Moen, Vestbo BBL.

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: Kristian Sylta.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:

Følgende ble valgt til tellekorps:

- Svein Gussiaas
- Morten Haaland

2. Årsberetning 2025

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

Vedtak:
Årsberetningen for 2025 ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2025/ Revisjonsberetning

Årsregnskap for 2025 og revisjonsberetning er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Regnskapet for 2025 ble godkjent.
Revisors beretning var en ren beretning.
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.

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 35 000 til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styreleder

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

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.

Vedtak:
Som styremedlemmer ble følgende valgt:

- Inger Markhus
- Liv Gangsøy Bjerkeli
- Rune Lomelde

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.

Vedtak:
Følgende ble valgt som varamedlem: Det ble ikke valgt varamedlemmer i år.

5.4 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Andreas Steigen styreleder valgt for 2 år i 2025

Geir Inge Belsvik Hellberg styremedlem valgt for 2 år i 2025

Inger Markhus styremedlem valgt for 2 år i 2026

Liv Gangsøy Bjerkeli styremedlem valgt for 2 år i 2026

Rune Lomelde styremedlem valgt for 2 år i 2026

5.5 Valg av valgkomité
Sameiet har en valgkomite. Den består i dag av

- Sander Espeseth
- Kristian Sylta

Begge tar gjenvalg.

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

- Marit Espelid
- Kristian Sylta

6. Saker

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.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

6.2 Dugnad - organisering og deltaking
Geir Belsvik orienterer.

Vedtak:

Orienteringssak.

6.3 Naboskap og fellesskap

Styreleder orienterer.

Stikkord:

- Hvem har ansvar for hva?

- Fra naboskap til fellesskap

Vedtak:
Orienteringssak

Protokoll for Tona-Tunet Sameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tea Marie Borgen Moen (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Kristian Dahle Sylta (sign.)	11.06.2026

Øygarden kommune

Grunnkart

Eiendom: 41/787/0/3
Adresse: Tobrotet 90
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32

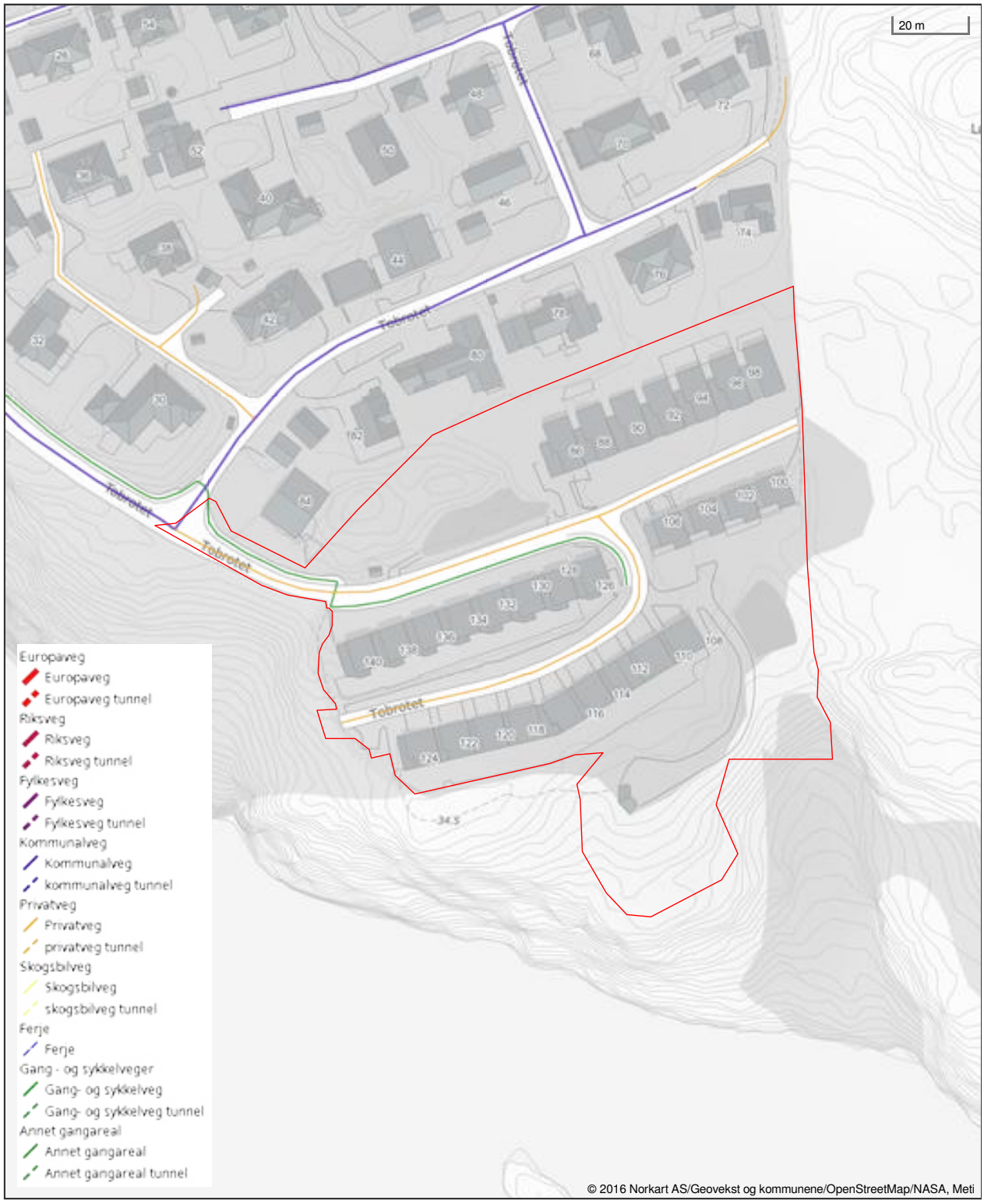
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 03.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 4626 - 41/787//



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.

Utskriftsdato: 03.08.2026

Øygarden kommune

Adresse: Ternholmvegen 2, 5337 RONG

Telefon: 55097339

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4626	**Gårdsnr.**	41	**Bruksnr.**	787	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Tobrotet 90, 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 15 410 m^2 **KPHensynsonenavn** H900_69 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 3 852 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur,Nåværende
	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	25.04.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4626/dokumenter/3894/f%c3%b8resegn.pdf
Delarealer	**Delareal** 189 m^2 **Formål** Felles gangareal **Feltnavn** FG2
	Delareal 4 m^2 **Formål** Friluftsområde **Feltnavn** FO2
	Delareal 525 m^2 **Formål** Felles gårdsplass **Feltnavn** FGP1
	Delareal 4 m^2 **Formål** Bevaring av landskap og vegetasjon **Feltnavn** Bevaring av landskap
	Delareal 1 460 m^2 **Formål** Felles grøntareal **Feltnavn** FGA4
	Delareal 586 m^2 **Formål** Felles grøntareal **Feltnavn** FGA5
	Delareal 46 m^2 **Formål** Kommunalteknisk virksomhet **Feltnavn** ADKT
	Delareal 614 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** FLB3
	Delareal 1 937 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** KS5

Delareal 268 m^2
Formål Felles grøntareal
Feltnavn FGA3

Delareal 340 m^2
Formål Felles grøntareal
Feltnavn FGA2

Delareal 1 364 m^2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FLB1

Delareal 64 m^2
Formål Annet fellesareal
Feltnavn Felles
Utdyp. Annet fellesareal

Delareal 1 106 m^2
Formål Felles avkjørsel
Feltnavn FA

Delareal 1 644 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS1

Delareal 62 m^2
Formål Felles gangareal
Feltnavn FG1

Delareal 697 m^2
Formål Felles gårdsplass
Feltnavn FGP2

Delareal 839 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS4

Delareal 1 212 m^2
Formål Felles grøntareal
Feltnavn FGA1

Delareal 334 m^2
Formål Felles lekeareal
Feltnavn FLB2

Delareal 2 094 m^2
Formål Konsentrert småhusbebyggelse
Feltnavn KS2

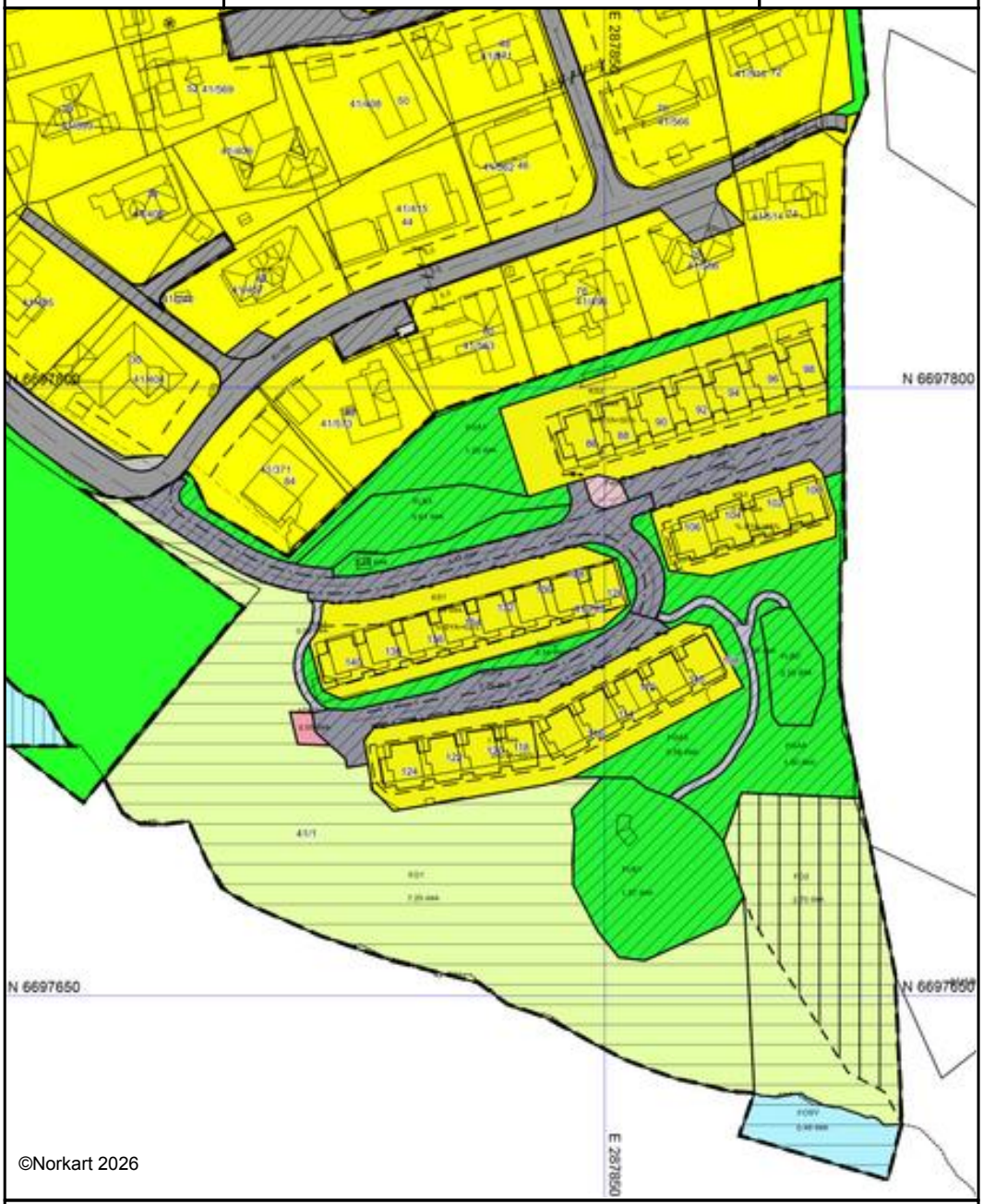
Øygarden kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 41/787/0/3
Adresse: Tobrotet 90
Utskriftsdato: 03.08.2026
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



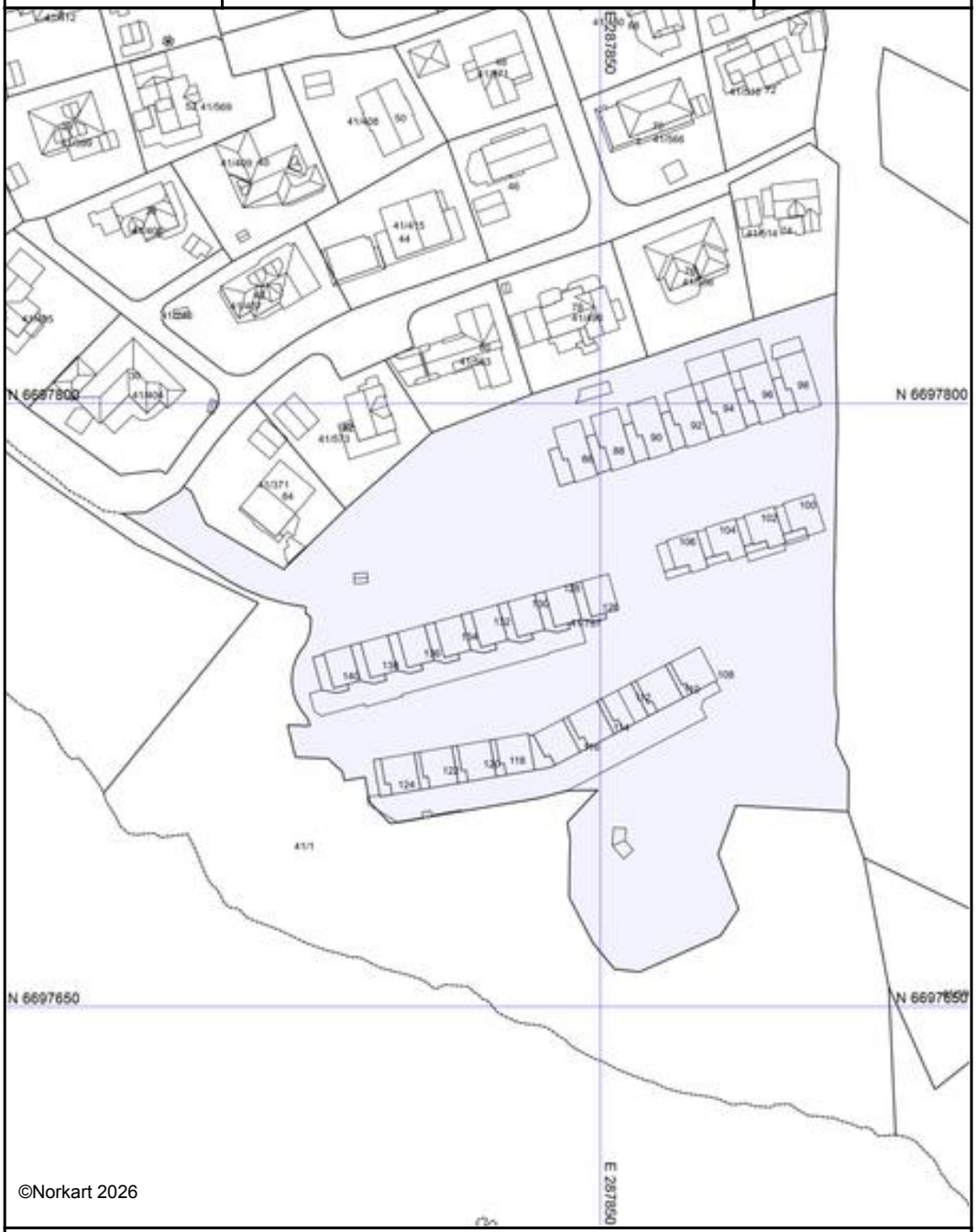
Øygarden kommune

ReguleringUnderGrunnen

Eiendom: 41/787/0/3
Adresse: Tobrotet 90
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



©Norkart 2026

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.

Tegnforklaring

Øygarden kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 41/787/0/3
Adresse: Tobrotet 90
Utskriftsdato: 03.08.2026
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

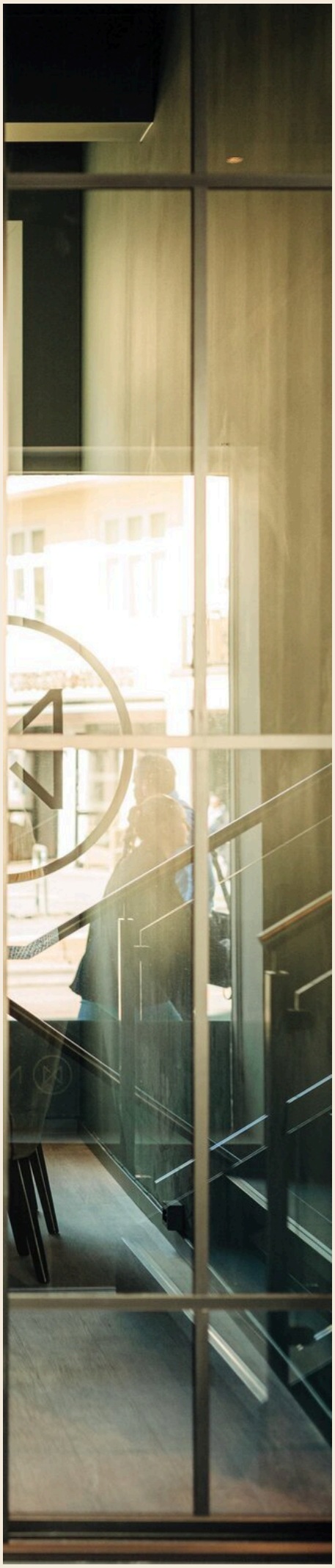


Velkommen til

Nordvik Bergen

Bergen er et område vi kjenner godt. Vi vet hva som kjennetegner et godt salg, og bruker den kunnskapen for å gi deg best mulig utgangspunkt når boligen din skal selges. Bergen er et marked med mange særtrekk og stor variasjon mellom områdene, og nettopp derfor betyr lokal erfaring så mye. Hos oss får du en megler som gjør jobben grundig og følger deg gjennom hele salget, og som tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering eller ta en boligprat med en av våre meglere.
Ønsker du å bli en del av vårt team? Send din søknad og CV til kn@nordvikbolig.no.



Teatergaten 35, 5010 BERGEN
bergen@nordvikbolig.no
902 04 435

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 19-0233/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Tobrotet 90 5355 KNARREVIK
Matrikkel: Gnr 41, bnr 787, snr 3 (ideell andel 1/1) i Øygarden kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Nirujan K Nathan

Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Nordvik Bergen
n.nathan@nordvikbolig.no
977 12 544