

A modern living room with light beige walls and light wood flooring. In the foreground, a dining table is partially visible with glassware and plates. In the background, a brown leather sofa is adorned with white and patterned cushions. A low, curved wooden coffee table sits in front of the sofa. The wall behind the sofa features three hexagonal wooden shelves, one of which holds a trailing plant. To the left, a large framed abstract painting hangs on the wall. Three large, round, clear glass pendant lights hang from the ceiling. A window on the right side of the room offers a view of the outdoors.

aktiv.

Trodlahaugen 82, 5412 STORD

**Lækker enebolig i rekke med solrik
beliggenhet. Egen garasje.
Populær og barnevennlig
beliggenhet. Ingen dok.avgift!**



Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner

Sigbjørn Helland

Mobil 407 68 475

E-post sigbjorn.helland@aktiv.no

Aktiv Bergen Vest

Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG. TLF. 55 59 05 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 3 491 350,-
Felleskostn.: Kr 4 400,-
Selger: Simen Bjørk Eikefet
Anna Henriette Meyer

Utnes Storstrand

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Andel
Byggeår: 1987
BRA-i/BRA Total 123/155 kvm
Tomtstr.: 11574 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 44, bnr. 383
Andelsnr.: 17
Oppdragsnr.: 1505250317

Velkommen til visning! Husk å melde deg på.

Aktiv Eiendomsmegling v/ Sigbjørn Helland har gleden av å presentere Trodlaugaugen 82! Dette er et innholdsrikt og lekker enebolig

Trodlaugaugen 82 ligger i et rolig og etablert boligområde med kort vei til natur, skole, barnehage og dagligvare. Her bor du trygt og barnevennlig, skjermet fra trafikk, men likevel nær Heiane med et godt utvalg av butikker og servicetilbud. Området byr på flotte turmuligheter og enkel adkomst til både Leirvik sentrum og AMFI Stord.

Verdt å nevne:

Solrik beliggenhet

Stor terrasse på 94 m²

3 soverom

2 bad. Badet i 1. etasje ble pusset opp i 2017.

Parkering i garasje

Lite trafikk

Barnevennlig og rolig

Varmepumpe

Velkommen til visning! Husk å melde deg på.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	24
Egenerklæring	44
Nabolagsprofil	49
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 123 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 155 m²

TBA: 94 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² Gang(5,7m²), bad(4,3m²), vaskerom(3,3m²), soverom(9,5m²), garderobe(2,1m²), stue(38,8m²), kjøkken(16,1m²), bod(4,7m²), bod(3,1m²).

BRA-e: 25 m² Garasje

BRA-e: 7 m² Frittstående bod

2. etasje

BRA-i: 33 m² Gang(8m²), bad(6,6m²), soverom(12,1m²), kontor(5,5m²).

TBA fordelt på etasje

1. etasje

94 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

11574 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt. Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplass, terrasse, plen og noe beplantning.

Beliggenhet

Trodlahaugen 82 ligger i et etablert og fredelig boligområde med kort avstand til både natur og nødvendige fasiliteter. Her bor du skjermet fra trafikk, samtidig som du har

Heiane like i nærheten – med et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Det er også kun en kort kjøretur til Leirvik sentrum og AMFI Stord, hvor du finner et variert utvalg av butikker, kaféer, restauranter og andre tjenester.

Området byr på flotte turmuligheter gjennom hele året, enten du foretrekker skogsturer, kystnære opplevelser eller aktivitetstilbud ved nærliggende idrettsanlegg. Barnehage, skole og dagligvareforretninger ligger innen behagelig rekkevidde, noe som gjør området praktisk og familievennlig å bo i.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Trodlahaugen barnehage (0-5 år) 0.2 km

Kåreviksmarka Fus barnehage (0-5 år) 1.2 km

Skoler:

Langeland skule (1-7 kl.) 379 elever, 0.9 km

Stord Kristne skule (1-10 kl.) 40 elever, 3 km

Stord ungdomsskule (8-10 kl.) 381 elever, 2.6 km

Stord vgs avd. Vabakkjen, 300 elever, 2.6 km

Stord vgs avd. Saghaugen, 900 elever, 3 km

Dagligvare og tjenester:

Coop Extra Stord, 11 min unna, Post i butikk, PostNord 1 km

Spar Heiane, 15 min unna.

Heiane Storsenter, 11 min unna.

Bygningssakkyndig

Mats Hansen

Type takst

Eierskifterapport

Byggemåte

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmer.

Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Yttervegger: Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen.

Trekledningen må jevnlig kontrolleres og

kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig

belistning og utgjør dermed en risiko. Stedvis er det ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen (mest gjeldende på nederste kledningsbord), utskiftning av skadede bord må påregnes.

Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak: Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen): Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan

plutselig oppstå på eldre takteking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekingen betraktes undertak, teking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Balkonger, verandaer og lignende: Det er påvist skjevheter/retningsavvik, tiltak må iverksettes for utbedring.

Bad 1.etasje Overflate gulv: Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Bad 1.etasje Membran, tettesjiktet og sluk: Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjsonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Varmtvannsbereder: Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2022

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad (Rørlegger (huseier).

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

- Ja, På bad 1.etg.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Elektriker har skiftet sikringer.

Innhold

Boligen går over 2 plan og følgende rom er inkludert i BRA-i:

1. etg: Gang(5,7m²), bad(4,3m²), vaskerom(3,3m²), soverom(9,5m²), garderobe(2,1m²), stue(38,8m²), kjøkken(16,1m²), bod(4,7m²), bod(3,1m²).

2. etg: Gang(8m²), bad(6,6m²), soverom(12,1m²), kontor(5,5m²).

I tillegg er det en frittstående bod på ca. 7 m².

Standard

Entré |

Vi ønskes velkommen inn i en lys og romslig gang som gir et svært godt førsteinntrykk. De gjennomførte farge- og materialvalgene skaper en behagelig atmosfære allerede ved inngangsdøren. Her er det rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko, og rommet egner seg godt for praktiske løsninger som garderobeskap eller benk – perfekt for en organisert og innbydende entré.

Stue |

Vi beveger oss inn i en romslig stue på hele 38,8 m². De store vindusflatene slipper inn rikelig med lysinnslipp og skaper en luftig og innbydende atmosfære. Veggene er malt i en moderne og behagelig fargetone som komplimenteres flott med det pene parkettgulvet. Her er det god plass til både sofakrok og spisestue, og den åpne planløsningen gir en sosial og trivelig romfølelse – perfekt for hyggelige sammenkomster med familie og venner.

Terrasse |

Boligen har en terrasse målt til 94 m² som omringer huset og lar deg nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld. Her kan de minste boltre seg trygt mens de voksne nyter solen og den gode utsikten.

Kjøkken |

Romslig og tidløst kjøkken med rikelig plass til både matlaging og oppbevaring. Kjøkkenet har en praktisk utforming og god størrelse hvor det er mulig å innrede med spisegruppe. Et fint samlingspunkt for hele familien.

Bad |

Badet i første etasje ble pusset opp i 2017 og inneholder varmekabler i gulvet, toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med profilerte fronter og dusjvegg i klart glass.

Soverom |

Et luftige soverom målt til 9,5 m², med plass til å innrede slik man ønsker. Vinduene sørger for rikelig med naturlig lysinnslipp.

Vaskerom |

Praktisk vaskerom på 4,3m² med opplegg for vaskemaskin, som gjør klesvasken enkel og oversiktlig.

Matbod |

Matbod målt til 3,1m².

Bod |

Praktisk rom på 4,7 m² som kan brukes til det meste

Andre etasje:

Soverom |

I boligens andre etasje finner vi 2 soverom. Her har du god plass til å innrede med seng og annet møblement etter dine preferanser.

Bad |

Tidsriktig baderom på 6,6 m² som inneholder toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter og badekar.

Utenfor

Terrasse |

Boligen har en terrasse målt til 94 m² som omringer huset og lar deg nyte solen fra tidlig morgen til sen kveld. Her kan de minste boltre seg trygt mens de voksne nyter solen og den gode utsikten.

Utvendig bod |

Boligen har en utvendig bod på 7 m²

Garasje |

Utenfor finnes det en garasje målt til 25 m².

Andre opplysninger:

- sluk/avløp i plast
- varmtvannsberede er fra 2017 og er av typen OSO 198 liter.
- sikringsskap med automatsikringer

Opplysninger fra hjemmelshaver:

Badet i 1.etasje ble pusset opp i 2017. Det er også blitt skiftet toalett i begge etasjer
Skiftet blandedbatteri - bad 1. etasje, kjøkken Skiftet altandør - stuen Skiftet vindu - bad
1. etasje innen de siste tre årene.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Kjøper må selv tegne abonnement for TV og internett.

Parkering

Parkering i egen garasje.

Ellers egen parkering for gjester.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP0000438445

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes

og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Varmekabler i gangen, badene og vaskerommet, vedovn og varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene

Formuesverdi primær

Kr 710 445

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 841 779

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi per kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger, herunder boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmeterprissatser. Disse satsene utgjør henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og 100 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger) for inntektsåret 2023. Formuesverdien fastsettes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Kommunale avgifter
- Andre driftskostnader
- Revisjon/forsikring/kontingent
- Forretningsførsel
- Vedlikehold
- Fondsavsetning

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 400

Kommentar fellesgjeld

Borettslaget har ingen lån

Andel fellesformue

Kr 23 504

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Trodlahaugen Borettslag

Organisasjonsnummer

956285224

Andelsnummer

17

Om borettslaget

Boligen er tilknyttet Trodlahaugen Borettslag

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget.

Regnskap/budsjett

Trodlahaugen Borettslag (TBL) har ikke planlagt større tiltak i borettslaget som vil medføre til vesentlig økende kostnader.

Når det gjelder budsjett for 2026, kan det vere aktuelt å øke felleskostnadene grunnet generell prisøkning og evt. uforutsett økte i kommunale/offentlege utgifter. Vestbo kommer med sitt budsjettframlegg i løpet av høsten. Kommunen har sitt framlegg klart først i desember. Det kan være aktuelt å øke felleskostnaden med 300,- pr. mnd. Borettslaget kan endre felleskostnader 2gg i året (1. januar og 1. juli). Beboerene vil i så fall bli varslet en måned i forveien for desse datoene.

Merk at husene i TBL er forsikra i IF gjennom Vestbo, men at hver beboer må ha egen innboforsikring.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Alle som står oppført som eiere av en andel, må være medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift på kr 300. Hovedeier betaler ikke årskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en årlig kontingent på kr 300. Medlemskap må være opprettet innen overtakelsesdato og øvrige gebyrer må være innbetalt.

Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

Vedtekter/husordensregler

Utkast til budsjett og vedtekter for borettslaget følger som vedlegg til salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse. Det er forutsatt at kjøper aksepterer vedtektsutkastet som grunnlag for avtalen. Det gjøres oppmerksom på at budsjett og vedtekter kan endres av selger forut for, eventuelt i forbindelse med, stiftelse av borettslaget.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men må søkes styret på forhånd. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle søknad fra en beboer som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. Søknadsskjema finnes på www.vestbo.no

Forretningsfører

Forretningsfører

Vestbo Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 44, bruksnummer 383 i Stord kommune. Andelsnr. 17 i Trodlaugen Borettslag med orgnr. 956285224

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4614/44/383:

26.11.1987 - Dokumentnr: 11454 - Erklæring/avtale

Diverse rettar/plikter etter
skyldskifte/skøyte/kjøpekontrakt.

13.03.1987 - Dokumentnr: 2611 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4614 Gnr:44 Bnr:350

01.01.2020 - Dokumentnr: 1102869 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1221 Gnr:44 Bnr:383

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger en midlertidig brukstillatelse for 9 stk. husvære i Trodlaugen borettslag, (nr. 72-74-75-78-80-82-84-86 og 88.), datert: 29.06.87

Det er sendt ut midlertidig brukstillatelse med på følgende vilkår:

1. Mindre bygningstekniske detaljar som vart teke opp ved synfaringa må sjåast nærare på.
2. Loftsluke som vender inn mot uisolert loft skal vera tett og med isolasjon som for ytterdør. K-verdi skal vera min. 2,0 w/m c. Luftlekkasjen skal ikkje overstiga 1, 7m³/h m². Slik luka er i dag stettar denne ikkje krava.
3. Pålegg frå røyrleggjarkontrollen og feiarmeisteren må etterkomast.
4. Ved opparbeiding og tilsåing av uteareal må det setjast av turvande areal for bilparkering. Felles parkeringsplassar må opparbeidast.
5. Frisiktsona mot kommunal veg på tomt nr. 72 må ikkje tilplantast.
6. Alle husværa skal ha fastmontert røykvarslar. Det må monterast ein i kvar etasje.
7. Montering av fast eldstad skal godkjennast av feiarmeisteren. Laget må kontakta feiarmeisteren for synfaring og godkjenning før anlegget vert teke i bruk.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig

brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Det er blitt gjort endringer i boligens planløsning i andre etasje. To av soverommene har blitt til et, og loftet har blitt gjort om til soverom.

Det er utstedt ferdigattest for eigheten gnr/bnr 44/383 Nybygg garasje Trodlaugan 82, datert 09.10.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

29.06.1987.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplaner

Id: R035000

Navn: Trodlaugan, Eldøy - Kårevik

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 17.04.1986

Området er i følge reguleringsplanen regulert til "konsentrert småhusbebyggelse". I tillegg er det satt av areal til vei, lekeplass og teknisk anlegg.

Kommuneplaner

Id: 20090008

Navn: Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 15.12.2011

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor et område hvor det er angitt at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.

Konferer megler.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Søknader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side på vestbo.no eller via Vestbo appen.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres

imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)

17 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 491 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 507 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 510 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 350

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjon 1,5%, Estimert vederlag: kr 51 000 ,-
Kommunale opplysninger kr 15 000,-
Markedspakke kr 20 000,-
Oppgjørshonorar kr 8 000,-
Tilretteleggingsgebyr kr 10 000,-
Visninger/overtakelse per stk. kr 2 500,-

Ansvarlig megler

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Ansvarlig megler bistås av

Sigbjørn Helland
Eiendomsmegler MNEF | Daglig leder | Partner
sigbjorn.helland@aktiv.no
Tlf: 407 68 475

Oppdragstaker

Aktiv Bergen Vest AS, organisasjonsnummer 930567795
Sjøkrigsskoleveien 15, 5165 LAKSEVÅG

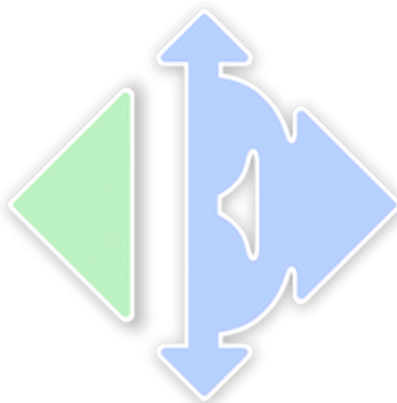
Salgsoppgavedato

24.10.2025



Vedlegg

Borettslag enebolig
Trodlahaugen 82
5412 Stord



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
4	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:

Takstmann

Mats Hansen

Dato: 21/10/2025

Rotthaugsgaten 1 C

Bergen 5033

45392791

mats@takstmannmh.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:44, Bnr: 383
Hjemmelshaver:	Simen Bjørk Eikefet og Anna Henriette Meyer Utnes Storstrand
Seksjonsnr:	-
Festenr:	-
Andelsnr:	17
Tomt:	m ²
Konsesjonsplikt:	Nei
Adkomst:	OFFENTLIG
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Regulering:	Ikke fremvist
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	-
Ligningsverdi:	Fastsettes av skatteetaten
Byggeår:	1987

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	16.10.2025
Forutsetninger:	Det var ingen hindringer på befaringsdagen. Klimatiske forhold som temperaturforandringer, nedbørsmengde m.m. vil kunne påvirke boligen. Se pkt. Tilleggsopplysninger for ytterligere informasjon.
Oppdragsgiver:	Simen Bjørk Eikefet og Anna Henriette Meyer Utnes Storstrand
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet med asfaltert tilkomst, biloppstillingsplass, terrasse, plen og noe beplantning.

OM BYGGEMETODEN:

Fundamentert på antatt faste masser av komprimert sprengstein/grov pukk på fjell, det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Etasjeskiller av trebjelkelag. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i malte trekarmen. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen.

Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1987 og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført. Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig.

ANNET:

Informasjon om borettslaget:
Styretsleder: Atle Barsnes
Kontaktperson: Atle Barsnes

Nøkkelopplysninger:
Organisasjonsnummer: 956 285 224
Navn/foretaksnavn: TRODLAHAUGEN BORETTSLAG
Organisasjonsform: Borettslag
Registrert i Enhetsregisteret: 19.02.1995
Stiftelsesdato: 01.10.1986

Takstobjektet:
Borettslag enebolig over to plan.
Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 93,9m².

Oppvarming: Varmekabler i gangen, badene og vaskerommet, vedovn og varmepumpe. Teknisk tilstand på varmekilder er ikke kontrollert.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

VVS: Leiligheten har sluk og avløpsrør av plast. Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør. VVS anlegget er ikke nærmere kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger fra hjemmelshaver.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Badene har flislagte gulv, vaskerommet og boden har gulvbelegg, resterende rom har laminat og 1-stavs parkettgulv.

Vegger: Badet i 1.etasje har baderomsplater, resterende rom har malte flater, tapet og panel.

Tak: Tak-ess plater og malte flater.

MERKNADER OM ANDRE ROM:**FORMÅL MED ANALYSEN:**

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Opplysninger fra hjemmelshaver:

- Badet i 1.etasje ble pusset opp i 2017.

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etasje	90	0	0	94	82	8
2. Etasje	33	0	0	0	33	0
SUM BYGNING	123	0	0	94	115	8
SUM BRA	123					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Garasje	0	25	0	0	0	25
Frittstående bod	0	7	0	0	0	7
SUM BYGNING	0	32	0	0	0	32
SUM BRA	32					

BRA-i:

1. Etasje: Gang(5,7m²), bad(4,3m²), vaskerom(3,3m²), soverom(9,5m²), garderobe(2,1m²), stue(38,8m²), kjøkken(16,1m²), bod(4,7m²), bod(3,1m²).

2. Etasje: Gang(8m²), bad(6,6m²), soverom(12,1m²), kontor(5,5m²).

BRA-e:**MERKNADER OM AREAL:**

Arealene av hvert rom (nettoareal) summert vil avvike fra oppgitt totalt areal. Dette som følge av at tykkelsen av skillevegger/innervegger og eventuelle sjakter eller piper er trukket fra nettoarealet av hvert rom, men skal iht. målereglerne (NS3940) medregnes i totalarealet. I 2.etasje er det innredet rom med gulvareal på cirka 15m² og bod med gulvareal på cirka 1,7m², rommene er ikke måleverdige grunnet skråhimling.

GARASJE / UTHUS:

Garasjen er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og fundamenter av betongkonstruksjoner. Ytterveggkonstruksjoner over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner, utvendig er veggene kledd med liggende trekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer, taket er tekket med sutak, lekter og takstein.

Frittstående bod er oppført i trekonstruksjoner. Det er påvist større råteskader på boden, tiltak må iverksettes for utbedring. Garasje/tilleggsbygg og tilsvarende er ikke ytterligere kontrollert.

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Mats Hansen

Tømrersvenn, byggmester og BMTF sertifisert takstmann

21/10/2025



Mats Hansen

1. Grunn og fundamenter**TG 2** 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist avskallet puss som fører til at isolasjonen har blitt eksponert.

Det er ikke påvist skader slik at drenering og annen sikring mot vann og fuktighet er utsett.

Huset står på antatt faste masser av komprimert sprengstein / grov pukk på fjell.

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser. Videre grunnforhold er ikke kjent.

Fundament, søyler og pilarer under terreng var ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Gulv mot grunn av betong.

Grunnmuren er oppført i betongkonstruksjoner.

Fuktvandring i grunnmurer (fuktoppsug via kapillærer i betongen) av denne alder og typen anses normalt.

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc.) som kan ha negativ betydning.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.

Merknader:

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**TG 1** 1.3 Terrengforhold

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente avvik ved terrengforhold, det var heller ingen umiddelbare tegn til større avvik. Det ble ikke observert store vannansamlinger eller lignende inntil grunnmuren som kunne tyde på feil fall mot grunnmur.

Merknader:**2. Yttervegger****TG 2** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Ytterveggkonstruksjonene over grunnmur er oppført i trekonstruksjoner.

På befaringsdagen ble det ikke opplyst om kjente feil og mangler ved veggkonstruksjonene, det ble heller ikke observert synlige tegn til avvik på veggkonstruksjonene utover det som kan forventes av yttervegger fra aktuell byggeår.

Veggene er oppført etter byggemetode som gjaldt for det aktuelle byggeåret, ytterveggene vil ha noe mindre isolasjon og tetthet enn hva man har etter dagens standard.

Veggkonstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Generelt sett er utvendig trekledning en risikoutsatt bygningsdel med tanke på klimatiske forhold. Trepanel/utvendig kledning er en bygningsdel som jevnlig behøver vedlikehold.

Det er benyttet liggende trekledning.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko.

Stedvis er det ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr.

Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen (mest gjeldende på nederste kledningsbord), utskiftning av skadede bord må påregnes.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 3 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er påvist punkterte glass.

Vinduer med isolerglass i malte trekarmmer.
 Vinduene i 1.etasje er fra byggeår med unntak av på badet hvor vinduet er fra 2023.
 Vinduene i 2.etasje er fra 2000 og 2008.
 Vinduene har normal bruksslitasje i henhold til alder.

Ytterdøren er fra 2023.
 Altandør med felt av isolerglass, fra 2023.
 Dørene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknad/vurdering av avvik:

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belisting. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

Det er påvist råteskader på enkelte utvendige tetningslister, utskiftning må påregnes.

Det er påvist utvendig slitasje på vinduskarmmer, vedlikehold må påregnes.

Det er påvist punkterte vindusruter i stuen, utskiftning av glassrutene må utføres.

Merknader:

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Takkonstruksjon er utført som saltakskonstruksjon av tresperrer.

Takkonstruksjonen virker ok, det er ingen tegn til synlig svikt som for eksempel svai eller svanker utover det som anses å være normalt i henhold til alderen.

Vær oppmerksom på:

Boligen har saltakskonstruksjon, deler av øverste etasje har skråtak som i hovedsak er en lukket konstruksjon, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som fuktrisikokonstruksjoner.

Merknad/vurdering av avvik:

Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte.

Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.

Merknader:

TG 2 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Det er benyttet sutak, lekter og takstein til takteking.

Taket er kun besikttet fra bakkenivå. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å gå på tak uten sikring. Inspeksjon fra bakkenivå medfører begrensninger i undersøkelsene.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein og utgjør dermed en risiko.

På bakgrunn av alder på taktekingen betraktes undertak, tekking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert.

Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning.

Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.

Pipe/ildsted:

Generelt anbefales pipe/ildsted kontrollert av brann/feievesen. Undertegnede takstmann har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Merknader:

5. Loft

TG 2 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Se pkt. om takkonstruksjon og taktekingen. Loftet må jevnlig kontrolleres for lekkasjer som følge av alder på taktekingen. Loftet må ses i sammenheng med takkonstruksjon og takteking.

Merknad/vurdering av avvik:

Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Fra 1.etasje er det utgang til terrasse på 93,9m².

Terrassen er oppført i trekonstruksjoner, jevnlig vedlikehold må utføres. Utvendige konstruksjoner er en risikoutsatt bygningsdel med tanke klimatiske forhold og ytre påkjenninger, særlig utsatt er trevirke.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er påvist skjevheter/retningsavvik, tiltak må iverksettes for utbedring.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad 1.etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet baderomsplater på veggene og malte flater i himlingen på badet i 1.etasje.

Overflatene fremstod med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

©mstr.no

TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er påvist sprekker i fuger.
 Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
 Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.
 Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 1.etasje.

Merknad/vurdering av avvik:

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Merknader:**TG 2** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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 har vært i bruk til daglig i flere år uten at det er registrert noen form for lekkasjer, alder og observasjoner gjort på befaringsdagen tilsier at det er membran.

Det er benyttet plastsluk.

Hulltaking:

Det er gjennomført hulltaking fra boden (utført ved tidligere salg). Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det ble gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Badet i 1.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med profilerte fronter, dusjvegg i klart glass.

Merknad/vurdering av avvik:

Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

Merknader:**7.2 Bad 2.etasje og vaskerom****TG 3** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er benyttet malte flater på vegg og himlingsflatene på badet i 2.etasje og vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Merknader:**TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Det er benyttet fliser på gulvet på badet i 2.etasje.

Det er benyttet gulvbelegg på vaskerommet.

Merknad/vurdering av avvik:

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble registrert stedvis motfall på gulvene.

Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Merknader:**TG 3** 7.2.3 Membran, tettesjikt og sluk

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

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.

Hulltaking:

Som følge av våtrommenes alder/tilstand er det ikke gjennomført hulltaking. Oppgraderinger må påregnes. Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader. Det er imidlertid gjennomført fuktkontroll med fuktindikator, denne ga ikke utslag for unormale fuktverdier.

Det er benyttet plastsluk (av eldre dato).

Badet i 2.etasje inneholder: Toalett, helstøpt servant, skuffer under servant med slette fronter, badekar.

Vaskerommet inneholder: Opplegg for vaskemaskin.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgraderinger innen kort tid.

Merknader:**7.3 Bad 2.etasje og vaskerom****7.3.1 Overflate vegger og himling**

Merknader:

7.3.2 Overflate gulv

Merknader:

7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Merknader:**8. Kjøkken****8.1 Kjøkken**

8.1 Kjøkken

Merknader:**9. Rom under terreng****10. VVS****TG 2** 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Utvendige vann- og avløpsrør er ikke kontrollert.

Det er benyttet kobberør til vannforsyningsrør.

Forventet levetid kobberør: 25-50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.

Forventet levetid for sluk av plast: 30-50 år.

Merknad/vurdering av avvik:

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.

Merknader:**TG 2** 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2017

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Varmtvannsberederen er plassert i boden og er av typen OSO 198 liter.

Merknad/vurdering av avvik:

Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Boligen tilfredsstiller ikke kravet til ventilasjon etter dagens krav. Under oppføringstidspunktet til boligen var det andre krav som var gjeldende.

For å oppfylle kravene til de nyeste bygningsforskriftene skal man nå benytte balansert ventilasjonsanlegg.

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

El. Anlegg: Sikringsskapet er montert i gangen og inneholder automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Det er ikke fremvist samsvarserklæring for anlegget. Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer utført på anlegg som er eldre enn 1999.

Det er ikke opplyst om årstall for forrige tilsyn av det elektriske anlegget. Det foreligger ikke dokumentasjon på gjennomført tilsyn eller dokumentasjon etter gjennomført tilsyn (dokumentasjon på avvik, mangler eller dokumentasjon på at anlegget er uten avvik).

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Merknad/vurdering av avvik:

Det er ikke opplyst om forrige tilsyn av anlegget. Det må utføres el.kontroll (av autorisert kontrollør) av hele anlegget. Det hefter en risiko for pålegg om utbedringer på elektriske anlegg etter utført utvidet kontroll.

Merknader:

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble bygget.

Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

TILLEGGSPPLYSNINGER:

Den bygningssakkyndige har ikke kontrollert om det foreligger offentligrettslige pålegg fra kommunen. Det er ikke kontrollert om det er pågående byggesaker, endringer i reguleringsplan som berører den aktuelle eiendommen eller andre ytre påvirkninger.

Vedrørende egenerklæringsskjema: Skjema vil følge som vedlegg til salgsoppgaven, det anbefales eventuelle interessenter å lese gjennom skjema før et eventuelt salg/kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapporten.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har den bygningssakkyndige ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk og arkitektur, fellesarealer (med mindre boligeieren har vedlikeholdsplikt for fellesarealer), tilleggsbygg som garasje, biloppstillingsplass eller lignende i fellesanlegg/fellesområdet.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

Radonmålinger: Den bygningssakkyndige har ikke foretatt radonmålinger. Grenseverdi for radon er den høyeste årsmiddelverdien som generelt er anbefalt i et oppholdsrom. Grenseverdi er satt til 200 Bq/m³. Det skal gjennomføres radonreducerende tiltak dersom radonnivået overstiger 100 Bq/m³ (tiltaksgrense).

Det er kun montert rekkverk på en side av innvendig trapp. For å oppfylle gjeldende krav må det monteres rekkverk/håndløper på begge sider.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
1.1	Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
	Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke benyttet diffusjonstetting mot grunn og fuktsikringen oppfyller ikke krav til sikring etter dagens forskrifter. Dreneringen bør kontrolleres jevnlig der det lar seg gjøre. For utbedring av dreneringen må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si.
2.1	Yttervegger
	Over halve forventete levetid er overskredet på trekledningen. Trekledningen må jevnlig kontrolleres og kledningsbord må skiftes ved behov. Skader kan plutselig oppstå på eldre ytterkledning, hjørnebord og utvendig belistning og utgjør dermed en risiko. Stedvis er det ikke etablert tilstrekkelig lufting bak kledningen. Manglende lufting bak kledningen vil skade både kledningsbordene og bakveggen (ytterkledning får ikke tilstrekkelig opptørk som kan resultere i råteskader). Ved utskiftning av kledningsbord må det etableres tilstrekkelig lufting på baksiden. Når luftespalten bak kledningen øker må det påses at det er tilstrekkelig tetting med musebånd eller tilsvarende på baksiden for å forhindre skadedyr. Stedvis kort avstand fra underkant av kledningen til terrenget. Forholdet kan gi forkortet levetid på nedre del av ytterkledningen. Forholdet må holdes under oppsyn. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen (mest gjeldende på nederste kledningsbord), utskiftning av skadede bord må påregnes.
4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	Konstruksjonen er fra byggeår, det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Takkonstruksjonen vil fungere til tross for alder og konstruksjonsmåte, allikevel utgjør konstruksjonen en risiko på bakgrunn av alder og konstruksjonsmåte. Ved utskiftning av taktekingen må selve konstruksjonen (tresperrer og undertak) kontrolleres, konstruksjonen stammer fra byggeår og har en konstruksjonsmåte som vil kunne ha behov for utbedringer når taktekingen skiftes ut.
4.2	Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)
	Over halve forventete levetid for taktekingen er oppbrukt. Taktekingen må jevnlig kontrolleres. Som følge av alder på taktekingen må det påregnes at denne må skiftes innen rimelig tid, skader kan plutselig oppstå på eldre takteking/takstein og utgjør dermed en risiko. På bakgrunn av alder på taktekingen betraktes undertak, teking og takstein som utsatt for svekkelser og tiltenkt funksjon er dermed redusert. Det ble observert mose på takstein. Mosen bidrar til å holde på fuktigheten, og kan derfor øke faren for frostsprengning. Takrenner, nedløp og beslag er av eldre dato. Forholdet utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå, skader på takrenner og nedløp øker risikoen for at vann ikke ledes bort fra boligen.
5.1	Loft (konstruksjonsoppbygging)
	Loftkonstruksjonen er av eldre dato og vil avvike fra dagens standarder og byggemetoder, eldre loftkonstruksjoner er å betrakte som risikokonstruksjoner.
6.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Det er påvist skjevheter/retningsavvik, tiltak må iverksettes for utbedring.
7.1.2	Bad 1.etasje Overflate gulv
	Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter. Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tiliggende konstruksjoner. Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.
7.1.3	Bad 1.etasje Membran, tettesjikt og sluk
	Sluket er plassert bak forhøyet kant i dusjonen. Eventuelt lekkasjevann vil ikke ledes direkte til sluk, dette utgjør en risiko ved lekkasje fra andre installasjoner på våtrommet.

10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på sluk- og avløpsløsning. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. For utbedring må sluk og avløpsrør skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Sluk og avløpsrør må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid. Mer enn forventet brukstid er oppbrukt på vannforsyningsrørene. Som følge av alder må rørene jevnlig kontrolleres for skader, lekkasjer og kondens. For utbedring må rørene skiftes ut, tidspunkt for når dette blir nødvendig er vanskelig å si noe om. Alder på bygningsdelen utgjør en risiko for at skader plutselig kan oppstå. Vannforsyningsrørene må holdes under oppsyn, oppgradering anbefales innen kort tid.
10.2	Varmtvannsbereder
	Det er benyttet plastrør direkte inn på varmtvannsberederen, dette anbefales ikke som følge av at minimumstemperaturen på varmtvannsberedere er lik makstemperatur for plastrørene.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:**3.1 Vinduer og ytterdører**

Som følge av alder på de eldste vinduene og dørene må disse jevnlig kontrolleres for punkterte vindusruter og råteskader i karm/belistning. Grunnet alder på de eldste vinduene og dørene vil restlevetid være vanskelig å anslå. Vinduer må skiftes ved behov.

Vinduene og dørene som stammer fra byggeår er å regne som eldre bygningsdeler, skader kan plutselig oppstå på eldre bygningsdeler og utgjør dermed en risiko.

Det er lav/ingen klaring mellom utvendig listverk og beslag/vannbord under vinduene. Kan føre til fuktoppsug i trevirket.

Det er påvist råteskader på enkelte utvendige tetningslister, utskiftning må påregnes.

Det er påvist utvendig slitasje på vinduskarmer, vedlikehold må påregnes.

Det er påvist punkterte vindusruter i stuen, utskiftning av glassrutene må utføres.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.2.1 Bad 2.etasje og vaskerom Overflate vegger og himling

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.2.2 Bad 2.etasje og vaskerom Overflate gulv

Over halve forventete levetid for overflatene er overskredet på våtrommene. Som følge av alder på overflatene må det påregnes at disse må oppgraderes innen kort tid, tidspunkt for når dette blir en nødvendighet er vanskelig å si noe om.

Det er påvist at våtrommene er oppført etter eldre forskrifter. Utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre våtrom og utgjør dermed en risiko. Våtrommene må oppgraderes innen kort tid for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det ble ikke målt tilstrekkelig fall mot sluk i henhold til gjeldende forskrifter.

Det ble registrert stedvis motfall på gulvene.

Manglende fall mot sluk utgjør en risiko ved en eventuell lekkasje på våtrommet, lekkasjevann kan ledes til tilstøtende rom og utgjør dermed en risiko for skader på tilliggende konstruksjoner.

Det ble registrert bom i enkelte fliser. Når ikke hele flisen har kontakt med underlaget, vil det oppstå luftlommer. Dette blir kalt "bom", og kan medføre at fliser sprekker ved belastning. Forholdet øker risikoen for riss/sprekker i fuger.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

7.2.3 Bad 2.etasje og vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsning og membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjikt skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Som følge av alder må sluk jevnlig kontrolleres og rengjøres. På bakgrunn av alder og avvik må det påregnes oppgraderinger innen kort tid.

Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Bergen Vest	
Oppdragsnr.	
1505250317	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anna Henriette Meyer Utnes Storstrand	Simen Bjørk Eikefet
Gateadresse	
Trodlahaugen 82	
Poststed	Postnr
STORD	5412
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1505250317

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: AHMUS, SBE

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Rørlegger (huseier)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

På bad 1.etg

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektriker har skiftet sikringer

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

Document reference: 1505250317

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1505250317

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1505250317

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Storstrand	fea2066f4b87df95ff37f85 ac8abce9e6724eeac	12.10.2025 17:41:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Simen Eikefet	56cf9a7795705f52e55dd 88d38d60d366a4649a9	12.10.2025 17:39:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1505250317

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Trodlahaugen 82 - Nabolaget Eldøymarka/Heiane - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Utbygda grendahus Linje 676	4 min	0.3 km
Stord Lufthavn Sørstokken	15 min	
Stavanger Sola	98.2 km	

Skoler

Langeland skule (1-7 kl.) 379 elever, 23 klasser	11 min	0.9 km
Stord Kristne skule (1-10 kl.) 40 elever, 4 klasser	7 min	3 km
Stord ungdomsskule (8-10 kl.) 381 elever, 30 klasser	6 min	2.6 km
Stord vgs avd. Vabakkjen 300 elever	7 min	2.6 km
Stord vgs avd. Saghaugen 900 elever	7 min	3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

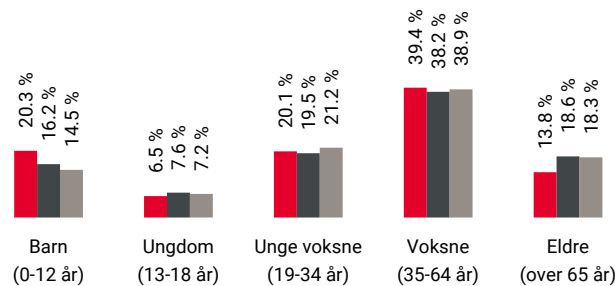
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Eldøymarka/Heiane	661	284
Leirvik	13 969	7 697
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Trodlahaugen barnehage (0-5 år) 50 barn	2 min	0.2 km
Heieane barnehage (1-4 år) 3 barn	8 min	0.7 km
Kåreviksmarka Fus barnehage (0-5 år) 58 barn	13 min	1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Stord Post i butikk, PostNord	12 min	1.1 km
Spar Heiane	16 min	



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 82/100

Sport

	Trodlahaugen ballplass Ballspill	1 min	0.1 km
	Langelandsbana Ballspill, fotball	10 min	0.8 km
	MOVA Stord	11 min	
	Fitnesspoint Stord	14 min	

Boligmasse

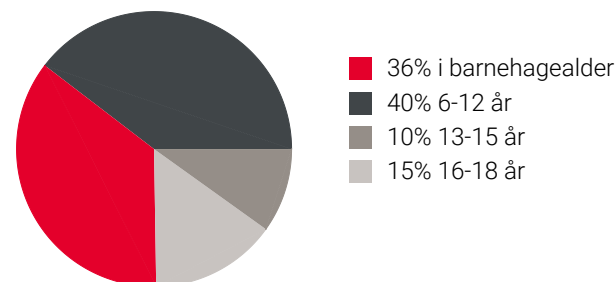


86% enebolig
4% rekkehus
1% blokk
10% annet

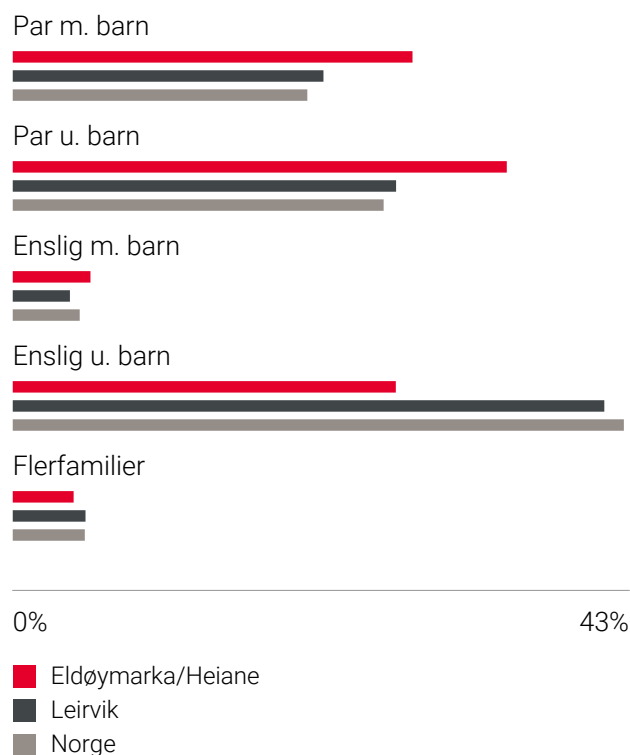
Varer/Tjenester

	Heiane Storsenter	12 min
	Apotek 1 Heiane	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

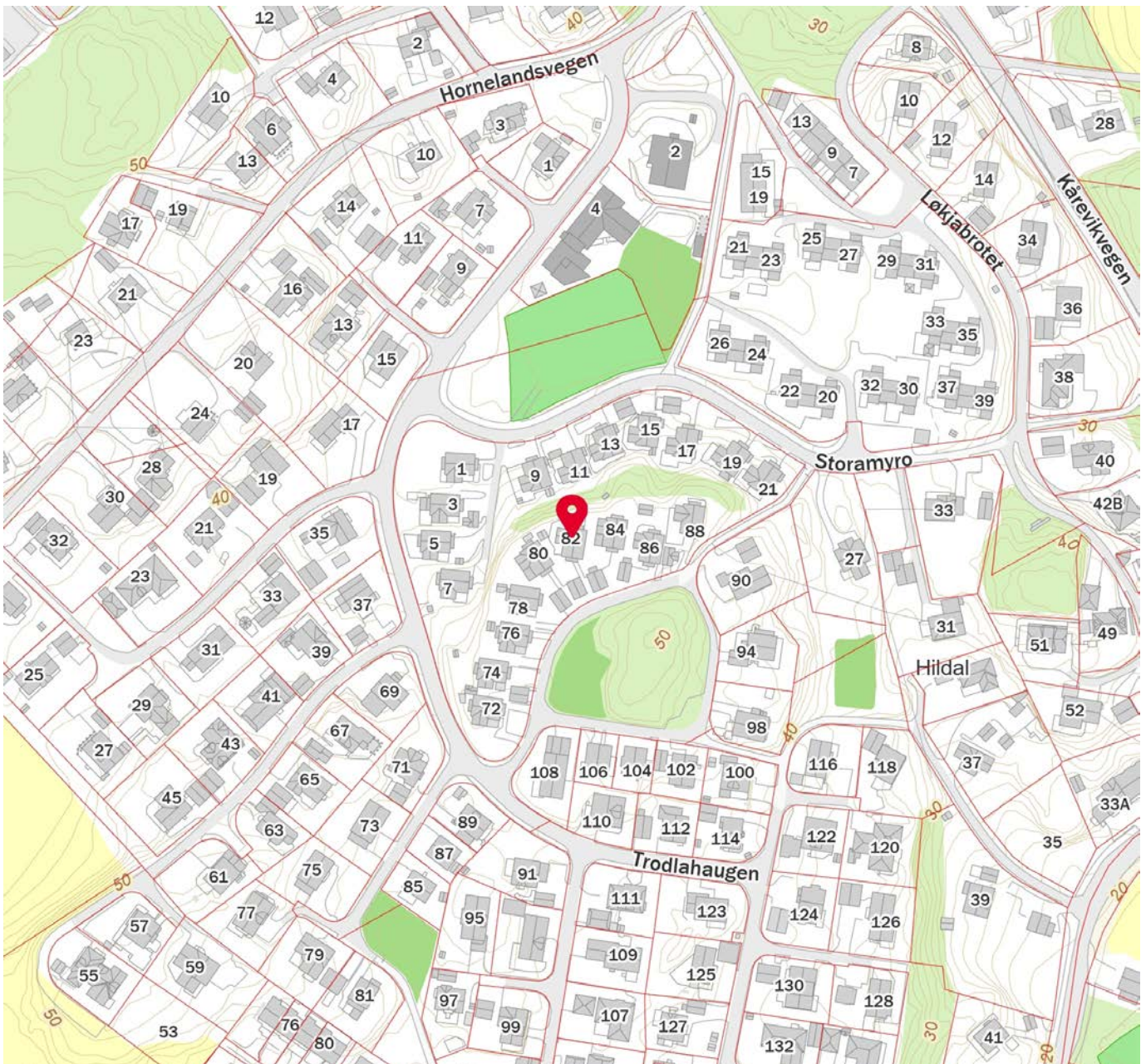
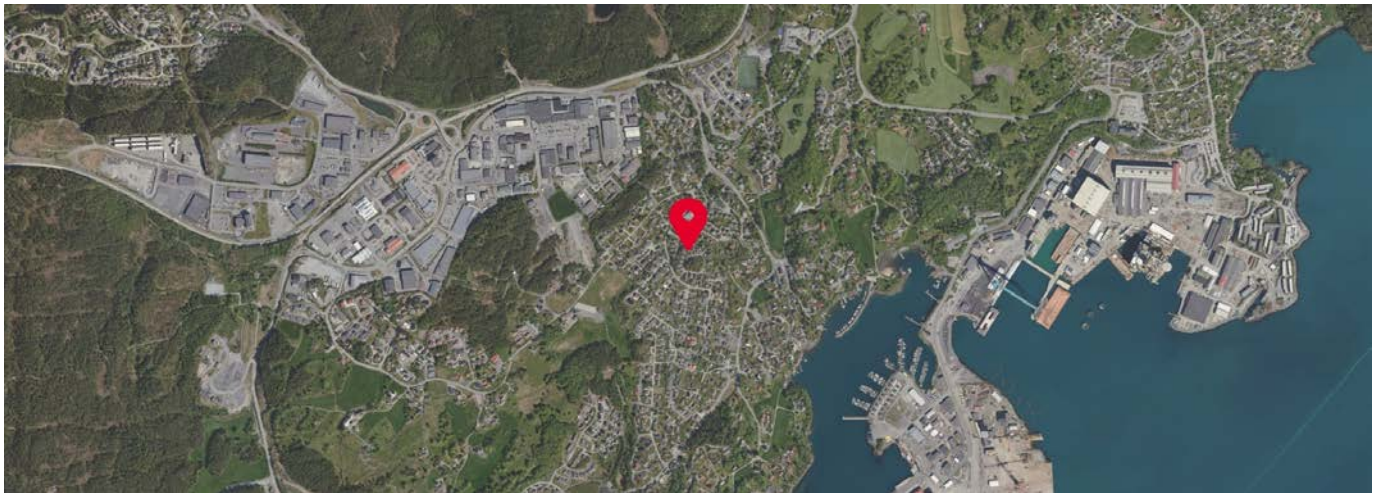


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjrt: 16.10.25 Side 1 av 2

Trodlahaugen Borettslag	V ³ r ref.:	247/17	Fjdselsdato eier:	19.10.1998
Trodlahaugen 82	Type:	Stord BORETTSLAG TILKNYTTET	Fjdselsdato medeier:	13.10.1998
5412 STORD	Eiere:	Anna Henriette Meyer Utne Storstrand, Simen Bjørk Eikefet		
Organisasjonsnr:	956 285 224	Andelsnr:	17	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 400

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Fellesutgifter 4 400

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	0	Gjeld siste ³ rsoppg.:	0
Klient ajourf. l ³ n:	0	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	0

4: S³rskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Atle Barsnes

Adresse: Storamyrø 13

Postnr/-sted: 5412 STORD

Telefon: Mob.: 91810409

E-post: atle.barsnes@sklbb.no

6: Ligning - 2024

Annen formue:	23 504	Gjeld:	0	Andre inntekter:	382
		Utgifter:	0		

7: P³lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	340 000
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	17

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1987G³ rds/bruksnr: 44/383

Bygningstype: Enebolig

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	11574
------------------	------	-------------	-------

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP0000438445
--------------	------------------------	-----------	--------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Første innflytting:	19.06.1998	SS Bnr:	H0101
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Elektrisk		

Parkeringsstype:	Egen garasje ()
------------------	-----------------

Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livslp standard:	Nei	Kategori:	4-roms

Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsett 2 - Andelseier i Vestbo
---------------------	---

Fasiliteter:

GENERELL INFORMASJON: Frittliggende eneboliger

SIKRINGSORDNING: Boliglaget har avtale om sikring- og forsikring av felleskostnader hos Vestbo Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist p³ 6 md.

LEGALPANTERETT: Boligselskapet har legalpantrett for krav etter boforholdet begrenset til 2 G. For øvrige panteheftelser vises det til Grunnboken og tinglyste heftelser hos Statens kartverk.

RESTANSER PR DAGS DATO: Vil bli oppgitt p³ forespørsel.FORKJØPSRETT: Boligselskapet har forkjøpsrett. Se ansiennitetsregler punkt 10. Se ogs³ vedtekter.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robotbruker

Dato utkjørt: 16.10.25 Side 2 av 2

Trodlaugaugen Burettslag	V³ r ref.:	247/17	Fjdselsdato eier:	19.10.1998
Trodlaugaugen 82	Type:	Stord BORETTSLAG TILKNYTTET	Fjdselsdato medeier:	13.10.1998
5412 STORD	Eiere:	Anna Henriette Meyer Utnes Storstrand, Simen Bjørk Eikefet		
Organisasjonsnr: 956 285 224				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GODKJ ENNING: S³ knad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Eierskiftemelding blir brukt som grunnlag og Vestbo sender melding til styret om at det er godkjenning til behandling.

PARKERINGSFORHOLD: Egen garasje som tilh³rer andelen.

DYREHOLD: Det er tillatt med dyrehold i boligselskapet men m³ s³rkes styret p³ forh³ nd. Det er styret i boligselskapet som skal motta og behandle s³ knad fra en beboer som ³nsker ³ holde dyr. S³ knaden skal v³ re skriftlig og sendes direkte til styreleder i boligselskapet. S³ knadsskjema finnes p³ www.vestbo.no

BRUKSOVERLATING: S³ knader om utleie av egen bolig sendes digitalt via Min side p³ vestbo.no eller via Vestbo appen.

GJ ESTEPARKERING: Egen parkeringsplass for gjester.

BODER: Egen utvendig bod.

OPPVARMINGSTYPE: Mulighet for vedfyring i alle boliger

KABEL-TV/BREDB³ ND: Ingen felles tilkobling med kabel-tv.

MEDLEMSKAP VED KJ D P AV BOLIG: Alle som st³ r oppf³rt som eiere i en k³npekontrakt, m³ v³ re medlem. Innmelding skjer via www.vestbo.no. Ved innmelding betales en andelsavgift p³ kr 300. Hovedeier betaler ikke ³ rskontingent. Denne betales av boligselskapet. Medeier(e) betaler en ³ rlig kontingent p³ kr 300. Medlemskap m³ v³ re opprettet innen overtakelsesdato og ³vrige gebyrer m³ v³ re innbetalt.

OPPLYSNINGSPLIKT: For ³vrige opplysninger vedr³rende borettslaget/sameiet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette m³ borettslagets/sameiets styre kontaktes.

FASILITETER OG ENHETSOPLYSNINGER: Det tas forbehold om at opplysninger gitt i punkt 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger - kan v³ re endret.

VESTBOS GEBYR: Vestbo sine gebyrer, se eget vedlegg.

Annen informasjon:

Undertegnede har mottatt skriftlig orientering om boligbyggelagets rutiner og regler for arbeid med salg av bolig. Hvordan virker forkj³psretten og retningslinjer for budgivning og budbehandling ved k³np av bruktbolig i Vestbo BBL . Undertegnede har gjort seg kjent med og aksepterer disse.

Sted: _____ Dato: _____

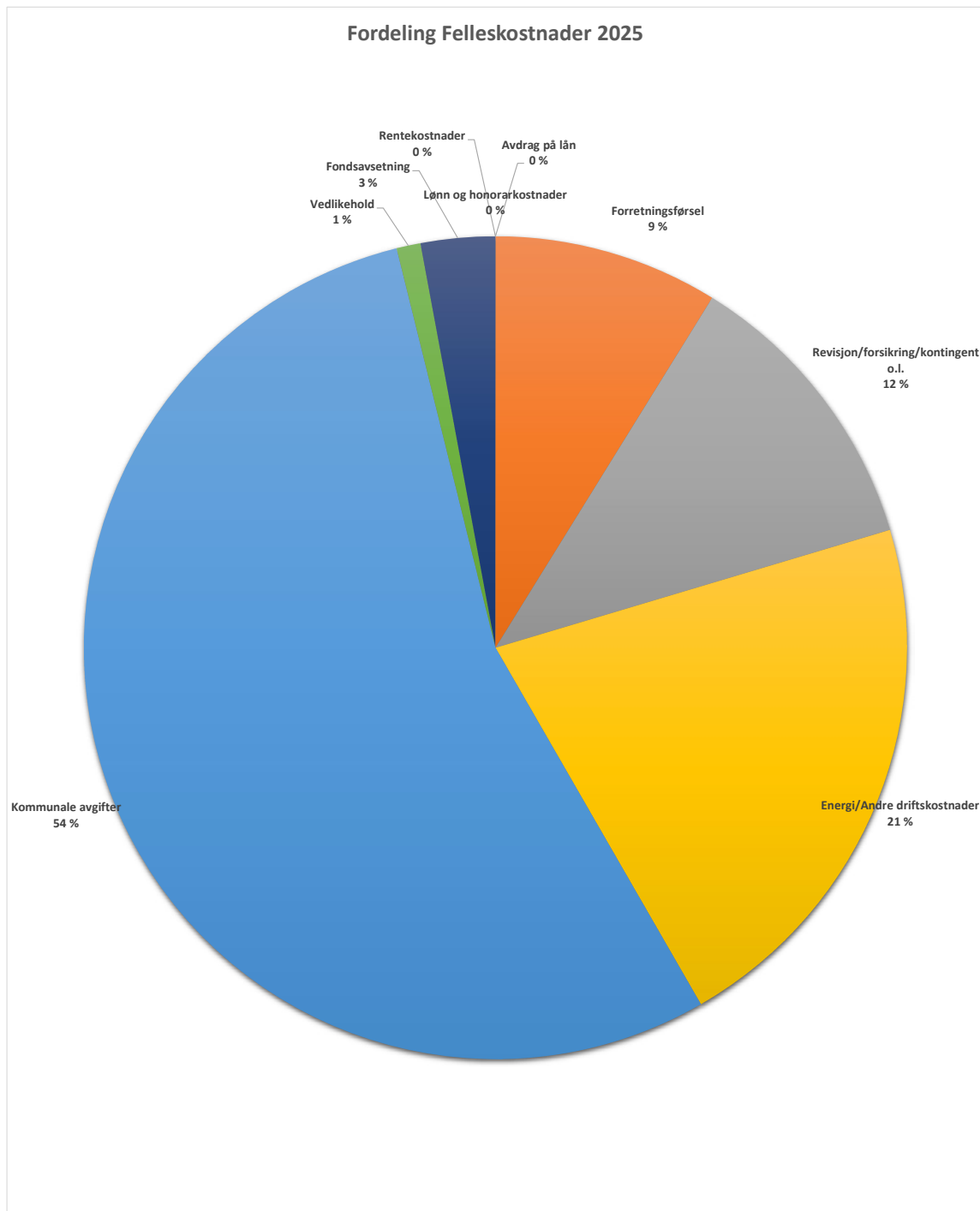
J eg gir mitt samtykke til overdragelsen. /
Leiligheten tjener ikke som felles bolig for
ektefelle. (Styk det som ikke passer)

Anna Henriette Meyer Utnes Storstrand
Andelseiers underskrift

Simen Bjørk Eikefet
Ektefelles-/Andelseiers underskrift

247 Trodlaugen

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Vedtekter for Trodlaugan burettslag

Org. nr 956285224, knytt til Vestlandske Boligbyggelag, vedtatt på konstituerande generalforsamling den 1. oktober 1986, sist endra på ordinær generalforsamling 15.05.2024.

1. Innleiing

1-1 Formål

Trodlaugan burettslag er eit samvirkeføretak som har til føremål å gje luteigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom (burett).

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilnytingsforhold

- (1) Burettslaget ligg i og har forretningskontor i Stord kommune
- (2) Burettslaget er knytt til Vestlandske Boligbyggelag

2. Luter og luteigarar

2-1 Luter og luteigarar

- (1) Lutene skal vera på eit hundre kroner.
- (2) Berre luteigarar i bustadbyggelaget og berre fysiske personar (enkelpersonar) kan vera luteigarar i burettslaget. Ingen fysiske personar kan eige meir enn ein lut.
- (3) Uansett kan staten, ein fylkeskommune eller ein kommune til saman eige inntil ti prosent av lutene i burettslaget i samsvar med burettslagsloven §4-2 (1). Det same gjeld selskap som har til føremon å skaffe bustader og som blir leia og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stifting eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe bustader til vanskeligstilte.
- (4) Luteigarane skal få utlevert eit eksemplar av burettslaget sine vedtekter.

2-2 Sameige i lut

- (1) Berre personar som bur eller skal bu i bustaden kan bli sameiger i lut.
- (2) Dersom fleire eig ein lut saman, skal det reknast som bruksoverlating dersom ein eller fleire av sameigarane ikkje bur i bustaden, jfr vedtektene punkt 4-2.

2-3 Overføring av lut og godkjenning av ny luteigar

- (1) Ein luteigar har rett til å overdra sin lut, men kjøparen må godkjennast av burettslaget for at kjøpet skal bli gyldig overfor burettslaget.
Burettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom kjøpet vil vere i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (2) Nektar burettslaget å godkjenne kjøparen som luteigar, må melding om dette komme fram til kjøparen seinast 20 dagar etter at søknaden om godkjenning kom fram til burettslaget. I motsett fall skal godkjenning reknast som gitt.
- (3) Kjøparen har ikkje rett til å bruke bustaden før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at kjøparen har rett til å kjøpe luten.
- (4) Den førre luteigaren er solidarisk ansvarleg med ein eller fleire nye kjøparar for betaling av felleskostnader til ny luteigar er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at ein ny luteigar har rett til å kjøpe luten.

3. Forkjopsrett

3-1 Hovudregel for forkjopsrett

- (1) Dersom ein lut skiftar eigar, har luteigarane i burettslaget og dernest dei andre luteigarane i bustadbyggelaget forkjopsrett.
- (2) Forkjopsretten kan ikkje gjerast gjeldande når luten vert overdratt til ektefelle, til luteigaren eller ektefellen sin slektning i rett opp- eller nedstigande linje, til fosterbarn som faktisk står i same stilling

som livsarving, til søsken eller nokon annan som i dei to siste åra har høyrte til same husstand som den tidlegare eigaren. Forkjopsretten kan heller ikkje gjerast gjeldande når luten vert overført på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når eit husstandsmedlem overtar luten etter reglane i husstandsfellesskapsloven §3.

- (3) Styret i burettslaget skal syta for at dei som er nemnt i første ledd får høve til å gjera forkjopsretten gjeldande og på deira vegne gjera retten gjeldande innan fristen nemnt i vedtektenes punkt 3-2

3-2 Fristar for å gjere forkjopsretten gjeldande

Fristen for å gjera forkjopsretten gjeldande er 20 dagar frå burettslaget mottok melding om at luten har skifta eigar, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem kvardagar dersom burettslaget har motteke skriftleg førehandsvarsel om at luten kan skifte eigar, og varselet har kome fram til laget minst femten dagar, men ikkje meir enn tre månader, før meldinga om at luten har skifta eigar.

3-3 Nærare om forkjopsretten

- (1) Ansiennitet i burettslaget reknast frå dato for overtaking av luten. Står fleire luteigarar i burettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i bustadbyggelaget framfor.
- (2) Dersom ingen luteigarar i burettslaget melder seg peiker bustadbyggelaget ut kva for luteigar i bustadbyggelaget som skal få overta luten.
- (3) Luteigar som vil overta ny lut, må overdra sin lut i laget til ein ny luteigar. Dette gjeld sjølv om luten er eigd av fleire.
- (4) Forkjopsretten skal kunngjerast i ei avis som er vanlig lest på plassen, på bustadbyggelaget sine nettsider eller på annan eigna måte.

4. Burett, bruksrett og bruksoverlating

4-1 Burett og bruksrett

- (1) Kvar lut gjer einerett til å bruke ein bustad i burettslaget. Bruksretten omfattar og del av felles uteområde knytt til bustaden. Grensa for ein bustad sin del av felles uteområde går langs omliggjande vegar, langs øvre kant av skråning mellom øvre og nedre bustader, langs yttervegg på den sida av bustaden som ikkje har vindauge og langs forlenginga av den lina. Grensa framfor nr. 78 og 80 går langs garasjen til nr. 80, og framfor nr. 82 og 84 langs garasjen til nr. 84. Ein luteigar skal ha tilkomst rundt heile bustaden, med garasjar og uthus.
- (2) Luteigaren skal ikkje bruke bustaden til anna enn bustadformål utan samtykke frå styret.
- (3) Luteigaren skal handsame bustaden med tilbørleg aktsemd. Bruken av bustaden og uteområdet skal ikkje på ein urimeleg eller unødvendig måte vere til skade eller ulempe for andre luteigarar. Større endringar i uteområdet skal ikkje gjerast utan godkjenning frå styret.
- (4) Ein luteigar kan med godkjenning frå styret gjennomføre tiltak på eignedomen som er naudsynte på grunn av funksjonshemming hos ein bruker av bustaden. Godkjenning kan ikkje nektast utan sakleg grunn.

4-2 Bruksoverlating

- (1) Luteigaren kan ikkje utan samtykke frå styret overlate bruken av bustaden til andre.
- (2) Med godkjenning frå styret kan luteigarane overlate bruken av heile bustaden dersom
 - luteigaren sjølv eller luteigarens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av luteigaren eller ektefelle, har budd i bustaden i minst eit av dei siste to åra. Luteigaren kan i slike tilfeller overlate bruken av heile bustaden for opp til tre år
 - luteigaren er ein juridisk person
 - luteigaren skal vere midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærteneste, sjukdom eller andre særskilde grunnar
 - eit medlem av brukarhusstanden er luteigarens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigande linje eller fosterbarn av luteigaren eller ektefellen
 - det gjeld bruksrett til nokon som har krav på det etter ekteskapsloven §68 eller husstandsfellesskapsloven §3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektast dersom brukaren sitt forhold gir sakleg grunn for det. Godkjenning kan nektast dersom brukaren ikkje kunne blitt luteigar.

Har laget ikkje sendt svar på skriftleg søknad om godkjenning av brukar innan ein månad etter at søknaden har kome fram til laget, skal brukaren reknast som godkjend.

- (3) Luteigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av deler av den til andre utan godkjenning. I tillegg kan luteigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgner i løpet av året.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikkje luteigaren sine plikter overfor burettslaget.

5. Vedlikehald

5-1 Luteigarens vedlikehaldsplikt

- (1) Den einskilde luteigar har ansvar for alt innvendig og utvendig vedlikehald i bustaden og for stell av den delen av felles uteområde som er knytt til bustaden jf §4-1 første ledd, med unntak av det som er nemnt i §5-2.
- (2) Vedlikehaldet omfattar også nødvendige reparasjonar og utskifting.
- (3) Vedlikehaldsplikta omfattar også utbetring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrot og uvær.
- (4) Burettslaget og andre luteigarar kan krevje erstatning for tap som følger av at luteigaren ikkje oppfyller pliktene sine, jf burettslagslova §§ 5-13 og 5-15.
- (5) Dersom burettslaget sin forsikring skal nyttast i forsikringssaker som vert omfatta av Vedtekter for Trodlaheugen burettslag, §5 Vedlikehald, pkt 5-1 Luteigaren si vedlikehaldsplikt, skal eigenandelen i forsikringa dekkast av luteigar / bebuar.

5-2 Burettslaget si vedlikehaldsplikt

- (1) Styret i burettslaget skal gjera vedtak om når utvendig maling skal gjerast og syta for å kjøpa inn den mengde maling som trengst for å vedlikehalda bustadane slik dei var då dei var nye. Dersom malinga ikkje rekk til garasjar og andre tilbygg til bustaden, må luteigaren sjølv kjøpe maling til dette.
- (2) Styret i burettslaget avgjer kva fargar som skal nyttast til utvendig maling. Styret skal og godkjenne større endringar i uteområdet, til dømes felling av større trær.

6. Pålegg om sal og fråviking

6-1 Misleghald

Luteigar sine brot på forpliktingane overfor burettslaget utgjer misleghald. Som misleghald reknast mellom anna manglande betaling av felleskostnader, forsømt vedlikehaldsplikt, ulovleg bruk eller overlating av bruk og brot på husordensreglar.

6-2 Pålegg om sal

Dersom ein luteigar trass åtvaring vesentleg mislegheld pliktene sine, kan burettslaget pålegge vedkomande å selje luten, jf burettslagslovens §5-22 første ledd. Åtvaring skal gjevast skriftleg og opplyse om at vesentleg misleghald gir laget rett til å krevje luten seld.

6-3 Fråviking

Medfører luteigaren eller brukaren sin oppførsel fare for øydelegging eller vesentleg forringing av eigedomen, eller er brukaren sin oppførsel til alvorleg plage eller sjenanse for eigedomen sine andre luteigarar eller brukarar, kan styret krevje fråviking frå bustaden etter tvangsfullbyrdslova kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikring

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnader betalast kvar månad. Burettslaget kan endre felleskostnadene med ein månads varsel.
- (2) For felleskostnader som ikkje vert betalt ved forfall, svarer luteigaren den til ein kvar tid gjeldane forseinkingsrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Burettslaget sin pantesikring

- (1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav frå laget sitt forhold har laget panterett i luten føre alle andre heftingar. Pantekravet er avgrensa til ein sum som svarer til to gangar folketrygda sitt grunnbeløp på tidspunktet då tvangsdekning vert vedteke gjennomført.

8. Styret

8-1 Styret

- (1) Burettslaget skal ha eit styre som skal bestå av ein styreleiar og to andre medlemer med like mange varamedlemer.
- (2) Funksjonstida for styreleiar og dei andre medlemene er to år. Varamedlemer vert valde for eitt år. Styremedlem og varamedlem kan attveljast.
- (3) Styret skal veljast av generalforsamlinga. Generalforsamlinga vel styreleiar ved særskilt val. Styret vel nestleiar mellom sine medlemer.

8-2 Styret sine oppgåver

- (1) Styret skal leie verksemda i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlinga sine vedtak. Styret kan ta alle avgjersler som ikkje i loven eller vedtektene er lagt til andre organ.
- (2) Styreleiar skal syte for at styret held møte så ofte som det trengst. Eit styremedlem eller forretningsføraren kan krevje at styret vert kalla saman.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrivast av dei frammøtte styremedlemene.

8-3 Styret sine vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når to styremedlemer er til stades. Vedtak kan treffast med meir enn halvparten av dei avgjevne stemmene. Står stemmene likt, gjer møteleiaren sin stemme utslaget. Eit vedtak som inneberer ei endring må likevel ha minst to stemmer.
- (2) Styret kan ikkje utan at generalforsamlinga har gitt samtykke med minst to tredjedels fleirtal, fatte vedtak om
 - ombygging, påbygging eller andre endringar av bygningane eller tomta som etter forholda i laget går ut over vanleg forvaltning
 - å auke talet på luter, jf burettslagsloven §3-2 andre ledd
 - sal eller kjøp av fast eigedom
 - å ta opp lån som skal sikrast med pant med prioritet føre innskota
 - andre rettslege disposisjonar over fast eigedom som går ut over vanleg forvaltning
 - andre tiltak som går ut over vanleg forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på meir enn fem prosent av dei årlege felleskostnadene

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemer i fellesskap representerer laget ut mot omverda.

9. Generalforsamlinga

9-1 Myndigheit

Den øvste myndigheit i burettslaget vert utøvd av generalforsamlinga.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal haldast kvart år innan utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling skal haldast når styret finn det naudsynt, eller når revisor eller minst to luteigarar som til saman har minst ein tidel av stemmene, krev det og samtidig oppgjev kva saker dei ønskjer handsama.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle luteigarane om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskast handsama.
- (2) Generalforsamlinga skal innkallast skriftleg av styret med eit varsel som skal vere på minst åtte og høgst tjue dagar. Ekstraordinær generalforsamling kan om naudsynt kallast in med kortare varsel som likevel skal vere på minst tre dagar. I begge tilfeller skal det gjevast skriftleg melding til bustadbyggelaget.
- (3) I innkallinga skal dei sakane som skal handsamast vere klårt nemnde. Skal eit forslag som etter burettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels fleirtal kunne handsamast, må hovudinnhaldet vere angjeve i innkallinga. Saker som ein luteigar ønskjer handsama på ordinær generalforsamling skal nemnast i innkallinga når styret har motteke krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal handsamast på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av styret si eventuelle årsmelding
- Godkjenning av årsrekneskap
- Val av styremedlemer og varamedlemer
- Eventuelt val av revisor
- Fastsetting av godtgjersle for styret
- Andre saker som er nemnt i innkallinga

9-5 Møteleiing og protokoll

Generalforsamlinga skal leiast av styreleiaren med mindre generalforsamlinga vel ein annan møteiar. Møteleiaren skal syte for at det vert ført protokoll frå generalforsamlinga.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Kvar luteigar har ein stemme på generalforsamlinga. Kvar luteigar kan møte ved fullmektig på generalforsamlinga, men ingen kan vere fullmektig for meir enn ein luteigar. For ein lut med fleire eigarar kan det bare avgjevast ein stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlinga

- (1) Forutan saker som nemnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikkje generalforsamlinga fatte vedtak i andre saker enn dei som er klårt angjeve i innkallinga.
- (2) Med dei unntak som følgjer av burettslagslova eller vedtektene her fattes alle avgjersler av generalforsamlinga med meir enn halvparten av dei avgjevne stemmene. Ved val kan generalforsamlinga på førehand fastsette at den som får flest stemmer skal reknast som vald.
- (3) Stemmeliikskap avgjerast ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, teieplikt og mindretalsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Eit styremedlem må ikkje delta i styrehandsaming eller avgjersle av noko spørsmål der medlemen sjølv eller nærstående har ein framtrédande personleg eller økonomisk særinteresse.
- (2) Eit styremedlem må ikkje delta i styrehandsaming eller avgjersle av noko spørsmål der medlemmen sjølv eller nærstående har ei personleg eller økonomisk særinteresse.
- (1) Ingen kan sjølv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i ei avstemming på generalforsamlinga om avtale med seg sjølv eller nærstående eller om ansvar for seg sjølv eller nærstående i forhold til laget. Det same gjeld avstemming om pålegg om sal eller krav om fråviking etter burettslagslova §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Teieplikt

Tillitsvalde, forretningsførar og tilsette i eit burettslag har plikt til å teie overfor uvedkomande om det dei i samband med verksemda i laget får vite om nokon sine personlege forhold. Dette gjeld ikkje dersom inga rettmessig interesse tilseier at ein må teia.

10-2 Mindretalsvern

Generalforsamlinga, styret eller forretningsførar kan ikkje treffe vedtak som er eigna til å gi visse luteigarar eller andre ein urimeleg føremon til skade for andre luteigarar eller laget.

11. Vedtektsendringar og forholdet til burettslovene

11-1 Vedtektsendringar

- 1) Endringar i burettslaget sine vedtekter kan berre avgjerast av generalforsamlinga med minst to tredjedelar av dei avgjevne stemmene.
- 2) Følgjande endringar av vedtektene kan ikkje skje utan samtykke frå bustadbyggelaget, jf burettslagslova §7-12:
 - vilkår for å vere luteigar i burettslaget
 - avgjersle om forkjøpsrett til lut i burettslaget
 - denne regelen om godkjenning av vedtektsendringar

11-2 Forholdet til burettslovene

For så vidt ikkje anna følgjer av vedtektene gjeld reglane i lov om burettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om bustadbyggjelag av same dato.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2023 for Trodlahaugen Burettslag

Andelseigarane i Trodlahaugen Burettslag vert med dette kalla inn til ordinær generalforsamling onsdag 24.05.2023. kl. 18:00 i underetasjen i Grendahuset/Kårevik.

Dagsorden

1 Konstituering

- 1.1 Status frammøte
- 1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden
- 1.3 Val av møteleiar
- 1.4 Val av referent
- 1.5 Val av andelseigar til å underteikne protokollen
- 1.6 Val av teljekorps

2 Godkjenning av årsberetning frå styret for året 2022

3 Godkjenning av årsrekneskap for året 2022/Revisjonsberetning

4 Fastsetjing av godtgjøreelse til styret

5 Val

- 5.1 Val av styremedlemmer
- 5.2 Val av varamedlemmer
- 5.3 Styret si samansetjing etter valet 2023
- 5.4 Val av valkomité

6 Val av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker som har kome styret i hende innan fristen eller som styret ønskjer behanda

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning i andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Hver andelseier har en stemme, og hver person kan bare ha en fullmakt. Dersom flere eier en andel i fellesskap, har eierne til sammen kun en stemme.

02.05.2023

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Godkjenning av årsberetning frå styret for året 2022

Årsberetning for 2022 er vedlagt innkallinga. Årsberetninga tas til etterretning.

3. Godkjenning av årsrekneskap for året 2022/Revisjonsberetning

Årsrekneskapet og revisjonsberetninga er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsrekneskapet vart godkjent og revisjonsberetning vart tatt til etterretning.

4. Fastsetjing av godtgjøreelse til styret

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

5. Val

5.1 Val av styremedlemmer

Tone Salomonsen og Merete Fjellheim er innstilt valt som styremedlemmer. Sjå innstillinga frå valkomitéen.

5.2 Val av varamedlemmer

Heidi Eldøy og Christian Danmo er innstilt valt som varamedlemmer. Sjå innstillinga frå valkomitéen.

5.4 Val av valkomité

6. Val av delegater til Vestbos generalforsamling

I henhold til Vestbo's vedtekter 4-4 (2) gjelder følgende : "Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem for hver påbegynte 100 andelseiere, dog minst en, regnet etter tallet på slike andelseiere ved siste årsskifte."

Styrets innstilling: Generalforsamlinga gjer styret fullmakt til å peika ut delegat til Vestbo si generalforsamling 2023.

7. Saker som har kome styret i hende innan fristen eller som styret ønskjer behanda

Ingen saker til generalforsamlinga har kome styret i hende innan fristen 26.04.2023

Årsberetning 2022 for Trodlaugan Burettslag

Verksemda si art og lokalisering

Trodlaugan Burettslag er eit samvirkeføretak som har til føremål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom (burett), og å drive verksemd som står i samband med denne. Føretaket ligg i Stord kommune, omfattar 20 frittliggande einbustadar med følgjande adresser: Storamyrø 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og Trodlaugan 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88.

Styret sitt arbeid

Styret har halde 4 styremøte. I tillegg kjem ulike arbeidsmøte knytt til planlegging og gjennomføring av vedlikehaldsaksjonar og andre tiltak.

Styret har i perioden hatt særskilt fokus på

- Budsjett / økonomi 2022 – 2023
- Bistand / rådgjeving til andelseigarane
- Tiltak for vedlikehald av tak og takgjennomføringar.
- Forsikringsvilkåra til burettslaget
- Gjennomføring av tiltak for å knytte digitale tenester til felleskostnaden
- Handsaming av søknad frå bebuar om tiltak på burettslaget sin eigedom.
- Organisering av dugnadsarbeid, i form av stell og rydding av felles uteområde.
- Informasjon/kommunikasjon med andelseigarane/bebuarane.
- Gjennomføring av generalforsamling

Økonomi

- Årsrekneskapen for 2022 syner eit underskot på kr. 310.642,-, mot eit budsjettert underskot på kr. 52.117,-. Dette avviket skuldast i hovudsak ei endring av vedlikehaldskostnadene i samråd med andelseigarane vinteren/våren 2022.
- Disponible midlar pr. 31.12.2022 var kr. 397.918,- (kr. 708.560,- pr. 1.1.2022).
- Felleskostnaden pr. månad blei 01.07.22 endra frå kr. 2.700,- til kr. 3.500,-, etter at generalforsamlinga vedtok å inkludere grunnutgiftene (ca. kr. 800,- pr. mnd.) til digitale tenester frå Altibox.
- Styret har med uro sett på auken i kommunale utgifter, som i 2022 oversteig kalkulert budsjettering med kr. 30.754,-. Dette skuldast vanskar med å få levert dei rette tala for planlagt avgiftsauke frå Stord kommune, innan burettslaget sin budsjettfrist.
- Styret i TBL ser med uro mot ein ytterlegare auke ut over oppsett budsjett for 2023. Dette kan medføre ytterlegare auke i felleskostnaden frå 01.07.23.

Vedlikehald og påkostingar.

Særskilt vedlikehald og kostnader for 2022:

- Seinhausten 2021 mottok styret melding om vasskade via takgjennomføring. Vi søkte difor Vestbo om assistanse til å få inspisert alle taka våre. Inspeksjonen blei gjennomført i mars 2022, og endte opp med eigen rapport for kvar bueining. I rapporten var det skissert ulike tilstandar frå hus til hus.

- I rapporten var det ekstra stort fokus på takgjennomføringar; kombihatt for ventilasjon, piper og pipebeslag, og beslag ved takgjennomføring for lufting/avløp vatn og kloakk.

- Styret gjorde innkjøp av nye tetningsproppar (tersar) til alle hus, for tetning av ekstra rørgjennomføring i kombihatt («Villavent»). Den opprinnelege tetningsproppen var forsvunne på nokre av desse kombihattane, då den har vore for lett og ikkje var festa godt nok ved opprinneleg montering. Gjennomføringa har ikkje vore i bruk, og utan tetning kunne opninga føre til lekkasje. Huseigarane blei informerte om korleis ny innkjøpt tetning (ters) skulle monterast, og at dei sjølv var ansvarlege for å få dette tiltaket gjort.

- Det var fare for vassinntrenging ved luftehatt/takgjennomføring for avløp/kloakk på «nordsida» av taket. Sidan dette var ein enkel og rimeleg sak å sikra mot framtidige lekkasjar, innhenta vi tilbod på renovering av tetning (wakaflex). Alle bebuarane valde å ta imot tilbodet til eigen kostnad.

- Tetninga/gjennomføringa ved pipene (elementpiper av lecastein med murpuss og tetning i gjennomføring med bly/plattlodd), var ikkje bra. I rapporten var det sterkt anbefalt å utbetre dette. Styret vurderte dette slik at alle pipene burde få heildekkjande beslag («pipehatt») med ny tetning rundt takgjennomføringa (wakaflex).

Alle huseigarane var positive til å nytta disponible midlar til dette tiltaket.

- Etter innhenting av prisar hos ulike firma, blei RHS ved Øyvind Skibenes tildelt arbeidet med produksjon og montering av beslaga, samt renovering av tetninga for luftehatt til avløp/kloakk. Dette arbeidet tok til i juni og var ferdigstilt i desember 2022.

Generelt om vedlikehaldet i burettslaget:

- Burettslaget sine bustader og felles eigedom står fram som velhalde.

- I burettslaget sine vedtekter er ansvar for indre og ytre vedlikehald av bustaden, lagt til andelseigaren. Vedlikehaldet omfattar også naudsynte reparasjonar og utskiftingar.

- Andeleigarane er også ansvarlege for å rydda og halde orden i felles uteområde knytt til bustaden.

- For nokre felles uteområde, vert det praktisert at tilstøytande bustadeiningar utøvar dette ryddearbeidet i fellesskap. (Burettslaget har ryddesag for bruk.)

- Styret sine oppgåver i samanheng med fellesaksjonar omfattar forhandle fram prisar ved evt. felles innkjøp av utstyr, materiell og tenester.

- Vestbo på Stord har forhandla fram rabattar på tenester og varer til vedlikehald og påkostingar. Desse kan nyttast av andelseigarane i Trodlaheugen burettslag.

Internkontroll

- Det er i løpet av året ikkje utført felles inspeksjonar av bustadeiningane utover evt. privat avtalte einskildkontrollar frå brann /feievesen og eltilsyn. Ein vil oppmoda bustadeigarane om sjølv å ta kontakt med kommunen om slike inspeksjonar om det er lenge sidan desse er gjennomførte.

- Synfaringsrapportane frå taksjekken for kvar bustad, må følgjast opp av den einskilde huseigaren. Dette gjeld oppsummering av tilstand, ut over dei fellestiltaka som er nemnde under Vedlikehald og påkostningar.

- Burettslaget eig ikkje fellesanlegg som krev HMS eller teknisk vedlikehald.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Burettslaget sin forretningsfører er Vestbo BBL.

Burettslaget sin revisor er Ernst & Young AS

Burettslaget sitt forsikringsselskap er IF Skadeforsikring.

Burettslaget har teikna Totalforsikring for bustadselskap.

Burettslaget sin eigedomsmasse er fullverdiforsikra.

Burettslaget sin eigenandel ved skade er kr 10 000.

Innbu og lausøyre må forsikrast av den einskilde andelseigaren / bebuaren.

Oppdagar andelseigaren skade, skal denne meldast til Vestbo på Stord. Er andelseigaren i tvil om skaden sin art eller omfang, kan det søkast råd hos Vestbo eller hos andre sakkunnige i slike saker.

Dersom burettslaget sin forsikring blir nytta ved skader som vert omfatta av «Vedtekter for Trodlaugaugen burettslag, §5 Vedlikehald, pkt 5-1 Luteigaren si vedlikehaldsplikt», skal eigenandelen i forsikringa dekkast av luteigar / bebruar.» (Generalforsamlingsvedtak i 2018).

Styresamansetning 2022

Styret har sidan ordinær generalforsamling 11.05.2022 bestått av:

Atle Barsnes - leiar, valt for 2 år i 2022

Merete Fjellheim - styremedlem, valt for 2 år i 2021

Tone Sydnes Salomonsen - styremedlem, valt for 2 år i 2021

Heidi Eldøy - varamedlem, valt for 1 år i 2022

Christian Danmo - varamedlem, valt for 1 år i 2022

Bustadomsetning / bruksoverlating

Bustadene er ikkje underlagt offentleg takstplikt, og vert difor omsett til marknadspris. Det finnes ingen generelle takstar for bustadene hos styret eller Vestbo. Viss nokon ønskjer takst på bustaden sin, må privat takstmann kontaktast av den einskilde.

Storamyro 9 blei omsett i mars 2022, og Trodlaugaugen 82 i juli 2022.

Ingen bustader har vore bruksoverlatne i 2022.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Årsberetning 2022 for Trodlaugan Burettslag

Verksemda si art og lokalisering

Trodlaugan Burettslag er eit samvirkeføretak som har til føremål å gje andelseigarane bruksrett til eigen bustad i laget sin eigedom (burett), og å drive verksemd som står i samanheng med denne. Føretaket ligg i Stord kommune, omfattar 20 frittliggande einebustadar med følgjande adresser: Storamyro 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 og Trodlaugan 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88.

Styret sitt arbeid

Styret har halde 4 styremøte. I tillegg kjem ulike arbeidsmøte knytt til planlegging og gjennomføring av vedlikehaldsaksjonar og andre tiltak.

Styret har i perioden hatt særskilt fokus på

- Budsjett / økonomi 2022 – 2023
- Bistand / rådgjeving til andelseigarane
- Tiltak for vedlikehald av tak og takgjennomføringer.
- Forsikringsvilkåra til burettslaget
- Gjennomføring av tiltak for å knytte digitale tenester til felleskostnaden
- Handsaming av søknad frå bebuar om tiltak på burettslaget sin eigedom.
- Organisering av dugnadsarbeid, i form av stell og rydding av felles uteområder.
- Informasjon/kommunikasjon med andelseigarane/bebuarane.
- Gjennomføring av generalforsamling

Økonomi

- Årsrekneskapen for 2022 syner eit underskot på kr. 310.642,-, mot eit budsjettert underskot på kr. 52.117,-. Dette avviket skuldast i hovudsak ei endring av vedlikehaldskostnadene i samråd med andelseigarane vinteren/våren 2022.
- Disponible midlar pr. 31.12.2022 var kr. 397.918,- (kr. 708.560,- pr. 1.1.2022).
- Felleskostnaden pr. månad blei 01.07.22 endra frå kr. 2.700,- til kr. 3.500,-, etter at generalforsamlinga vedtok å inkludere grunnutgiftene (ca. kr. 800,- pr. mnd.) til digitale tenester frå Altibox.
- Styret har med uro sett på auken i kommunale utgifter, som i 2022 oversteig kalkulert budsjettering med kr. 30.754,-. Dette skuldast vanskar med å få levert dei rette tala for planlagd avgiftsauke frå Stord kommune, innan burettslaget sin budsjettfrist.
- Styret i TBL ser med uro mot ein ytterlegare auke ut over oppsett budsjett for 2023. Dette kan medføre ytterlegare auke i felleskostnaden frå 01.07.23.

Vedlikehald og påkostning

Særskilt vedlikehald og kostnader for 2022:

- Seinhausten 2021 mottok styret melding om vasskade via takgjennomføring. Vi søkte difor Vestbo om assistanse til å få inspisert alle taka våre. Inspeksjonen blei gjennomført i mars 2022, og endte opp med eigen rapport for kvar bueining. I rapporten var det skissert ulike tilstandar frå hus til hus.
- I rapporten var det ekstra stort fokus på takgjennomføringer; kombihatt for ventilasjon, piper og pipebeslag, og beslag ved takgjennomføring for lufting/avløp vatn og kloakk.
- Styret gjorde innkjøp av nye tetningsproppar (tersar) til alle hus, for tetning av ekstra røyrgjennomføring i kombihatt («Villavent»). Den opprinnelege tetningsproppen var forsvunne på nokre av desse kombihattane, då den har vore for lett og ikkje var festa godt nok ved opprinneleg montering. Gjennomføringa har ikkje vore i bruk, og utan tetning kunne opninga føre til lekkasje. Huseigarane blei informerte om korleis ny innkjøpt tetning (ters) skulle monterast, og at dei sjølv var ansvarlege for å få dette tiltaket gjort.

- Det var fare for vassigntrenging ved luftehatt/takgjennomføring for avløp/kloakk på «nordsida» av taket. Sidan dette var ein enkel og rimeleg sak å sikra mot framtidige lekkasjar, innhenta vi tilbod på renovering av tetning (wakaflex). *Alle bebuarane valde å ta imot tilbodet til eigen kostnad.*
- Tetninga/gjennomføringa ved pipene (elementpiper av lecastein med murpuss og tetning i gjennomføring med bly/plattlodd), var ikkje bra. I rapporten var det sterkt anbefalt å utbetre dette. Styret vurderte dette slik at alle pipene burde få heildekkjande beslag («pipehatt») med ny tetning rundt takgjennomføringa (wakaflex). *Alle huseigarane var positive til å nytta disponible midlar til dette tiltaket.*
- Etter innhenting av prisar hos ulike firma, blei RHS ved Øyvind Skibenes tildelt arbeidet med produksjon og montering av beslaga, samt renovering av tetninga for luftehatt til avløp/kloakk. Dette arbeidet tok til i juni og var ferdigstilt i desember 2022.

Generelt om vedlikehaldet i burettslaget:

- Burettslaget sine bustader og felles eigedom står fram som velhalde.
- I burettslaget sine vedtekter er ansvar for indre og ytre vedlikehald av bustaden, lagt til andelseigaren. Vedlikehaldet omfattar også naudsynte reparasjonar og utskiftingar.
- Andeleigarane er også ansvarlege for å rydda og halde orden i felles uteområde knytt til bustaden.
- For nokre felles uteområde, vert det praktisert at tilstøytande bustadeiningar utøvar dette ryddearbeidet i fellesskap. (Burettslaget har ryddesag for bruk.)
- Styret sine oppgåver i samheng med fellesaksjonar omfattar forhandle fram prisar ved evt. felles innkjøp av utstyr, materiell og tenester.
- Vestbo på Stord har forhandla fram rabattar på tenester og varer til vedlikehald og påkostningar. Desse kan nyttast av andelseigarane i Trodlaugan burettslag.

Internkontroll

- Det er i løpet av året ikkje utført felles inspeksjonar av bustadeiningane utover evt. privat avtalte einskildkontrollar frå brann /feievesen og eltilsyn. Ein vil oppmoda bustadeigarane om sjølv å ta kontakt med kommunen om slike inspeksjonar om det er lenge sidan desse er gjennomførte.
- Synfarringsrapportane frå taksjekken for kvar bustad, må følgjast opp av den einskilde huseigaren. Dette gjeld oppsummering av tilstand, ut over dei fellestiltaka som er nemnde under Vedlikehald og påkostningar.
- Burettslaget eig ikkje fellesanlegg som krev HMS eller teknisk vedlikehald.

Forretningsføring, revisjon, forsikring

Burettslaget sin forretningsfører er Vestbo BBL.

Burettslaget sin revisor er Ernst & Young AS

Burettslaget sitt forsikringsselskap er IF Skadeforsikring.

Burettslaget har teikna Totalforsikring for bustadselskap.

Burettslaget sin eigedomsmasse er fullverdiforsikra.

Burettslaget sin eigenandel ved skade er kr 10 000.

Innbu og lausøyre må forsikrast av den einskilde andelseigaren / bebuaren.

Oppdagar andelseigaren skade, skal denne meldast til Vestbo på Stord. Er andelseigaren i tvil om skaden sin art eller omfang, kan det søkast råd hos Vestbo eller hos andre sakkunnige i slike saker.

Dersom burettslaget sin forsikring blir nytta ved skader som vert omfatta av «Vedtekter for Trodlaugan burettslag, §5 Vedlikehald, pkt 5-1 Luteigaren si vedlikehaldsplikt», skal eigenandelen i forsikringa dekkast av luteigar / bebuar.» (*Generalforsamlingsvedtak i 2018*).

Styresamansetning 2022

Styret har sidan ordinær generalforsamling 11.05.2022 bestått av:

Atle Barsnes	- leiar, valt for 2 år i 2022
Merete Fjellheim	- styremedlem, valt for 2 år i 2021
Tone Sydnes Salomonsen	- styremedlem, valt for 2 år i 2021
Heidi Eldøy	- varamedlem, valt for 1 år i 2022
Christian Danmo	- varamedlem, valt for 1 år i 2022

Bustadomsetning / bruksoverlating

Bustadene er ikkje underlagt offentlig takstplikt, og vert difor omsett til marknadspris. Det finnes ingen generelle takstar for bustadene hos styret eller Vestbo. Viss nokon ønskjer takst på bustaden sin, må privat takstmann kontaktast av den einskilde.

Storamyro 9 blei omsett i mars 2022, og Trodlaheugen 82 i juli 2022.

Ingen bustader har vore bruksoverlatne i 2022.

Stord 04.04.2023

Tone Salomonsen
STYREMEDLEM

Atle Barsnes
STYRELEIAR

Merete Fjellheim
STYREMEDLEM

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		672 000	576 000	576 000	840 000
SUM INNEKTER		672 000	576 000	576 000	840 000
KOSTNADER:					
Forretningsførsel		80 418	78 456	80 417	83 835
Kontingent BBL		6 000	6 000	6 000	6 000
Andre honorarer		44 723	0	0	0
Revisjon		7 500	7 250	7 500	8 000
Forsikringspremier		78 165	76 085	80 700	86 000
Kommunale avgifter		425 754	384 348	395 000	462 000
Andre driftskostnader	6	97 549	1 265	3 500	195 917
Vedlikehold	7	245 060	5 749	55 000	12 000
SUM KOSTNADER		985 168	559 153	628 117	853 752
DRIFTSRESULTAT		-313 168	16 847	-52 117	-13 752
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		2 526	525	0	0
NETTO FINANSPOSTER		2 526	525	0	0
ARSRESULTAT	1, 4	-310 642	17 372	-52 117	-13 752
Overføringer og disponeringer		-310 642	17 372	0	0

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Tomter	2, 3	1 568 020	1 568 020
Eiendom	2, 3	14 272 943	14 272 943
Sum anleggsmidler		15 840 963	15 840 963
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Vestbo Finans AS i mellomregning		465 592	740 589
Andre fordringer		140	0
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		465 732	740 589
SUM EIENDELER		16 306 695	16 581 552

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	9 436 881	9 747 523
Sum opptjent egenkapital		9 436 881	9 747 523
Sum egenkapital	4	9 438 881	9 749 523
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Borettssinnskudd	5	6 800 000	6 800 000
Sum langsiktig gjeld:		6 800 000	6 800 000
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		67 814	32 029
Sum kortsiktig gjeld		67 814	32 029
Sum gjeld:		6 867 814	6 832 029
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		16 306 695	16 581 552

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt

Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted: _____, dato: _____

Atle Barsnes
Leder

Merete Fjellheim
Styremedlem

Tone S Salomonsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Skatt

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

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000

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 31.12.22	Regnskap 2021
A. Disponible midler pr. 01.01.	708 560	691 188
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-310 642	17 372
B. Årets endring i disponible midler	-310 642	17 372
C. Disponible midler	397 918	708 560
<u>Spesifikasjon av disponible midler:</u>		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	465 592	740 589
Kortsiktige fordringer	140	0
Omløpsmidler	465 732	740 589
Kortsiktig gjeld	-67 814	-32 029
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	397 918	708 560

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Tomt	Bygningsmessige anlegg	Breidband
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 568 020	14 235 943	37 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 568 020	14 235 943	37 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 568 020	14 235 943	37 000
Anskaffelsesår :	1987	1987	2007
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2022
1150 Tomt	1 568 020
1101 Rehabilitering/påkostning	37 000
1120 Bygningsmessige anlegg	14 235 943
Sum	15 840 963

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2022	Årets resultat	31.12.2022
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	2 000	0	2 000
Annen egenkapital	9 747 523	-310 642	9 436 881
Sum egenkapital 31.12.	9 749 523	-310 642	9 438 881

Note 5 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
2250 Borettsinnskudd	6 800 000	6 800 000
Sum	6 800 000	6 800 000

Note 6 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6300 Leiekostnader lokaler	800	800
6390 Andre driftskostnader	50	0
6550 Driftsmaterialer	0	465
6940 Porto	380	0
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	95 880	0
7520 Sikringsfond	288	0
7720 Generalforsamling	151	0
Sum	97 549	1 265

Note 7 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
6602 Vedlikehold VVS	2 808	0
6640 Periodisk vedlikehold	239 750	0
6641 Malerarbeid	0	3 247
6690 Vedlikehold og diverse	2 502	2 502
Sum	245 060	5 749

Andre opplysninger

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Resultat og balanse med noter for Trodlaugan Burettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trodlaugan Burettslag

Styreleder	Atle Barsnes (sign.)	28.03.2023
Styremedlem	Merete Fjellheim (sign.)	11.03.2023
Styremedlem	Tone S Salomonsen (sign.)	28.03.2023

For Vestbo BBL

Tone Lilletvedt (sign.)	29.03.2023
-------------------------	------------

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trodlaugan Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trodlaugan Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 borettslaget 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 borettslaget 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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 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 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 borettslagets 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 borettslagets 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Bergen, 18. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Revisjonsberetning 2022 - Trodlaug Borettslag

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

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 85.164.xxx.xxx

2023-04-18 20:49:31 UTC



Penneo Dokumentert Digital Signatur 2023-04-18 20:49:31 UTC 85.164.100.100

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

TRODLAHAUGEN BURETTSLAG

GENERALFORSAMLING 2023

VALKOMITÉEN SI INNSTILLING TIL NYTT STYRE

TILLITSVALDE 2022

Sidan ordinær generalforsamling den 11. mai 2022 har burettslaget sitt styre vore slik:

Styreleiar	Atle Barsnes	Storamyro 13	2022, 2år
Styremedlem	Tone Salomonsen	Trodlahaugen 80	2021, 2år
Styremedlem	Merete Fjellheim	Storamyro 15	2021, 2år
Varamedlem	Heidi Eldøy	Trodlahaugen 86	2022, 1år
Varamedlem	Christian Danmo	Storamyro 19	2022, 1år

PÅ VAL I 2023

Styremedlem	Tone Salomonsen	Trodlahaugen 80	2021, 2år
Styremedlem	Merete Fjellheim	Storamyro 15	2021, 2år
Varamedlem	Heidi Eldøy	Trodlahaugen 86	2022, 1år
Varamedlem	Christian Danmo	Storamyro 19	2022, 1år

Frist for innmelding av nye kandidatar til styret var 26.04.23. Valkomitéen har ikkje motteke forslag til styremedlemmer eller varamedlemmer innan fristen gjekk ut.

VALKOMITÉEN SI INNSTILLING :

Styremedlem	Tone Salomonsen	Trodlahaugen 80	2023, 2år
Styremedlem	Merete Fjellheim	Storamyro 15	2023, 2år
Varamedlem	Heidi Eldøy	Trodlahaugen 86	2023, 1år
Varamedlem	Christian Danmo	Storamyro 19	2023, 1år

Valkomitéen, 28.04.2023

Heidi Eldøy og Christian Danmo

STEMMESEDDEL  1	STEMMESEDDEL  2
STEMMESEDDEL  3	STEMMESEDDEL  4
STEMMESEDDEL  5	STEMMESEDDEL  6
STEMMESEDDEL  7	STEMMESEDDEL  8

Fullmakt

Andelseier _____ (navn)

(adresse),
leilighet nr: _____
gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte og avgi stemme for meg på generalforsamling i
_____ Borettslag.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted _____ Dato _____

signatur

Protokoll frå ordinær generalforsamling 2024

Trodlahaugen Burettslag

Onsdag 15.05.2024 kl. 18.00 vart det halde ordinær generalforsamling i Trodlahaugen Burettslag, etter skriftlig innkalling datert 26.04.2023.

Stad: Generalforsamlinga vart halde i Utbygdo Grendahus i Trodlahaugen/Kårevik.

1. Konstituering

1. Status frammøtte:

Frå andelseigarane møtte	<u>10 + 1</u>
I tillegg vart det lagt fram	<u>0</u> fullmakter
Til saman	<u>10</u> stemmer.

Frå styret møtte: Atle Barsnes, Tone Salomonsen,
Heidi Eldøy, Merete Fjellheim

Evt. andre tilstades: —

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Godkjent

3. Val av møteleiar: Atle Barsnes vart vald.

4. Val av referent: Merete Fjellheim vart vald.

5. Val av andelseigar til å underteikna protokollen

Møteleiar Atle Barsnes og Sugul H. Abdullahman

6. Val av teljekorps: Sissel Nordskog og Gaute Hvoslev

2. Godkjenning av årsberetning frå styret for 2023

Årsberetning for 2023 er vedlagt innkallinga. Denne vart gjort rede for og kommentert.

Vedtak: Årsberetninga for 2023

Årsberetninga for 2023 vart godkjend.

3. Godkjenning av årsrekneskap og revisjonsberetning for 2023

Årsrekneskapen og revisjonsberetninga er vedlagt innkallinga. Rekneskapen blei gjennomgått og kommentert. Revisorberetninga blei framlagt.

Vedtak: Rekneskapen for 2023 vart godkjend.

4. Fastsetjing av godtgjering til styret

Vedtak: Godtgjering kr 0 til fordeling blant styret sine medlemmer vart einstemmig vedteke. Styreleiar vert gitt vederlag for telefonutgifter i høve til staten sine satsar.

Vedtak vart godkjend.

5. Val

5.1 Val av styreleiar

Atle Barsnes er innstilt valt som styreleiar for 2 år. Sjå innstillinga frå valkomitéen

Vedtak:

Atle Barsnes vart vald som styreleiar for 2 år.

5.2 Val av varamedlemer

Heidi Eldøy og Thomas Rudi Sporsheim er innstilt valt som varamedlemer for 1. år.. Sjå innstillinga frå valkomitéen.

Vedtak:

Heidi Eldøy og Thomas R Sporsheim vart vald som varamedlem for 1 år.

5.3 Etter valet er styret sett saman slik:

<u>Atle Barsnes</u>	Styreleiar	<u>Storamyro 13</u>	2 år
Merete Fjellheim	Styremedlem	Storamyro 15	1 år
Tone Salomonsen	Styremedlem	Trodlahaugen 80	1 år
<u>Heidi Eldøy</u>	Varamedlem	<u>Trodlahaugen 8</u>	1 år
<u>Thomas R. Sporsheim</u>	Varamedlem	<u>Storamyro 9</u>	1 år

5.4 Val av valkomité:

Styret har gjennom åra praktisert å få generalforsamlinga si tilslutning til å peike ut ny valkomité. Avgåande medlemer og varamedlemer i styret har i praksis fått denne oppgåva.

Vedtak:

Styret får tilslutning til å peike ut ny valkomité.

6. Val av delegatar til Vestbo si generalforsamling:

Følgjande delegatar blei valde til Vestbos generalforsamling

Delegat: Atle Barones

Varadelegat: Merete Fjellheim

7. Saker som har kome styret i hende innan fristen, eller som styret ønskjer behandla

Styret har fremja eiga sak til generalforsamlinga. Andre saker er ikkje fremja for styret.

Sak 1: Oppdatering av vedtektene i Trodlahaugen burettslag/ Implementering av vedtak på Generalforsamlinga i 2018 – «Eigenandel ved bruk av Trodlahaugen burettslag sin forsikring».

(Sjå eige vedlegg til saka)

Styret si innstilling til årsmøtevedtak:

Vedtaket vert redigert inn / implementert i vedtektene våre under «5-1 Luteigarens vedlikehaldsplikt», som eit nytt punkt (5).

Vedtak:

Innstilling til årsmøtevedtak
vert godkjent.

Generalforsamlinga i Trodlahaugen Burettslag, onsdag 15. mai 2024

Atle Barones
Møteleiar

Abdurrahman Sagal
Andelseigar



STORD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Telefon 054 11211 - 5400 Stord

Vår dato:

29.06.87

Arkiv nr.:

44/393

Dykkar dato/ref.:

Journal nr.:

**

3618/87

Vår sakshandsamar:

Egil Eide/ao

3618/87
511.01

Trodlahaugen Borettslag
v/Stord Boligbyggelag A/S

5400 Stord

BRUKSLØYVE - 9 STK. HUSVÆRE I TRODLAHAUGEN BORETTSLAG, GNR. 44
BNR. 383, KAREVIK. SAK DB 1133/86.

Det vart halde synfaring 24.06.87 i høve bruksløyve for
Trodlahaugen nr. 72-74-75-78-80-82-84-86 og 88.
Arbeidet er kontrollert etter § 99 i Bygningslova og det vert med
dette gjeve mellombels bruksløyve på fylgjande vilkår:

1. Mindre bygningstekniske detaljar som vart teke opp ved
synfaringa må sjåast nærare på.
2. Loftsluke som vender inn mot uisolert loft skal vera tett og
med isolasjon som for ytterdør.
K-verdi skal vera min. $2,0 \text{ W/m}^2 \text{ c}$.
Luftlekkasjen skal ikkje overstiga $1,7 \text{ m}^3/\text{h m}^2$. Slik luka er i
dag stettar denne ikkje krava.
3. Pålegg frå røyrleggjarkontrollen og feiarmeisteren må
etterkomast.
4. Ved opparbeiding og tilsåing av uteareal må det setjast av
turvande areal for bilparkering. Felles parkeringsplassar må
opparbeidast.
5. Frisiktsona mot kommunal veg på tomt nr. 72 må ikkje
tilplantast.
6. Alle husværa skal ha fastmontert røykvarslar. Det må monterast
ein i kvar etasje.
7. Montering av fast eldstad skal godkjennast av feiarmeisteren.
Laget må kontakta feiarmeisteren for synfaring og godkjenning
før anlegget vert teke i bruk.

8. Sandkasseleikeplass må arbeidast opp slik situasjonsplan syner.
Vi vil rå til at anna plassering vert vurdert.

Med på synfaringa var:

Frå Stobo: Rolf Hystad
Frå Garvik: Berntzen
Frå Teknisk etat: J. Leivestad og E. Eide.

Med helsing

BYGNINGSÅPDELINGA

H. Sætrevik
John Sætrevik
avdelingsleiar

E. Eide
Egil Eide
bygn.kontr.

Kopi: Rolf Hystad,
" Garvik Byggsenter
v/Throndsen, 42 75 Sæterlandsveik



STORD KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Telefon 054/11211 — 5400 Stord

Vår dato:

01.10.87

Arkiv nr.:

1

Dykkar dato/ref.:

xx

Journal nr.:

5246/87

Vår sakshandsamar:

Egil Eide/ldc

Trodlahaugen Borettslag
v/ Stord Boligbyggerlag A/S

5400 Stord

BRUKSLØYVE — DEI SISTE 11 HUSVÆRA I TRODLAHAUGEN BORETTSLAG GNR.44
BNR.383, KÅREVIK. SAK DB 1133/86.

Tirsdag den 29.09.87 vart det halde synfaring til dei siste husværa i Trodlahaugen Borettslag. Desse har adresse Trodlahaugen nr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21. Arbeidet er kontrollert etter § 99 i bygningslova og det vert på desse vilkår gjeve mellombels bruksløyve.

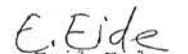
1. Ved synfaringa syner det seg at planeringsarealet på tomtane er komen omlag 1,5m ut i veggrunn. Dette kan teknisk etat ikkje godkjenna og ber om at arealet vert trekt tilbake min. 0,75m. Dette arealet som vil koma utanfor asfaltert veggrunn skal vera vegskulder /grøft. For å unngå seinare utrasing av jordmassar. til kommunal veg ber vi om at det vert sett opp hinder for dette Arealet som kjem inn i veggrunnen skal ikkje tilplantast av større buskvekster o.l.
2. Det må monterast opp røykvarslar i alle husværa snarast og før desse vert tekne i bruk.
3. Mindre bygningstekniske detaljar som vart peika på under synfaringa, dette gjeld m.a. montering av søylesko, ventilklaffer på ventilopningar i murvegg, sikringslister i trapp, tetting av trapperekverksopning på loft, dytting av fuge mellom grunnmur og treramme, isolera loftsvegg mot trapperom betre og isolering av nisolert grunnmur slik forskriftene krev reknar vi med at byggherren ordnar opp i.
4. Vilkåra for bruksløyve for dei første 9 husværa punkt 1 til 8 må etterkomast.
5. Vilkåra må etterkomast snarast og seinast innan 3 mnd.

Med på synfaringa var:

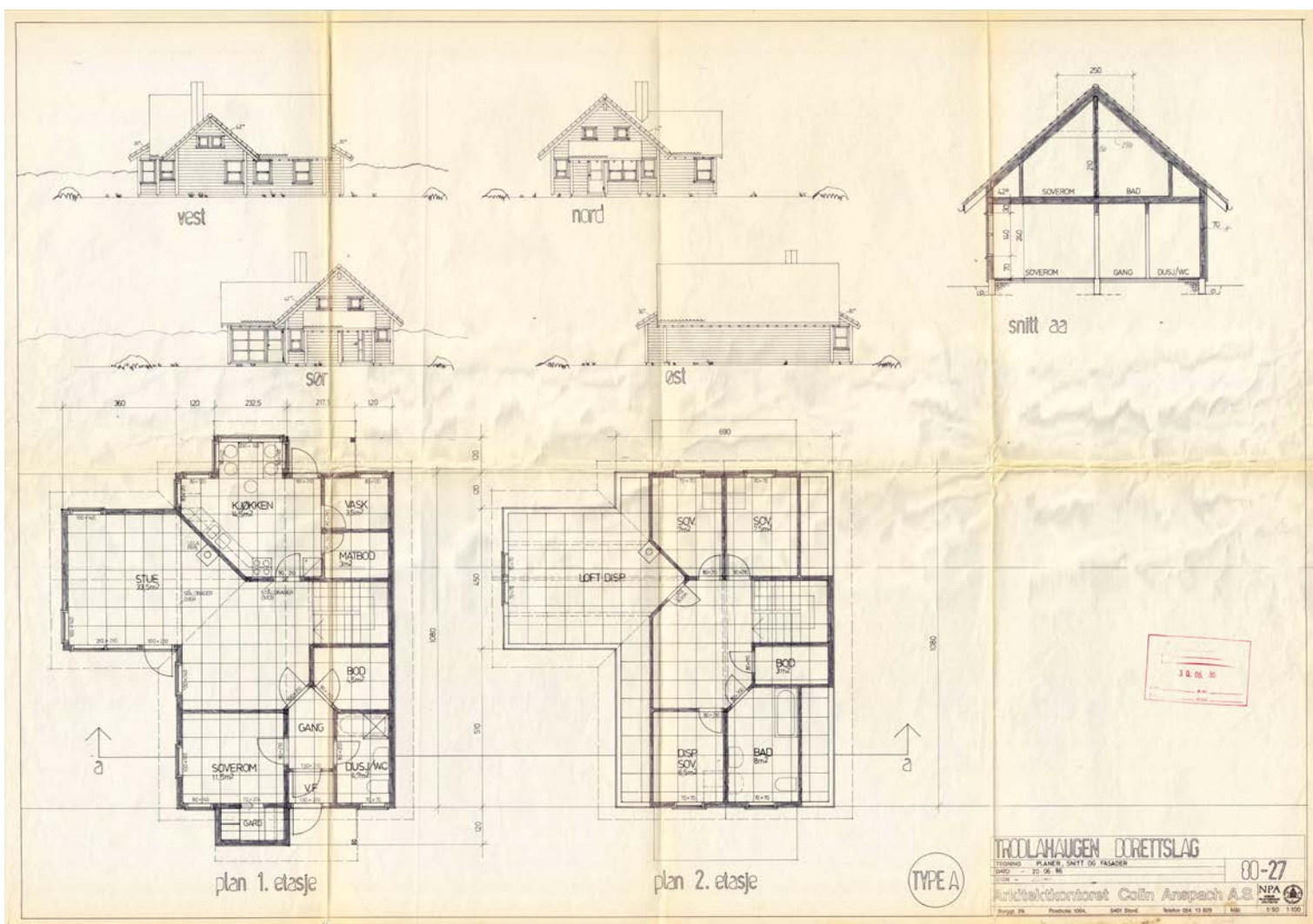
Frå STODO Rolf Hystad
" Teknisk etat J. Leivestad og E. Eide

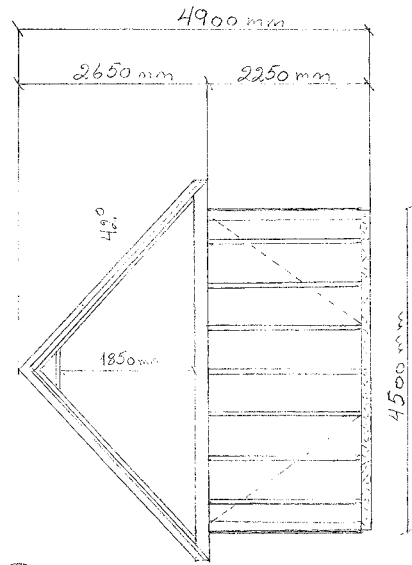
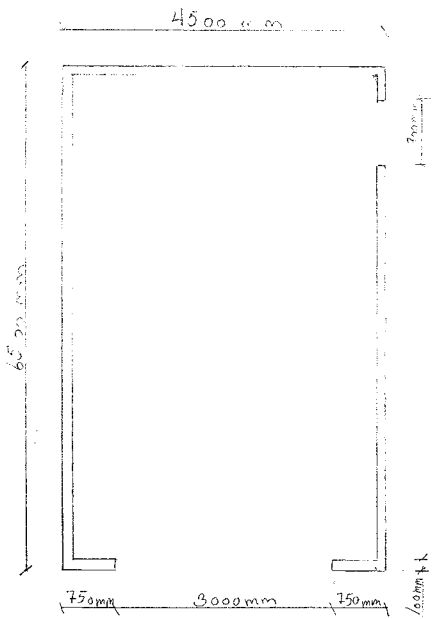
Med helsing
BYGNINGSÅVDELINGA


John Sætrevik
avd.leiar


Egil Eide
bygn.kontr.

Kopi: Rolf Hystad
Garvik Byggsenter v/Trondsen, 4275 Sævelandsvik
Feiarmeisteren

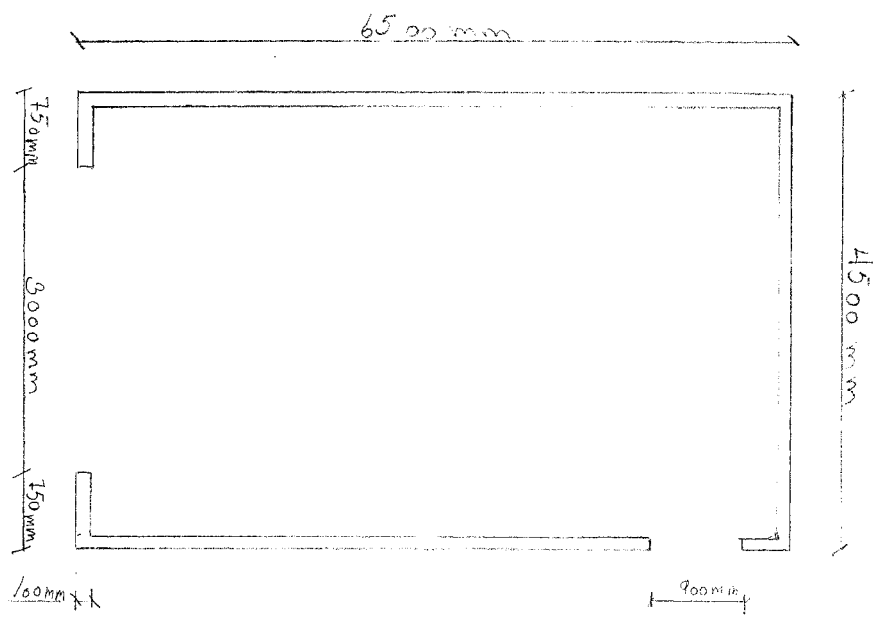




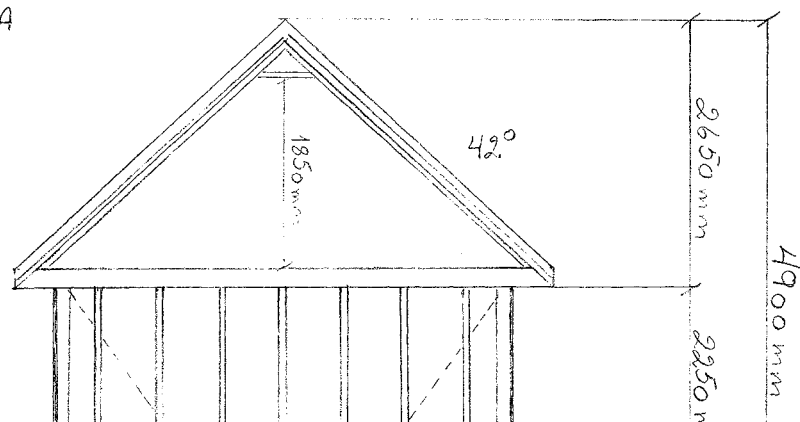
Snitt A-A

TEGNET AV:	SKALA:	DATO:
Ingebjørn Ula	1:50	26.02.15

7.



Snitt A-A



Inger Johanne Vik
Trodlahaugen 82

5412 STORD

Vår dato: 09.10.2015
Vår ref: 2015/889 - 19624/2015 / 44/383
Dykkar ref:

Ferdigattest - 44/383 - Nybygg garasje Trodlahaugen 82- ferdigattest etter plan- og bygningslova § 21-10 – DS-540/15

Førespurnad om ovannemnde motteke i kommunen 02.10.2015 frå:

Tiltakshavar: Inger Johanne Vik

Ansvarleg søkjar:

VEDTAK:

I medhald av § 21-10, 3dje ledd i plan- og bygningslova (PBL) vert det gjeve ferdigattest for følgjande tiltak: (beskriv tiltak).

- Bygningen eller deler av han må ikkje brukast til anna føremål enn det løyvet gjeld for (jf. pbl. §§ 20-1 og 20-2). Bruksendring seinare krev særskilt løyve (jf. pbl. § 20-1 pkt. d).

Vedlagd følgjer saksutgreiing.

Vedtaket kan påklagast til fylkesmannen innan 3 veker frå den dag dette brevet er motteke, jf.

Forvaltningslova §§ 28 og 29, sjå vedlagd orientering om klagerett.

Klagen skal sendast til Stord Kommune, Regulering byggesak oppmåling, Postboks 304, 5402 Stord.

Med helsing

John Harald Helmersen
Sakshandsamar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Kopi til:
Håvard Pedersen
Jan Tore Bruckner
Liv Dahl Clausen

Rådmannen, den 09.10.2015

Saksutgreiing for sak DS-540/15

Dokumentoversyn:

Me syner til:

Søknad om ferdigattest (skjema) datert 01.10.2015

Grunnlag:

Vedtak om løyve til tiltak, datert: 12.03.2015

Saks nummer: DS-125/15

Vurdering:

Gjennom innsending av søknaden har søker stadfesta at tiltaket er ferdig og utført slik vilkåra er sett for løyve og krav i, eller i medhald av plan- og bygningslova.

Vurderingane av om ferdigattest kan gjevast byggjer på innsendte dokument utan ytterligare tilsyn og vurderingar.

Konklusjon:

Søknad om løyve til ferdigattest for følgjande tiltak/del av tiltak på eigedomen gnr/bnr 44/383 vert gitt på nærmare fastsett vilkår.

Saka er avgjort etter §§ 21 og 21-10 i plan- og bygningslova og i samsvar med delegasjonsfullmakt.



Stord kommune

Adresse: Postboks 304, 5402 Stord

Telefon: 53496600

Utskriftsdato: 12.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stord kommune

Kommunenr.	4614	Gårdsnr.	44	Bruksnr.	383	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Trodlahaugen 82, 5412 STORD								

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

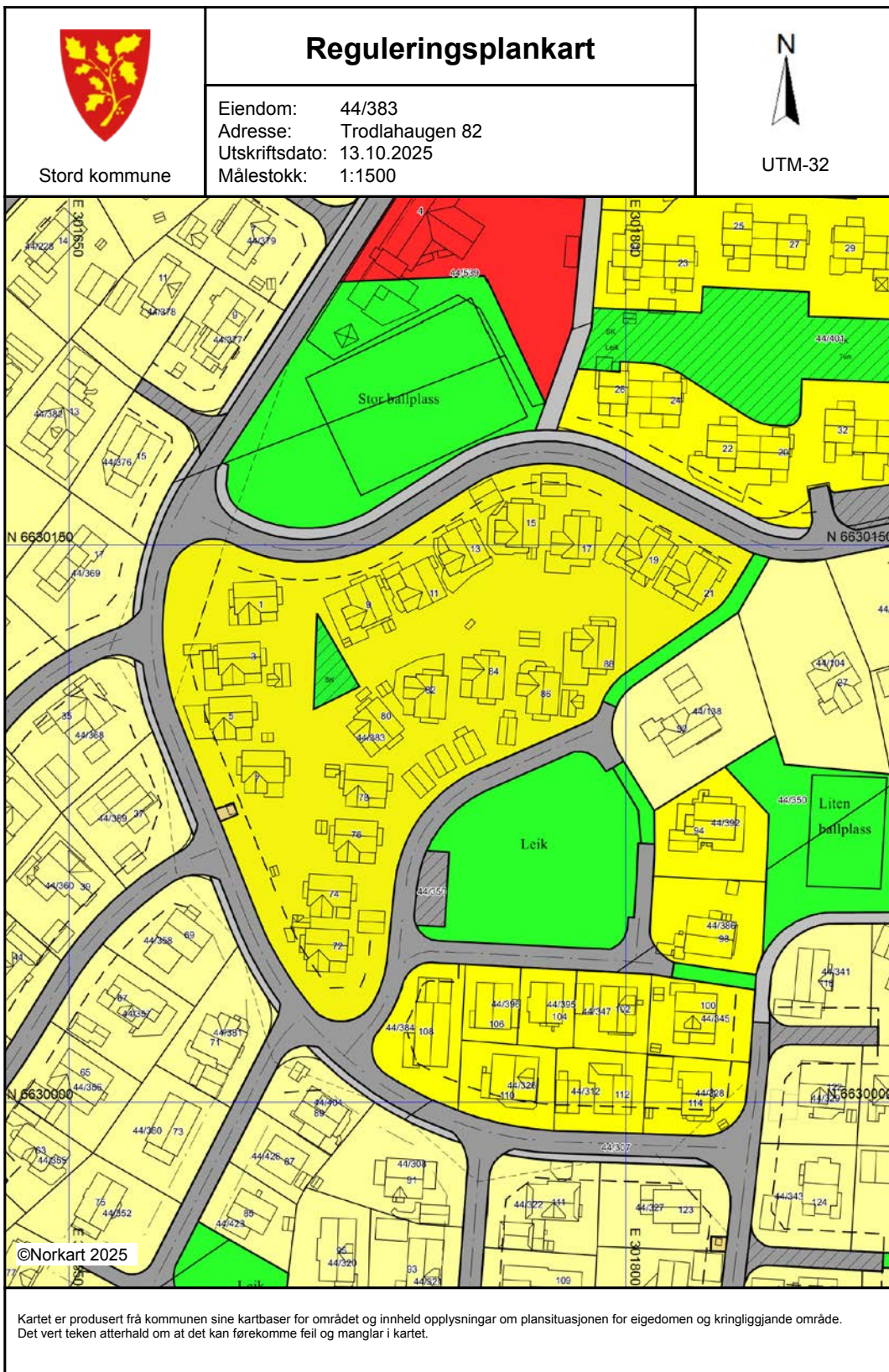
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20090008		
Navn	Kommuneplan for Stord kommune 2010-2021		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.12.2011		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/725/Kdp%20Huglo%20-%20F%3b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedteken%2016.12.2010%20.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3470/Kdp%20Leirvik%20-%20F%3b8resegner%20og%20retningslinjer%20vedtektne%2006.12.2007.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/4301/Kommuneplan_Vedlegg_1_F%3b8resegner_og_retningslinjer.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/6707/Norm_for_uteoppghaldsareal_21032024.pdf		
Delarealer	Delareal	11 576 m ²	
	KPHensynsonenavn	R035	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	R035000		
Navn	Trodlahaugen, Eldøy - Kårevik		
Plantype	Eldre reguleringsplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	17.04.1986		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/3050/20090008_KP_Vedlegg1.pdf - https://www.arealplaner.no/4614/dokumenter/49/R-035-000_F%c3%b8resegner.pdf		
Delarealer	Delareal	1 m ²	
	Formål	Kjørevei	
	Delareal	11 398 m ²	
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse	
	Delareal	18 m ²	
	Formål	Annet spesialområde	
	Utdyp.	Trafo	
	Delareal	156 m ²	
	Formål	Felles lekeareal	



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 1)

-  Frittliggende småhusbuseiend
-  Konsentrert småhusbuseiend
-  Område for offentlege bygningar (stat, fylke)
-  Anna byggeområde

Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985 § 2)

-  Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (PBL1985 § 2)

-  Offentlege trafikkområde
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg

Reguleringsplan-Friområde (PBL1985 § 25,1)

-  Friområde

Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 26)

-  Frisiktsone ved veg
-  Anna spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 2)

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles leikeareal for barn

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2007 § 1)

-  Bustader
-  Bustader - konsentrert småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og utbyggingsplanområde

-  Planen si avgrensing
-  Formålsgrænse
-  Regulert tomtegrænse
-  Byggegrænse
-  Planlagt buseiend
-  Bygningar som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift plantilbehør



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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.

For eiendommen:

Adresse: Trodlaugan 82
5412 STORD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Sigbjørn Helland

Telefon: 407 68 475
E-post: sigbjorn.helland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre