

Traudalen 3



Velkommen til

Traudalen 3



Salgsoppgaven produsert 8. mai 2025

Fyllingsdalen

Lekker familiebolig med mange oppgraderinger. Koselige uteplasser, hage og garasje. Flytt rett inn og bo godt!

Prisantydning	5 990 000,-
Fellesgjeld	16 872,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 008 222,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 454,-
BRA-i	139 kvm
Totalt BRA	156 kvm
Soverom	4

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Andel
Byggeår	1975

Megler	Karoline Fredheim Nilssen
Telefon	995 97 962
E-post	kn@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Traudalen 3! Bosett deg i en romslig og nydelig bolig i et veletablert boligfelt i Fyllingsdalen. Her får du en kombinasjon av rolige omgivelser samtidig som det er kort vei til alt man skulle trenge i hverdagen. Boligen har hatt mange oppgraderinger i løpet av årene. Dette er en sjanse du ikke vil gå glipp av! Busstopp bare ett minutter fra boligen!

Høydepunkter:

- Koselige uteplasser på til sammen 79 m^2
- Garasje med elbil lader
- Gode solforhold på eiendommen
- Flere oppgraderinger
- Vedovn
- Barnevennlige omgivelser

Området:

- 1 min til buss
- 2 min kjøring til matbutikk
- 5 min kjøring til Oasen senter
- Bybanen fra Oasen
- Flotte turmuligheter i nærheten

Arealer og innhold

BRA-i:	139 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	156 kvm
TBA:	79 kvm

Beskrivelse

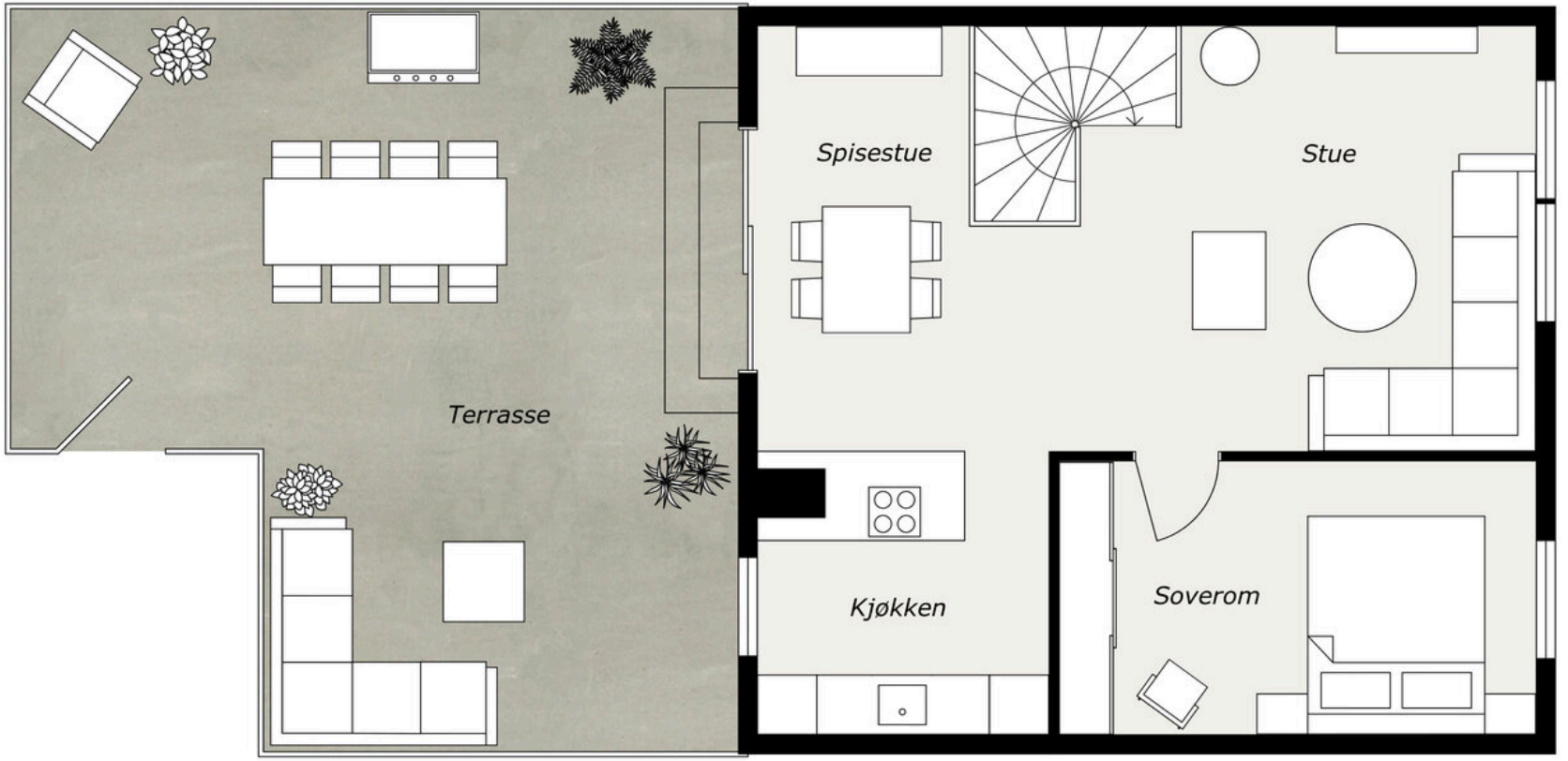
Hovedhus
Kjeller:
BRA-i: 76 kvm. Entré, gang/trapperom, gang, 3 soverom, bad, vaskerom og toalettrom.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 33 kvm. Terrasseplatting i trekonstruksjoner på 32,8 m^2 med dekke av terrassebord i trevirke.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Stue/kjøkken/trapp og soverom.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 46 kvm. Altan på 45,7 m^2. Trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

IMOTIV.NO

Traudalen 3
2. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.














AEG


WEEK PLANNER
MONDAY
TUESDAY
WEDNESDAY
THURSDAY
FRIDAY
SATURDAY
SUNDAY
COFFEE BAR









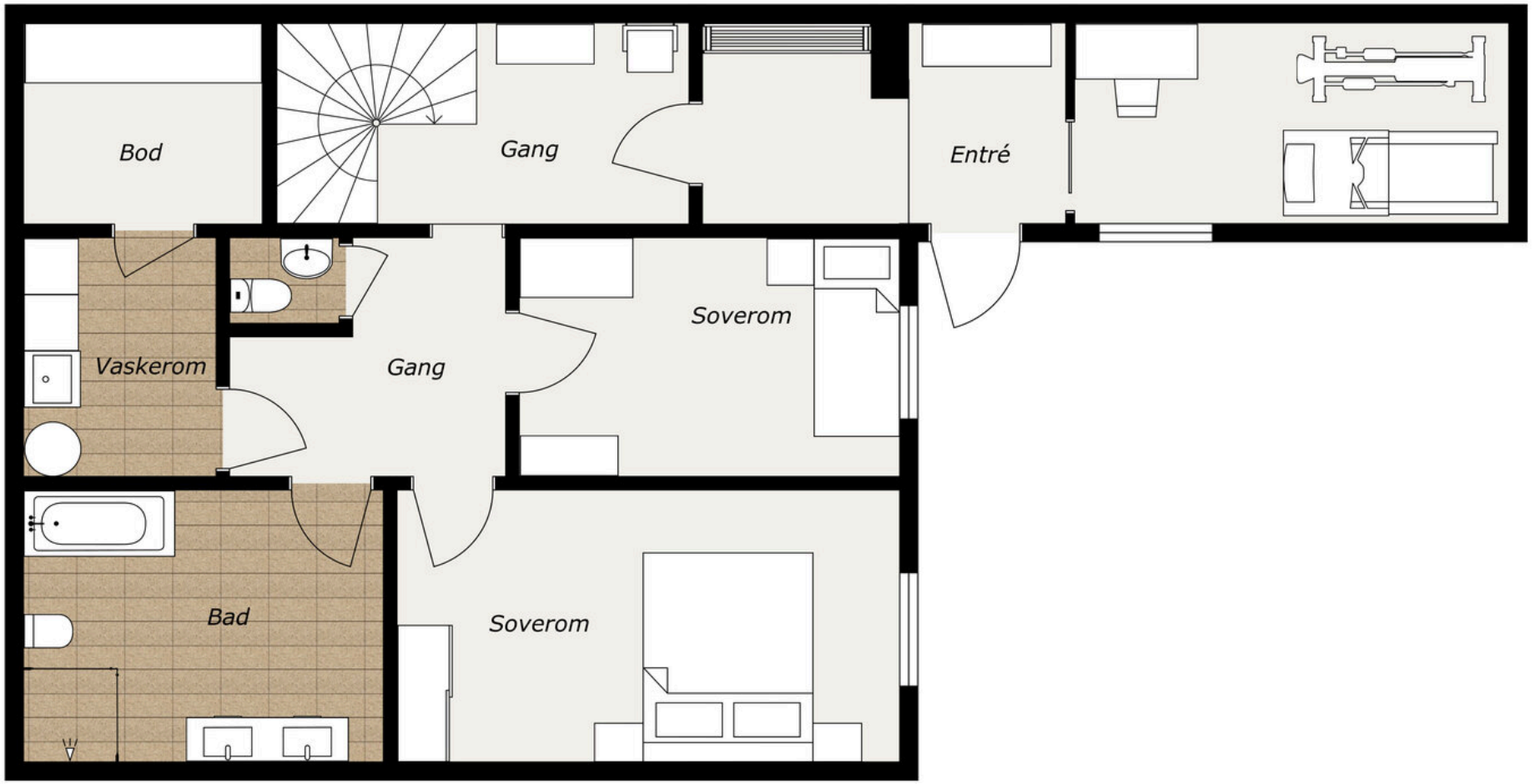




IMOTIV.NO

Traudalen 3

1. Etg



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.












Boutique tea set






GIN &
TONIC














MOVA
EXTRA
7-23
posten
MOVA
MOVA
EXTRA
Maks 45 min
BILLIGMIDDAG
29,
MEDLEMS-KUPP!





Informasjon

Traudalen 3

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
19-0156/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Traudalen 3, 5145 FYLLINGSDALEN
Gnr 25, bnr 227 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune
Andelsnr 17 i Traudalen Borettslag, org.nr. 953608103

Selgere
Mikael Gjørsvik
Helle Martine Nilsen Trygstad

Kjøpesum og omkostninger
5 990 000,- (Prisantydning)
16 872,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 006 872,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 008 222,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 017 522,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1975

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 139 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 156 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:
Hovedhus
Kjeller:
BRA-i: 76 kvm. Entré, gang/trapperom, gang, 3 soverom, bad, vaskerom og

toalettrom.
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 33 kvm. Terrasseplatting i trekonstruksjoner på 32,8 m² med dekke av terrassebord i trevirke.

1. etasje:
BRA-i: 63 kvm. Stue/kjøkken/trapp og soverom.
Total BRA: 63 kvm.
TBA: 46 kvm. Altan på 45,7 m². Trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 17 kvm.
Total BRA: 17 kvm.

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

Solforhold

Får solen opp på terrassesiden og har denne utover dagen til rundt 18-19 sommerstid. Har den videre på inngangssiden frem til rundt 20:30 midtsommers.

Innhold

Boligen består av to etasjer som inneholder:
U.etasje: Entré, gang/trapperom, gang, 3 soverom, bad, vaskerom og toalettrom.
1.etasje: Stue/kjøkken/trapp og soverom.

Parkering

Parkering i egen garasje med elbillader.

Modernisering og påkostninger

I løpet av selgers eiertid:
2020:
- Skiftet stekeovn og induksjonstopp. Lagt opp ny kurs for dette og montert komfyrvakt. Trukket pn fra takpunkt bad og opp til kjøkken i 2 etg. – Arbeid utført av Serviceelektrikeren AS.
- Installert Zaptec Elbil lader i garasje – Utført av Pettersson & Gjellesvik AS (PG Elektro).

2021:
- Bygd nytt tilbygg ved inngangsparti – Startet opp i 2021 og ferdigstilt 2022. Arbeid utført av Byggmester Solness AS. (Flyttet inngangsparti som har medført større yttergang, og bygd soverom i tilknytning dette). Ny dør m/kodelås og nytt vindu tilbygg.
Elektrisk arbeid med varmekabler i gulv, nye kurser, spotter, stikkontakter og brytere er utført av Future Energy AS).
- Terrasse ved stue. – Nye terrassebord. Brede bord fra Møre Royal. Bygd nye "levegger" og skille mot begge naboer. – Egeninnsats.

2022:
- Bygd helt ny terrasse ved inngangsside. Ulike nivåer/trapper. Brede bord fra

Møre Royal – Egeninnsats.
- Elektrisk arbeid: (Alt arbeid utført av Future Energy AS).
- Ny utebelysning på begge sider av huset (inngangsparti og terrasse/ut mot vei). Her er det montert utelamper, nye stikkontakter og på terrasseside er det montert xComfort trådløst smartsystem bryter for styring av utebelysning.
- Installert xComfort smarthus system m/hub/bridge. Nye punkter og dimmere etablert slik at utebelysning, samt spotter kjøkken, taklampe stue, spotter over sofa og tv er inkludert med trådløs app-styring.
- Ny termostat på stue for varmefolie, tilrettelagt xComfort system for trådløs app styring.
- Installert spotter i yttergang (rom ved sikringsskap), nye spotter på bad og nye spotter i kasse ved kjøkken.
- Installert lampe og bryter på vaskerom, samt skiftet lamper i hall/gang.
- Ny termostat og dimmer til bad.
- Ferdigstilt terrasse ved stuen. Vegger/kledning og satt opp spiler utvendig mot vei. Har også laget nytt gelender ved trappen. – Egeninnsats.

2023:
- Pusset opp vaskerom. Sparklet og malt vaskerom. Satt opp IKEA Voxtorp innredning. – Egeninnsats.
- Lagt opp nye rør fra varmtvannstank for varmt/kaldt vann til spring. Lagt opp T-punkt/stikk for hageslange. Koblet opp vask og rør mot sluk. – Arbeid utført av Rørlegger Ø. Antonsen AS.
- Bygd opp murer rundt inngangsparti, gravd opp og tilført nye masser (pukk, og jord) hvor en har anlagt plen (ferdigplen) og hekk mot nabo. – Egeninnsats med hjelp av familie med kyndig kompetanse.

2024:
- Bygd gjerde av spiler på mur rundt plen. – Egeninnsats.
- Bygd spilegjerde/dekorasjon i blomsterbed. - Egeninnsats.
- Ferdigstilt inngangsparti mot plen. Nye trapper i overgang fra eksisterende bebyggelse og ned til plen/grus. – Egeninnsats.
- Pusset opp boden. Lagt nye gulv, sparklet noe og malt. Bygd hyllesystem for mer effektiv oppbevaring. Valgte her å skru ned system for sentralstøvsuger. Dette vil være mulig å remontere igjen dersom det skulle være ønskelig. – Egeninnsats.
- Skrapet av og lagt ny fuge i dusjsonen. – Egeninnsats.
- Ny stikkontakt og koblingsboks (xComfort) på terrasse. – Future Energy AS.
- Remontering av alle utelamper etter kledningsbytte. – Future Energy AS.
- I regi av borettslaget er hele kledningen skiftet. Følgende er gjennomført: Etterisolert 5 cm på alle yttervegger, ny vindsperre, lekter, kledning og beslag, musebånd, i tillegg til at fasade ble malt. Gjenstår nå mindre reklamasjonsarbeid. For vår del er det blant annet snakk om lufteventil som mangler ved inngangsside. Arbeid utført av Vestbo.

2025:
- Skiftet avløpssett til den ene vasken på badet etter drypplekkasje i selve servantet.
- Ny subbelist til dusjdører.
- Lagt ny fuge rundt vask på bad.
- Lagt ny fuge rundt deler av sone bak badekar.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, ufaglært.
- Bad ble pusset opp i 2008. I tilgjengelig takst og salgsoppgave fra vi kjøpte, står det oppgitt at membranarbeid og fliser ble utført av tidligere eier/selger. Hvorvidt de var faglærte vet jeg ikke. Huket derfor av for ufaglært, selv om dette er ukjent.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, ufaglært.
- Ref over. Bad pusset opp i 2008.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- I tidligere salgsoppgave er det oppgitt at at borettslaget skiftet toppdekke på tak tilbake i 1999/2000. Dette antas å være gjennomført av fagfolk da det er organsiert av borettslaget selv.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2020 - Skiftet stekeovn og induksjonstopp. Lagt opp ny kurs for dette og montert komfyrvakt. Utført av serviceelektrikeren AS.
- Skap ved garasjer: Installert Zaptec Elbil lader i garasje – Utført av Pettersson & Gjellesvik AS (PG Elektro).
- 2021 - Nytt tilbygg - Elektrisk arbeid med varmekabler i gulv, nye kurser, spotter, stikkontakter og brytere er utført av Future Energy AS. Det er også gjort diverse arbeid med skifte av spotter, nye dimmere, stikkontakter ute, nye lamper, termostater etc. Alt arbeid gjennomført av Future Energy AS.
- Samsvarserklæring foreligger på alt.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Kontrollert og godkjent 28.01.2022 der mangler ble rettet.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Installert Elbil-lader fra Zaptec i garasje. Utført av Pettersson & Gjellesvik AS (PG Elektro).

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Det har vært diverse reparasjoner/utbedringer gjennom årene gjennom borettslaget. Her har jeg begrenset kjennskap. Det foreligger nå pålegg om å utbedre avløpsrør i borettslaget. Styret jobber nå med innhenting av anbud på jobben rundt rørfornying.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært.
- Tiltaket var søknadspliktig, og arbeidet er blitt godkjent.
- Bygd tilbygg på boligen i 2021/2022. Revet gammel bod og bygd nytt tilbygg som har resultert i utvidet gang og et ekstra soverom. Tømrerarbeid utført av Byggmester Solness AS. Alt det elektriske er utført av Future Energy AS.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- 2021: Terrasse ved stue. – Nye terrassebord. Brede bord fra Møre Royal. Bygd nye "levegger" og skille mot begge naboer. – Egeninnsats.
- 2022: Bygd helt ny terrasse ved inngangsside. Ulike nivåer/trapper. Brede bord fra Møre Royal – Egeninnsats Elektrisk arbeid: (Alt arbeid utført av Future Energy AS). Ny utebelysning på begge sider av huset (inngangsparti og terrasse/ut mot vei). Her er det montert utelamper, nye stikkontakter og på terrasseside er det montert xComfort trådløst smartsystem bryter for styring av utebelysning. Installert xComfort smarthus system m/hub/bridge. Nye punkter og dimmere etablert slik at utebelysning, samt spotter kjøkken, taklampe stue, spotter over sofa og tv er inkludert med trådløs app-styring. Ny termostat på stue for varmefolie, tilrettelagt xComfort system for trådløs app styring. Installert spotter i

yttergang (rom ved sikringsskap), nye spotter på bad og nye spotter i kasse ved kjøkken. Installert lampe og bryter på vaskerom, samt skiftet lamper i hall/gang. Ny termostat og dimmer til bad. Ferdigstilt terrasse ved stuen. Vegger/kledning og satt opp spiler utvendig mot vei. Har også laget nytt gelender ved trappen. – Egeninnsats.
- 2023: : Pusset opp vaskerom. Sparklet og malt vaskerom. Satt opp IKEA Voxtorp innredning. – Egeninnsats. Lagt opp nye rør fra varmtvannstank for varmt/kaldt vann til spring. Lagt opp T-punkt/stikk for hageslange. Koblet opp vask og rør mot sluk. – Arbeid utført av Rørlegger Ø. Antonsen AS. Bygd opp murer rundt inngangsparti, gravd opp og tilført nye masser (pukk, og jord) hvor en har anlagt plen (ferdigplen) og hekk mot nabo. – Egeninnsats med hjelp av familie med kyndig kompetanse.
- 2024: Bygd gjerde av spiler på mur rundt plen. – Egeninnsats Bygd spilegjerde/dekorasjon i blomsterbed. - Egeninnsats Ferdigstilt inngangsparti mot plen. Nye trapper i overgang fra eksisterende bebyggelse og ned til plen/grus. – Egeninnsats Pusset opp boden. Lagt nye gulv, sparklet noe og malt. Bygd hyllesystem for mer
effektiv oppbevaring. Valgte her å skru ned system for sentralstøvsuger. Dette vil være mulig å remontere igjen dersom det skulle være ønskelig. – Egeninnsats. Skrapet av og lagt ny fuge i dusjsonen. – Egeninnsats. Ny stikkontakt og koblingsboks (xComfort) på terrasse. – Future Energy AS Remontering av alle utelamper etter kledningsbytte. – Future Energy AS I regi av borettslaget er hele kledningen skiftet. Følgende er gjennomført: Etterisolert 5 cm på alle yttervegger, ny vindsperre, lekter, kledning og beslag, musebånd, i tillegg til at fasade ble malt. Gjenstår nå mindre reklamasjonsarbeid. For vår del er det blant annet snakk om lufteventil som mangler ved inngangsside. Arbeid utført av Vestbo.
- 2025: Skiftet "avløpssett" til den ene vasken på badet etter drypplekkasje inn i selve baderomsmøbelet. Ny subbelist til dusjdører Lagt ny fuge rundt vask på bad Lagt ny fuge rundt deler av sone bak badekar. Alt arbeid i 2025 er utført med egeninnsats/hjelp av familie.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Riss i fliser ved nisje i dusj (av visuell karakter). Sprekk/skade på flis under/bak vegghengt wc. Tidligere lekkasje i rør mellom vegg og servant til den ene vasken, som medførte mindre drypplekkasje i baderomsmøbelet. Dette skal nå være utbedret.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Borettslaget har nå fått pålegg om å utbedre/reparere avløpsnettet i borettslaget. Styret jobber nå med å hente inn tilbud rundt rørfornying. Dette gjelder hele laget og ikke en enkelt eiendom. Utover dette ingen ting meg bekjent.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Etter innflytting i 2020 ble det oppdaget skjeggkre i boligen. Anticimex ble engasjert hvor det ble satt opp limfeller, samt lagt ut åte både i egen bolig, samt tilstøtende enheter på begge sider. Etter dette ble gjennomført har vi vært helt kvitt ”problemet” og aldri sett eller oppdaget noe siden. I 2021 merket vi også aktivitet fra det som opplevdes å være en rotte i/rundt boligen (kjøkken/terrasseside). Her ble også Anticimex engasjert, hvor en kartla husrekken, så etter gjennomganger og satt ut felle på terrasse. Etter kort tid fikk en fangst i fellen, og etter dette har vi ikke hatt problem eller merket noe. Det kan også nevnes at vi i 2024 på ny hørte lyder som kunne minne om dette. Etter gjennomgang med anticimex, viser det seg at dette etter all sannsynlighet har vært fugler på taket som har skrapt/hakket i lufteventil som kan høres ned til bad i underetasje. Saken ble derfor avsluttet da den ikke var å anse som reell. Det har

ikke vært skader eller lignende på boligen for noen av forholdene over.

Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
- Utbedring av avløp som nevnt i tidligere merknad. Dette følges opp av borettslaget.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
- Arbeid rundt utbedring av avløpsrør vil medføre et mindre låneopptak som vil øke fellesgjelden noe. Borettslaget vurderer også å oppgradere kledning/tak på garasjene. Dersom dette stemmes gjennom vil fellesgjeld øke noe. Antatt rundt +/- 40.000,- dersom foreløpig skisse skulle stemme. Det må også nevnes at borettslaget i 2024 har etterisolert boligene, skiftet kledning og malt alle rekkene. Her er det tatt opp et byggelån som vil måtte konverteres innen 2027. Fellesgjelden vil da antatt stige med +/- 240.000,- for dette arbeidet isolert, fratrukket det som måtte nedbetales frem til da. Ut fra informasjon jeg har tilgjengelig pr nå så er det ikke forventet at husleie skal øke betydelig, tross økninger i fellesgjeld som antas å kunne komme. Noe av årsak til dette er at det ligger relativt rask nedbetalingstid på dagens restlån, som vil være innfridd i 2026. Midler her vil frigjøres til å kunne betjene nye forpliktelser.

For mer informasjon se selgers egenerklæring vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Frøyen Takst AS

Byggemåte

Grunnmur av betong.
Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade.
Vinduer med isolerglass.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.

Følgende bygningsdeler har fått tilstandsgrad 2:
- Drenering grunnet alder.
- Rom under terreng grunnet høy fuktmåling i treverk og fallforhold.
- Taktekking grunnet ukjent alder på tekking/undertak.
- Toalettrom grunnet løsningen ikke tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
- Trapp grunnet åpninger mellom trinn er over 10cm.
- Avløpsrør grunnet ukjent alder på installasjon.
- Bad - Overflater grunnet sprekk i veggflis ved innfesting av vegghengt toalett.
- Bad - Membran, sluk og tettesjikt grunnet alder.
- Bad - Sanitærutstyr grunnet det ikke er etablert drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Bad - Ventilasjon grunnet lufting under dør eer noe svak.
- Vaskerom - Overflater grunnet fall til sluk er mindre enn referansenivået.
- Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk grunnet det ikke er etablert fuktsikker oppkant langs vegger.

Følgende bygningsdeler er ikke undersøkt:
- Renner og nedløp

For mer informasjon se boligens tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone/taklampe på stuen følger ikke med handel.
- Tv-Benk på stue følger ikke med handel
- Vegghyller (2 stk) på kjøkken følger ikke med handel
- Veggmontert skoskje i yttergang følger ikke med handel
- Knaggerekke på vaskerom og i yttergang følger ikke med handel
- Skotørker på vaskerom følger ikke med handel
- Veggpotter på stue, og i gang (kjeller) følger ikke med handel
- Veggspeil stue og gang følger ikke med handel
- Utebelysning inngangsparti i blomsterbed (via stikkontakt)

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

- Ildsted i stue.
- Gulvvarme på bad, gang og soverom i tilbygget del ved entré.
- Varmefolie under laminat i stue/kjøkken i 1.etg.
- Ellers elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 454,- pr. mnd.

Inkluderer: - Renter og avdrag fellesgjeld
- Byggforsikring
- Drift/plenklipp
- Brøyting vinterstid
- Avsetning vedlikehold
- Forretningsførsel
- Kommunale avgifter/eiendomsskatt
- Tv/internett fra Telenor

Andre utgifter

Foruten felleskostnader påløper det kostnader for innboforsikring og strøm.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 069 527,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 278 109,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/Internett er dekket gjennom felleskostnader i borettslaget. Levert av Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget

Traudalen Borettslag består av 26 rekkehus i 9 rekker, 4 rom. Arkitekttegnet av Svenningson. Laget ligger sentralt i Fyllingsdalen. Borettslaget har et stort utomhusområde som er beplantet og pent opparbeidet. Rehablitering: 1999/2000: rekkehusene har flate tak, skiftet toppdekke. 2003: rekkehusene malt, 2006: nødvendig kledning skiftet, kvaltitetskontroll/statusrapport er utarbeidet, alle internveier og parkeringsplasser nyasfaltert. 2017/18: Rehablitering av vinduer.

Forretningsfører

Vestbo BBL

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 16 872,- pr. 14.04.2025

Lånenummer: 95217461074, Handelsbanken
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.04.2025: 6.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 7
Saldo per 14.04.2025: 438 683
Andel av saldo: 16 872
Første termin/første avdrag: 31.03.2018 (siste termin 31.12.2026)
Flytende rente

Laget har tatt opp byggelån hos Vestbo på inntil kr 6,7 000 000,- med løpetid til 31.07.2029. Lånet tilbakebet./erstattes evt. av opptak lån i bank etter endt løpetid. Dersom byggelånet erstattes av et nedbetalingslån vil fellesgjelden for dette bli fordelt på den enkelte andel. Fellesgjelden vil dermed øke tilsvarende.

Pr 31.12.2024 var det benyttet ca. MNOK 6,2 av denne rammen, og utgående saldo pr 31.05.2025 ser ut til å ende på MNOK 6,174. Ved konvertering vil det for dette arbeidet, isolert sett, medføre en økning av fellesgjeld på rundt 240.000,- pr enhet.
Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Vestbo

Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 md.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et negativt årsresultat i 2023 på kr. 3 654 106,- mot et budsjettert positivt resultat på kr. 264 184. Det negative resultatet er grunnet vedlikehold.

Regnskapet er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres 4-5 dugnader i året. Hovedvekt på vårpart/sommer rundt 17. Mai, samt noen på høsten når løvet faller fra trærne.
Beboerne forplikter seg til å følge borettslagets vedtekter og ordensregler til enhver tid.

Dyrehold

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. Pass av andres dyr utover et par dager er også søknadspliktig. Tillatelsen kan tilbakekalles hvis det viser seg at dyrehold medfører ulempe.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP615898

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 20 039 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Ved felles visninger vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilt.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en sentral og attraktiv beliggenhet i et veletablert område i Fyllingsdalen. Området er et etablert boligområde og har vært under stor utvikling i de senere år. Området bærer preg av god boligplanlegging - her finner man en flott blanding av leiligheter, rekkehus og eneboliger. De aller fleste blir boende i sine boliger i mange år eller oppgraderer internt i området.

Fra boligen har man nærhet til det meste man skulle trenge i hverdagen. Nærmeste busstopp ligger bare 1 minutt fra leiligheten, ellers kan man gå en kjapp tur til Sikthaugen med mer hyppige avganger. Det er kort vei til Oasen

senter med rundt 70 butikker, vinmonopol, frisør, apotek, legesenter m.m. Et praktisk kjøpesenter som oppfyller alle hverdagslige behov. Videre er Bergen sentrum med alt bykjernen kan tilby kun en 8 minutters biltur unna, med buss nr.18 tar det bare 8 minutter til Møhlenpris og 10 minutter til festplassen.

Til tross for den gode beliggenheten, er du likevel omkranset av grønne områder og mange flotte turmuligheter, Kanadaskogen, Løvstakken, Lynghaugtjernet og Krohnegården for å nevne noen. Vakre Ortuvannet er også et yndet turmål.

Hva kommer dere til å savne med boligen/området?
- Vi kommer til å savne den umiddelbare nærheten til sentrum. Det er umiddelbar nærhet til nærmeste busstopp, hvor en etter 3 stopp står på Festplassen.
- Vi kommer også til å savne den åpne løsningen på stue/kjøkken, med store vinduer fra gulv til tak som gir mye lysinnslipp. Den nye terrassen oppleves også som en forlengelse av stuen, spesielt vår/sommerstid har denne vært gull verdt hvor en kan spasere rett ut til en skjermet sone. Terrassen som vi renoverte i (2021/2022), er en svært romslig og nydelig oase spesielt på sommerstid, hvor barna kan oppholde seg trygt med lukket port.
- Uteområdene oppleves svært trygt både for barn og voksne. Her er lite trafikk i veien ned mot garasjene/parkeringsplassen og lekeplassen som hører til borettslaget.
- Vi kommer også til å savne naturen i nærområdet som ligger omtrent like utenfor døren (Damsgårdsfjellet, Løvstakken, Viggohytten, Kanadaskogen m.m).
- En stor fordel er også Oasen kjøpesenter som ligger like i nærheten, hvor du har et godt utvalg av butikker, apotek, legekontor/helsestasjon.
- Videre har vi også vært svært fornøyd med Seljedalen Barnehage, og dette blir et stort savn.
- Et stort pluss er Seljedalen skole som ligger like ved Seljedalen barnehage.

En kort prat med selger:

Hvilke er deres favoritturer i nabolaget?
- Damsgårdsfjellet, Kanadaskogen og Løvstakken. Ellers er det veldig fint å gå rundt Storavatnet (Melkeplassen/Krohnegården) samt parkanlegget nede ved Lynghaug hvor det er store flotte akebakker på vinterstid, og fine turstier rundt vannet.

Hvem er naboene, og hvordan er nabolaget (alder, barn, husdyr, trygghet etc.)
- Hyggelige og hjelpsomme naboer. Oppleves som et svært rolig borettslag med lite støy.
- Nabolaget oppleves trygt og godt, med lite trafikk. Lekeplassen i tilknytning til borettslaget oppleves som trygg og har vært en kjekk plass for ungene. I senere tid har det pågått rørarbeider som har medført at de har måtte grave opp deler av lekeplassen, og som resultat er blant annet sandkassen fjernet.
- Mange av beboerne i borettslaget har bodd her i mange år, som gjenspeiler et godt bomiljø. De siste årene har det i midlertid skjedd en foryngelse, der flere unge har flyttet til.
- Noen av de andre beboerne har husdyr som hund/katt.
- Aldersspranget på barna i borettslaget ligger på alt i fra rundt 1-18 år.

Litt om nærmiljøet og området generelt (offentlig kommunikasjon, servicetilbud, butikk, skole/barnehage, rekreasjonsmuligheter/sport etc.
- Særdeles gode kollektivmuligheter med busstopp like ut for døren. Etter 3 stopp er man på Festplassen i sentrum, som gir en umiddelbar nærhet til byen. Utover dette har man fått bybane til Fyllingsdalen som gir gode løsninger i mange retninger.
- I nærområdet rundt har man muligheter for blant annet Frisbeegolf ved

Lynghaugparken, Fyllingsdalen teater, Bergen Racketsenter på Bønes, i tillegg til flott gang- og sykkelvei i tunnel.
- Utover dette har man flere treningssenter i umiddelbar nærhet, dagligvarebutikker (Rema 1000 Lynghaugparken, Spar sikthaugen og Coop Extra, alle i gangavstand fra boligen) og Oasen kjøpesenter med godt utvalg av butikker, apotek, fastlegetjenester og helsestasjon.
- Det er også flere barnehager i nærområdet. Vi har våre barn i Seljedalen barnehage og har vært svært fornøyd med denne. Et stort pluss her er også at Seljedalen barneskole ligger like ved.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg bolig datert 02.09.2022.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for nybygg, datert 13.03.1975.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av boligen.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper aksepterer denne risikoen og selger/megler skal med dette holdes skadesløse for ethvert eventuelt pålegg/krav som springer ut av den manglende ferdigattesten.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Vei: Privat til offentlig.
Vann/avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er iht. reguleringsplan for Fyllingsdalen. Boligfelt X, tomteareal GI, GII og FI ikrafttrådt 07.08.1973 regulert til boliger.

Reguleringsplaner under arbeid:
Planid: 66090000
Plannavn: Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 196 mfl., Vestlundveien - Jonstadveien
Saksnr: 202220541
Dekningsgrad: 0,4%
Hovedformålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for boliger, dagligvare og kollektivknutepunkt.

Planid: 71120000
Plannavn: Fyllingsdalen. Gnr 25 bnr 230 mfl., Vestlundveien
Saksnr: 202220725
Dekningsgrad: 1,1%
Planområdet er lokalisert i Vestlundveien i Fyllingsdalen, og er ca. 122 daa. Intensjonen med planarbeidet er å tilrettelegge for en fremtidsrettet og helhetlig utvikling av nærområdet med ulike helsetilbud, boliger og nærfunksjoner. I tillegg er det ønskelig å styrke grønnstrukturen innenfor området.

Eiendommen er også underlagt Bergen kommunes arealdel 2018 som ikrafttrådte

2019. Formålet i kommuneplanen er bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone.

Iht. kommuneplanen ligger eiendommen i følgende hensynssoner:
Gul støy: Vei støy - gul sone 17,1%
Rød støy: Vei støy - rød sone 0,1%

Kommunedelplaner under arbeid:
Planid: 71740000
Plannavn: Kommuneplanens arealdel KPA 2027
Saksnr: 202417461
Dekningsgrad: 100%

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4601/25/227:
10.07.1998 - Dokumentnr: 17798 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:23 Bnr:365
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.09.1974 - Dokumentnr: 921079 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4601 Gnr:25 Bnr:5
01.01.2020 - Dokumentnr: 1105258 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1201 Gnr:25 Bnr:227

Det jobbes med å opprette en veirett for en nabo (enebolig) som benytter seg av veien i laget for å komme til egen bolig. Her ønsker både eier og borettslaget å komme til en enighet der dette vil tinglyses. Økonomisk vil dette medføre at naboen vil betale en engangspris for denne veiretten, i tillegg til en årlig sum, som vil være med å dekke vedlikehold, brøyting etc. av veien.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borrettslaget er pålagt å utbedre avløpsrørene i laget gjennom rørfornying. Her jobber styret p.t. med innhenting av tilbud. Foreløpige anslag tilsier en pris på +/- 650.000,- for dette arbeidet. P.t. er det anslått at rundt 50 % av kostnadene til dette vil tas over løpende vedlikeholdsbudsjett i laget, mens resterende vil måtte finansieres gjennom opplåning. Selger har gjort en beregning på et eventuelt låneopptak på +/- kr. 350.000,-. Fordeles dette på 26 enheter, så vil det tilsi en økning av fellesgjelden på ca. 13.000,- pr enhet. (I budsjetter for 2025, Traudalen borettslag, er det satt av 320.000,- til generelt vedlikehold, der man har estimert med et overskudd på rundt 160.000,-).

Det er også innhentet tilbud for å skifte kledning og tak på garasjene i laget. Kostnaden vil være på ca. +/- kr. 1.000.000,- ut fra tilbud borettslaget har mottatt

i forbindelse med kledningsbytte på rekkene. Dette er ikke vedtatt enda, men skal fremlegges forslag på generalforsmalingen. Dersom dette blir vedtatt vil det medføre en økning i fellesgjeld på +/- kr. 40.000,- pr enhet.

Selger opplyser om at 3 av 4 lys i kjøkkenventilatoren ikke virker p.t. De har forsøkt å skifte pærer en gang før bildetaking, men dette virket ikke. Dusjslangen i badekaret er også delvis ødelagt, grunnet "metallreimen" rundt har løsnet. Funksjonaliteten er fin, men det visuelle er ikke så pent når en drar den ut da du ser rett på selve plasten. Denne kan nok trolig skiftes ut.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-)
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 11 320,-

Samlet skal selger betale kr. 141 563,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 9. mai 2025

Megler

Karoline Fredheim Nilssen, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99597962

Meglerforetaket

Nordvik Bergen
Teatergaten 35
5010 BERGEN
Juridisk navn: Achieve Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 413 956

Vedlegg

Traudalen 3

Traudalen 3

Nabolaget Storhammeren - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Seljedalen skole (1-7 kl.)	**14 min**	
210 elever, 16 klasser	0.8 km	
Løvås Oppveksttun - skole (1-7...	**13 min**	
243 elever, 14 klasser	1 km	
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.)	**5 min**	
253 elever, 18 klasser	2.3 km	
Montessoriskolen i Bergen (1-1...	**5 min**	
150 elever, 15 klasser	2.5 km	
Lynghaug skole (8-10 kl.)	**12 min**	
432 elever, 33 klasser	0.9 km	
Fyllingsdalen videregående sko...	**22 min**	
588 elever, 28 klasser	1.9 km	
Amalie Skram videregående skol...	**8 min**	
1000 elever	5.1 km	

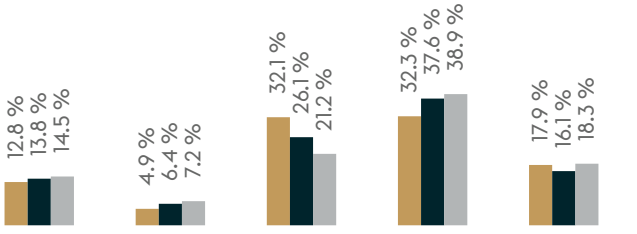
Offentlig transport

Vestlundveien	**2 min**	
Linje 18	0.1 km	
Fyllingsdalen terminal	**19 min**	
Linje 2	1.6 km	
Jernbanestasjonen i Bergen	**9 min**	
Linje F4, L4, R40	5.4 km	
Bergen Flesland	**16 min**	

Barnehager

Betanien barnehage (0-5 år)	**4 min**	
47 barn	0.3 km	
Lekeklossen Storhammaren barne...	**7 min**	
20 barn	0.5 km	
Løvås Oppveksttun barnehage (1...	**13 min**	
67 barn	1 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storhammeren	1 124	567
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Traudalen	2 min
Hamre ballbinge	6 min
MOVA Fyllingsdalen	10 min
Sprek & Blid Sissel's	22 min

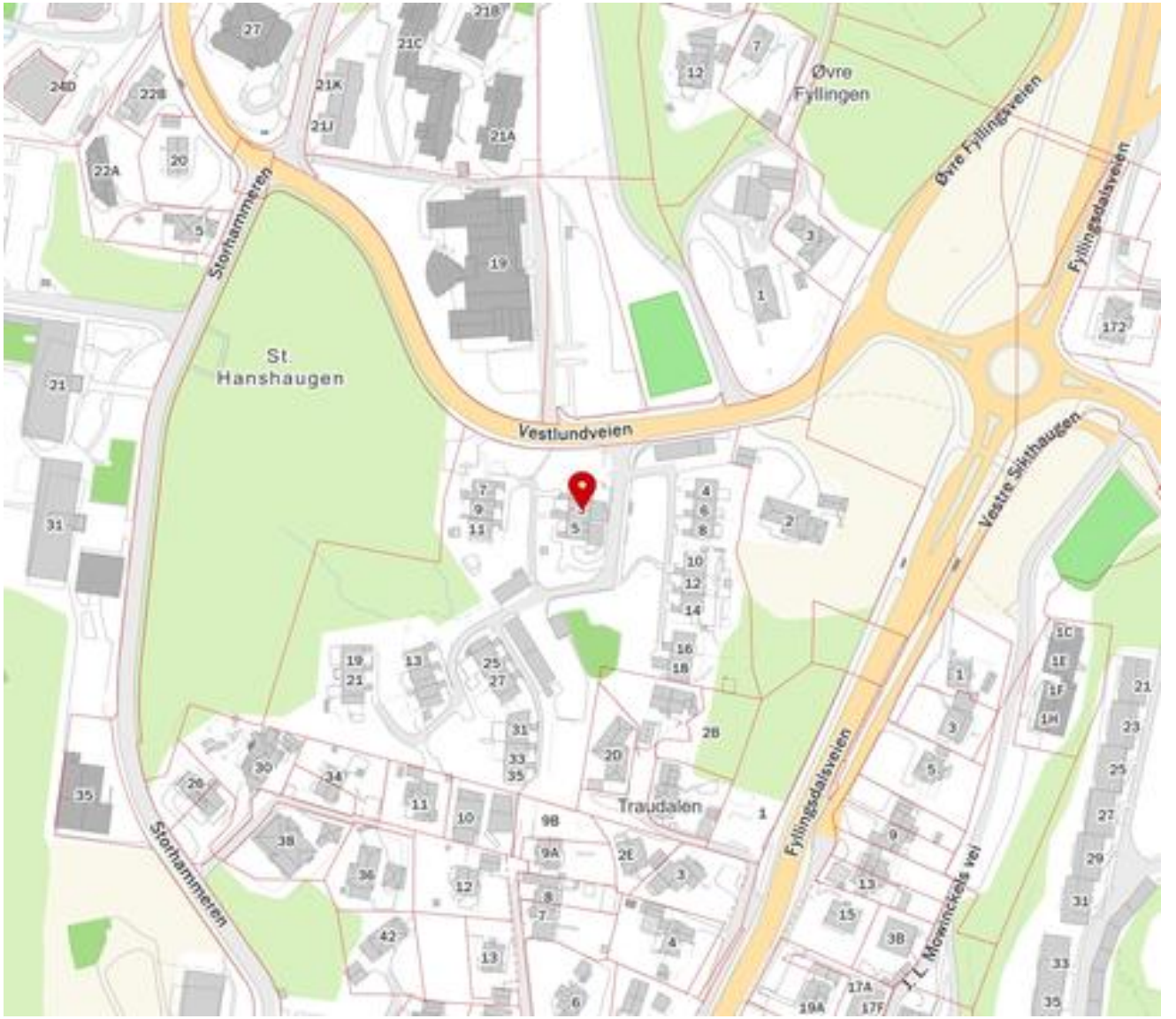
«Jeg bor her, og det er sentralt i Bergen sentrum og Oasen bydelssenter samtidig som det er gode turmuligheter! Barnevennlig!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

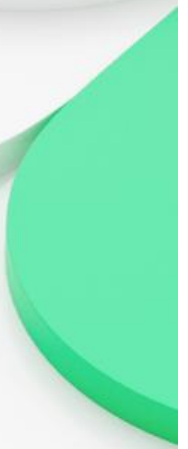


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Traudalen 3
5145 FYLLINGSDALEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1975
BRA: 139 m^2
BRA-i: 139 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	12	0	1

Supertakst
GNR: 25 BNR: 227 ANR: 17

Thomas Frøyen
Frøyen Takst AS

thomas@froyentakst.no
40099909

Traudalen 3
5145 Fyllingsdalen

1. Tilstandsgradene

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30766

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt utover på 1970-tallet. Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast ved visuell kontroll.

Utvendig fall på terreng er ikke mulig å kontrollere grunnet terrassekonstruksjoner.

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.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Ikke funnet akutte behov for tiltak.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innvendig bod.
- Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (TG 2)

Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Det er under befaringen ikke avdekket tegn til råteskader.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon (TG 2 - risikokonstruksjon)

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Taktekking

Oppsummering

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
TG 2 pga ukjent alder på tekking/undertak.

Anbefalte tiltak

Ikke avdekket innvendige tegn til lekkasjer og akutte tiltak anses derfor ikke som nødvendig.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Fremstår ellers i normalt god stand.

Anbefalte tiltak

Anbefaler montering av mekanisk avtrekk.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2)
Trappen fremstår ellers i normalt god stand.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Ukjent alder på anlegg.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
TG 2 pga ukjent alder på skult installasjon.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk.
Vurderes å være tilstrekkelig. Badet har sekundærsluk under badekar.

Sprekk i veggflis ved innfesting av vegghengt toalett (TG 2)
Overflater fremstår ellers i normalt god strand.

Anbefalte tiltak overflater

Fungerer med dette avviket (sprekk i flis)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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 denne type rapport.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fungerer med dette avviket.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.
Lufting under dør er noe svak (TG 2)

Anbefalte tiltak ventilasjon

Anbefaler å etablere større luftespalte under dør for bedre ventilering av rommet.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Fallforhold:
Registrert ca 3mm fall fra dør til sluk. Gulvet er ellers tilnærmet flatt. Mangler fuktsikker Oppkant langs vegger.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2)

Overflater med alminnelig bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales oppgraderinger av gulv for å nå dagens krav til våtrom med hensyn til fuktsikring.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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 denne type rapport.

Det er ikke etablert fuktsikker oppkant langs vegger (TG 2)
Ved evt lekkasjer til gulvet vil lekkasjevann kunne trekke inn i omsluttende vegger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler renovering av gulv for etablering av fuktsikring langs vegger og ved dør. Vegg bak utslagsvask bør flislegges eller males med våtromsmaling.

Bygningsdeler med TG-IU

Renner og nedløp

Oppsummering

Innvendig nedløp i tak er ikke mulig å kontrollere (skjult konstruksjon)

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.4.2025

Rapportdato
5.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Helle Martine Nilsen Trygstad** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Mikael Oldeide Gjørsvik** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen** Telefon: **40099909**
Firma: **Frøyen Takst AS** Epost: **thomas@froyentakst.no**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier.
Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Informasjon om boligen

Adresse: **Traudalen 3, 5145 Fyllingsdalen**

Kommunenr: **4601** Gårdsnr: **25** Bruksnr: **227** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **17** Leilighetsnr:

Byggeår: **1975** - Kilde: Eiendomsverdi
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE
Grunnmur av betong. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskiller av trebjelkelag. Flat takkonstruksjon tekket med takbelegg.

OVERFLATER
Gulv: Fliser på bad, vaskerom og gang i u.etg. Laminat på øvrige rom.
Vegg: Fliser på bad. Ellers malte flater.
Tak: Malte flater.

OPPVARMING
Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad, gang og soverom i tilbygget del ved entré. Varmefolie under laminat i stue/kjøkken i 1.etg.

VENTILASJON
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.

OPPSUMMERING
Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1975 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 som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	I regi av borettslaget er hele kledningen skiftet, med nye beslag. Ny vindsperre, lekter, kledning, beslag, musebånd, i tillegg til at fasade ble malt.	Nei
2023	Bygd opp murer og plen inngangsparti / juni 2023. Grundig arbeid med tilførte masser. Lagt ferdigplen.	Nei
2021	Tilbygg med nytt inngangsparti - ferdigstilt i 2024.	Ja
2017/2018	Nye vinduer og ytterdører i regi av borettslaget.	Nei
2008	Oppgradert bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	139	139	0	0	79
Garasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	**156**	**139**	**17**	**0**	**79**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	76	76	0	0	33
1. etasje	63	63	0	0	46
Totalt m²	**139**	**139**	**0**	**0**	**79**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	76	71	5	- Entré: 7,0 m² - Soverom 1: 11,2 m² - Gang/trapperom: 7,6 m² - Gang: 5,0 m² - Toalettrom: 1,1 m² - Soverom 2: 9,5 m² - Soverom 3: 13,4 m² - Bad: 8,4 m² - Vaskerom: 4,4 m² Takhøyde gang: 2,38m 3,4 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Bod: 4,3 m²
1. etasje	63	63	0	- Stue/kjøkken/trapp: 48,9 m² - Soverom 4: 13,4 m² Takhøyde stue: 2,37m 0,7 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Totalt m²	**139**	**134**	**5**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	**17**	**0**	**17**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke opplyst om endringer etter byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av drenering **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt utover på 1970-tallet. Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast ved visuell kontroll.

Utvendig fall på terreng er ikke mulig å kontrollere grunnet terrassekonstruksjoner.

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.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.
TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke funnet akutte behov for tiltak.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innvendig bod. - Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader (TG 2) Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Det er under befaringen ikke avdekket tegn til råteskader. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon (TG 2 - risikokonstruksjon)	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.4 Balkong, terrasse, platting: U.etg

Type	Platting
Terrasseplatting i trekonstruksjoner på 32,8 m² med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget i 2022/2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Altan 1.etg

Type	Balkong
Altan på 45,7 m². Trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt terrassedekke i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ikke funnet tegn til konstruksjonsvikt men noe ukjent dekke er registrert. Ellers normalt god stand på synlig dek av konstruksjonen.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-1

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.

6.8 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av renner og nedløp	TG-IU

Innvendig nedløp i tak er ikke mulig å kontrollere (skjult konstruksjon)

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.10 Taktekking

Type tekking	Annet

Hovedsak er tekket med pvc-duk og tak over tilbygg til u.etg er tekket med asfaltbelegg.

Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Ikke opplyst om endringer, men materialvalg vitner om at tak er tekket på nytt etter byggeår.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av taktekking	TG-2

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
TG 2 pga ukjent alder på tekking/undertak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke avdekket innvendige tegn til lekkasjer og akutte tiltak anses derfor ikke som nødvendig.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

Mindre ujevnheter/skjevheter er normalt i.h.h til byggeår/alder (+/- 5-8mm)

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — **TG-1**

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning — **TG-1**

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminat benkeplate med underlimt vask.

Integrerte hvitevarer:
- Induksjon platetopp
- Steikeovn
- Oppvaskmaskin
- Kombiskap (kjøl/frys)

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom — **TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
TG 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Fremstår ellers i normalt god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler montering av mekanisk avtrekk.

6.16 Trapp

Beskrivelse
Vindeltrapp i stål.

Er det manglende rekkverk?	Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr (TG 2)
Trappen fremstår ellers i normalt god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Ukjent alder på anlegg.
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.
TG 2 pga ukjent alder på skult installasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder. Antatt oppgradert ifm bad eller vaskerom.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-1**

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det er gjennomført en elkontroll datert 25.10.2021 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2008	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll. For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad, vaskerom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard.	

6.22 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv- og veggflater	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. (2008)	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fallforhold: 25mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Vurderes å være tilstrekkelig. Badet har sekundærsluk under badekar. Sprekk i veggflis ved innfesting av vegghengt toalett (TG 2) Overflater fremstår ellers i normalt god strand.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fungerer med dette avviket (sprekk i flis)	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
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 denne type rapport. Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll i sluk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. TG 2 pga alder.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Inneholder: - Vegghengt toalett - Benkeskap med servant - Badekar - Dusjdører i glass

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-2**
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning (TG 2)	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Fungerer med dette avviket.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Lufting under dør er noe svak (TG 2)	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Anbefaler å etablere større luftespalte under dør for bedre ventilering av rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.23 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og malte gipsvegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fallforhold: Registrert ca 3mm fall fra dør til sluk. Gulvet er ellers tilnærmet flatt. Mangler fuktsikker Oppkant langs vegger. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået (TG 2) Overflater med alminnelig bruksslitasje.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales oppgraderinger av gulv for å nå dagens krav til våtrom med hensyn til fuktsikring.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

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 denne type rapport.

Det er ikke etablert fuktsikker oppkant langs vegger (TG 2)
Ved evt lekkasjer til gulvet vil lekkasjevann kunne trekke inn i omsluttende vegger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Anbefaler renovering av gulv for etablering av fuktsikring langs vegger og ved dør. Vegg bak utslagsvask bør flislegges eller males med våtromsmaling.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Inneholder:
- Opplegg for vaskemaskin
- Skapinnredning og utslagsvask
- Varmtvannsbereder
- Fordelerskap til «rør i rør» vannforsyning

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking mot våt sone var ikke mulig da denne grenser mot grunnmur.

Ovennevnte vurderingspunkt er kontrollert. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger. Det ble ikke registrert visuelle tegn til fuktskader. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke foretatt da fuktsøk ikke vil kunne avdekke hvorvidt fukten ligger under membran eller mellom membran og fliser. Fuktsøk inne på flislagte våtrom vil derfor gi uklare indikasjoner. Rommet fremstår tørt på befaringsdagen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Trygstad, Helle Martine Nilsen	9578-5995-4-2417626	2025-05-07 23:03:41
Gjørsvik, Mikael Oldeide	9578-5993-4-2108173	2025-05-07 23:02:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
7. mai 2025

Oppdragsnummer
19-0156/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Traudalen 3, 5145 FYLLINGSDALEN

Meglerfirma
Nordvik Bergen

Selgere
Mikael Gjørsvik, Helle Martine Nilsen Trygstad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Via borettslaget
Forsikret i: Via borettslaget

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: Bad ble pusset opp i 2008. I tilgjengelig takst og salgsoppgave fra vi kjøpte, står det oppgitt at membranarbeid og fliser ble utført av tidligere eier/selger. Hvorvidt de var faglærte vet jeg ikke. Huket derfor av for ufaglært, selv om dette er ukjent.

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

Arbeid som er utført: Ref over. Bad pusset opp i 2008.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for meg.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I tidligere salgsoppgave er det oppgitt at at borettslaget skiftet toppdekke på tak tilbake i 1999/2000. Dette antas å være gjennomført av fagfolk da det er organsiert av borettslaget selv.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent for meg.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 - Skiftet stekeovn og induksjonstopp. Lagt opp ny kurs for dette og montert komfyrvakt. Utført av serviceelektrikeren AS. Skap ved garasjer: Installert Zaptec Elbil lader i garasje – Utført av Pettersson & Gjellesvik AS (PG Elektro). 2021 - Nytt tilbygg - Elektrisk arbeid med varmekabler i gulv, nye kurser, spotter, stikkontakter og brytere er utført av Future Energy AS Det er også gjort diverse arbeid med skifte av spotter, nye dimmere, stikkontakter ute, nye lamper, termostater etc. Alt arbeid gjennomført av Future Energy AS. Samsvarserklæring foreligger på alt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert og godkjent 28.01.2022 der mangler ble rettet.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert Elbil-lader fra Zaptec i garasje. Utført av Pettersson & Gjellesvik AS (PG Elektro).

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært diverse reperasjoner/utbedringer gjennom årene gjennom borettslaget. Her har jeg begrenset kjennskap. Det foreligger nå pålegg om å utbedre avløpsrør i borettslaget. Styret jobber nå med innhenting av anbud på jobben rundt rørfornying.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygd tilbygg på boligen i 2021/2022. Revet gammel bod og bygd nytt tilbygg som har resultert i utvidet gang og et ekstra soverom. Tømrerarbeid utført av Byggmester Solness AS. Alt det elektriske er utført av Future Energy AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Skal ikke være noe oljetanker eller sentralfyring i borettslaget.

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2021: Terrasse ved stue. – Nye terrassebord. Brede bord fra Møre Royal. Bygd nye "levegger" og skille mot begge naboer. – Egeninnsats. 2022: Bygd helt ny terrasse ved inngangsside. Ulike nivåer/trapper. Brede bord fra Møre Royal – Egeninnsats Elektrisk arbeid: (Alt arbeid utført av Future Energy AS). Ny utebelysning på begge sider av huset (inngangsparti og terrasse/ut mot vei). Her er det montert utelamper, nye stikkontakter og på terrasseside er det montert xComfort trådløst smartsystem bryter for styring av utebelysning. Installert xComfort smarthus system m/hub/bridge. Nye punkter og dimmere etablert slik at utebelysning, samt spotter kjøkken, taklampe stue, spotter over sofa og tv er inkludert med trådløs app-styring. Ny termostat på stue for varmefolie, tilrettelagt xComfort system for trådløs app styring. Installert spotter i yttergang (rom ved sikringsskap), nye spotter på bad og nye spotter i kasse ved kjøkken. Installert lampe og bryter på vaskerom, samt skiftet lamper i hall/gang. Ny termostat og dimmer til bad. Ferdigstilt terrasse ved stuen. Vegger/kledning og satt opp spiler utvendig mot vei. Har også laget nytt gelender ved trappen. – Egeninnsats. 2023: Pusset opp vaskerom. Sparklet og malt vaskerom. Satt opp IKEA Voxtorp innredning. – Egeninnsats. Lagt opp nye rør fra varmtvannstank for varmt/kaldt vann til spring. Lagt opp T-punkt/stikk for hageslange. Koblet opp vask og rør mot sluk. – Arbeid utført av Rørlegger Ø. Antonsen AS. Bygd opp murer rundt inngangsparti, gravd opp og tilført nye masser (pukk, og jord) hvor en har anlagt plen (ferdigplen) og hekk mot nabo. – Egeninnsats med hjelp av familie med kyndig kompetanse. 2024: Bygd gjerde av spiler på mur rundt plen. – Egeninnsats Bygd spilegjerde/dekorasjon i blomsterbed. - Egeninnsats Ferdigstilt inngangsparti mot plen. Nye trapper i overgang fra eksisterende bebyggelse og ned til plen/grus. – Egeninnsats Pusset opp boden. Lagt nye gulv, sparklet noe og malt. Bygd hyllesystem for mer effektiv oppbevaring. Valgte her å skru ned system for sentralstøvsuger. Dette vil være mulig å remontere igjen dersom det skulle være ønskelig. – Egeninnsats. Skrapet av og lagt ny fuge i dusjsonen. – Egeninnsats. Ny stikkontakt og koblingsboks (xComfort) på terrasse. – Future Energy AS Remontering av alle utelamper etter kledningsbytte. – Future Energy AS I regi av borettslaget er hele kledningen skiftet. Følgende er gjennomført: Etterisolert 5 cm på alle yttervegger, ny vindsperre, lekter, kledning og beslag, musebånd, i tillegg til at fasade ble malt. Gjenstår nå mindre reklamasjonsarbeid. For vår del er det blant annet snakk om lufteventil som mangler ved inngangsside. Arbeid utført av Vestbo. 2025: Skiftet "avløpssett" til den ene vasken på badet etter drypplekkasje inn i selve baderomsmøbelet. Ny subbelist til dusjdører Lagt ny fuge rundt vask på bad Lagt ny fuge rundt deler av sone bak badekar. Alt arbeid i 2025 er utført med egeninnsats/hjelp av familie.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Vi har heller ikke utført målinger i vår botid.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Riss i fliser ved nisje i dusj (av visuell karakter). Sprekk/skade på flis under/bak vegghengt wc. Tidligere lekkasje i rør mellom vegg og servant til den ene vasken, som medførte mindre drypplekkasje i baderomsmøbelet. Dette skal nå være utbedret.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Borettslaget har nå fått pålegg om å utbedre/reparere avløpsnettet i borettslaget. Styret jobber nå med å hente inn tilbud rundt rørfornying. Dette gjelder hele laget og ikke en enkelt eiendom. Utover dette ingen ting meg bekjent.

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

Ja

Beskriv: Etter innflytting i 2020 ble det oppdaget skjeggkre i boligen. Anticimex ble engasjert hvor det ble satt opp limfeller, samt lagt ut åte både i egen bolig, samt tilstøtende enheter på begge sider. Etter dette ble gjennomført har vi vært helt kvitt " problemet" og aldri sett eller oppdaget noe siden. I 2021 merket vi også aktivitet fra det som opplevdes å være en rotte i/rundt boligen (kjøkken/terrasseside). Her ble også Anticimex engasjert, hvor en kartla husrekken, så etter gjennomganger og satt ut felle på terrasse. Etter kort tid fikk en fangst i fellen, og etter dette har vi ikke hatt problem eller merket noe. Det kan også nevnes at vi i 2024 på ny hørte lyder som kunne minne om dette. Etter gjennomgang med anticimex, viser det seg at dette etter all sannsynlighet har vært fugler på taket som har skrapt/hakket i lufteventil som kan høres ned til bad i underetasje. Saken ble derfor avsluttet da den ikke var å anse som reell. Det har ikke vært skader eller lignende på boligen for noen av forholdene over.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Utbedring av avløp som nevnt i tidligere merknad. Dette følges opp av borettslaget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Arbeid rundt utbedring av avløpsrør vil medføre et mindre låneopptak som vil øke fellesgjelden noe. Borettslaget vurderer også å oppgradere kledning/tak på garasjene. Dersom dette stemmes gjennom vil fellesgjeld øke noe. Antatt rundt +/- 40.000,- dersom foreløpig skisse skulle stemme. Det må også nevnes at borettslaget i 2024 har etterisolert boligene, skiftet kledning og malt alle rekkene. Her er det tatt opp et byggelån som vil måtte konverteres innen 2027. Fellesgjelden vil da antatt stige med +/- 240.000,- for dette arbeidet isolert, fratrukket det som måtte nedbetales frem til da. Ut fra informasjon jeg har tilgjengelig pr nå så er det ikke forventet at husleie skal øke betydelig, tross økninger i fellesgjeld som antas å kunne komme. Noe av årsak til dette er at det ligger relativt rask nedbetalingstid på dagens restlån, som vil være innfridd i 2026. Midler her vil frigjøres til å kunne betjene nye forpliktelser.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 19-0156/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Gjørsvik, Mikael Oldeide	**2025-05-07**	**Trygstad, Helle Martine Nilsen**	**2025-05-07**

Identifikasjon

bankID Gjørsvik, Mikael Oldeide

Identifikasjon

bankID Trygstad, Helle Martine Nilsen

SIGNICAT

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

Opplysninger fra

Traudalen Borettslag

Vedtekter

For **Traudalen Borettslag** org. nr. 953 608 103

tilknyttet
Vestlandske Boligbyggelag org. nr. 946 450 197

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 27.03.1973, sist endret den 16.11.2004, 15.05.2006, 12.05.2010, 14.05.2014 sist endret 24.05.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Traudalen Borettslag er et samvirkeforetak, som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag, som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner **ett hundre (**kr. 100,-.)
Andelseier registreres i borettsregister.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner/ektepar /registrerte samboerpar) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Andelseierne er ikke personlig ansvarlig for lagets forpliktelser.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen gjennom arv eller samboerskap, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierene ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver andel gir rett til bruk av bolig i borettslaget, og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette ordensregler for eiendommen. Generelt er det anledning for beboerne å holde hund eller katt. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold utover foranstående, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukerne av eiendommen. Spesielt må styret påse at beboerne ikke driver aktiviteter tilknyttet eiendommen som er til sjenanse for andre beboere eller medfører fare for ansamling av utøy.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen i inntil 3 år dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år. Deretter forlengelse 1 år om gangen ut fra samme kriterier.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier i h.h.t. pkt. 2.2.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 20 dager etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier, som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av den til andre uten godkjenning.(f.e.s. hybelutleie)

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr, samt påse at området (tomten) i tilknytning til boligen holdes ryddig, herunder unngå matrester ved mating av fugler eller andre dyr, slik at det ikke utvikles miljø for skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslagets styre.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, reparasjon eller utskifting av tak, vannavløp på tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Endring av boenhet.

Det er gitt godkjennelse for endring av boenheter i boligbyggelaget basert på vedtak i generalforsamling i Traudalen Borettslag 29.mai 1984.
Gjeldende retningslinjer er som følger:
5.1. Ønske om endring med tegninger må legges frem for husets øvrige borettshavere, samt tilstøtende nabo for uttalelse.
5.2. Detaljert plan forelegges styret for godkjennelse.
5.3. Når styrets godkjennelse foreligger må borettshaver innhente bygningsmyndighetenes generelle godkjennelse og for øvrig følge de offentlige retningslinjer som gjelder for endring av boligen.
5.4. Utvidelse / endring av boenhet må ikke endre borettshavers generelle forpliktelser og rettigheter i borettslaget.
5.5. Alle endringer, som foretas av borettshaver, er underlagt borettshaver sin vedlikeholdsplikt og ansvar. Herunder forsikringsplikt.
5.6. Boenhet som er endret er fortsatt å betrakte som 1/26 part av borettslaget.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av husleie, felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt innbefattet endring av bygget, ulovlig bruk, eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader(inkl. leie)
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader inkl. leie og andre tilgodehavende, som borettslaget har fra borettshaver har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Hertil kan Vestbo utnevne en representant i styret med varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
1. Generell endringer av bebyggelsen eller tomten, som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. Salg eller kjøp av fast eiendom,
3. Å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
4. Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. Andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører til økonomisk ansvar, eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. En andel med flere eiere kan kun avgi en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om personlige forhold.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

11-3 Vedtektsveto
I h.h.t. borettslovens §7-12 (Vedtektsveto) har boligbyggelaget (Vestbo) ved eventuelt ønske om endring av vedtektenes pkt 2.1 (1) og 2.2. (2) og dette punkt 11.3 rett til veto mot ending.

B E B O E R A V T A L E

Mellom: TRAUDALEN BORETTSLAG og

borettshaver av leilighet:……

Navn…….

er inngått nedenstående avtale: (neste side)

PLIKTER OG RETTIGHETER KNYTTET TIL BORETT I TRAUDALEN BORETTSLAG.

Avtalens intensjon:

Traudalen Borettslag ønsker å gi borettshavere i Traudalen borettslag informasjon om de plikter og rettigheter som følger med borett i Traudalen Borettslag.

Nedenstående punkter er supplement til gjeldende vedtekter, og er vedtak i lagets styre for å gi borettshaverne en del detaljer, som har stor betydning for vårt bomiljø.

Ønsket er at beboerne i Traudalen Borettslag skal utvikle et godt bomiljø til daglig glede for alle, som bor og oppholder seg i Traudalen.

1. Andelseier/Borettshaver er ansvarlig for at vedtekter og vedtatte bestemmelser for borettslaget etterleves av de som bor i – eller oppholder seg i boligen.
2. Bruk av bolig og tilhørende uteareal (inkl fellesareal) skal benyttes slik at andre beboere ikke sjeneres. I det ligger at det m.a. at det etter kl. 23.00 på hverdager ikke spilles høy musikk eller på annen måte forstyrrer natteroen.
3. Vedlikeholdsplikt for borettshaver er angitt i lagets vedtekter.
4. Regler for husdyrhold er angitt i vedtektenes pkt. 3.5.
5. Boss-spann plasseres på angitt plass før tømming og tas inn raskest mulig etter tømming.
6. Tildelt uteareal (hageområde) skal holdes ryddig. Trær i tildelt uteareal som p.g.a. tilvekst kan bli til skade for boenheten kan styret pålegge blir fjernet.
7. Andelseier/ Borettshaver er ansvarlig for at den del av internveien (foran husrekkene), som grenser mot boenhetens uteareal, er ryddet for snø, og ved behov strøes mot glatte. Likeså at løv og skitt fjernes ved behov, slik at groe og skade på asfalten kan reduseres.
8. Andelseier/Borettshaver skal minimum hver høst etter løvfall påse at takrenner / avløp renses for løv og skitt. NB. Dette gjelder også garasjeenhetene.
9. Parkering av kjøretøy skal primært være i tildelt garasjeenhet. Husrekkene 4-18 disponerer øvre garasjeområde og de plasser for gjesteparkering som er knyttet til disse garasjeenhetene. De øvrige boenheter disponerer nedre garasjeanlegg (3 enheter) med tilstøtende parkeringsplasser for gjester.
   Det presiseres at parkering på internveier eller ved brannhydranter ikke skal forekomme.
   Det presiseres at det forventes at retningslinjene for parkering respekteres av alle som bor i de enkelte boenheter.
10. Melding til styret om forhold knyttet til boretten og boenheten ber styret gis skriftlig til styrets leder.
11. Vedtak om dugnad i fellesområde (f.eks vårrydding) må borettshaver påse følges opp så langt det er mulig.
12. Andelseierens borett er registrert i borettsregisteret som føres av Statens Kartverk. Borettshaver sin eierandel er registrert i grunnboken for Traudalen Borettslag.

Denne avtale av 18.9.2007 gjelder inntil endring eller ny avtale vedtas av styre eller generalforsamlingen.

Bergen / Traudalen,……..

Traudalen Borettslag

_____ styrets leder

_____ Andelseier/Borettshaver

Innkalling til ordinær generalforsamling for Traudalen Borettslag

Andelseierne i Traudalen Borettslag innkalles herved til ordinær generalforsamling torsdag 13.06.2024. kl. 18:00. Møtet vil bli holdt i vestlundstuen - storhammeren 31 .

Dagsorden

1 Konstituering

1.1 Status fremmøte

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

1.3 Valg av møteleder

1.4 Valg av referent

1.5 Valg av protokollvitne

1.6 Valg av tellekorps

2 Årsberetning 2023

3 Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

4 Fastsetting av godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

5.2 Valg av varamedlemmer

5.3 Styrets sammensetning etter valget

6 Valg av delegater til Vestbos generalforsamling

7 Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

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.

05.06.2024

Styret

Vedlegg: Årsberetning, årsregnskap, revisjonsberetning og fullmaktsskjema

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 .

Den viktigste saken for styret har vært å gjennomføre rehabiliteringen av utvendige fasader.

Ellers har styret jobbet med faktureringsløsning for lading av elbiler og gjennomføring av vedlikehold av div ting i borettslaget.

Det har vært byggesøknader fra naboer til borettslaget som har vært svart på der vi prøver å skjerme borettslaget for div ulemper og det har vært jobbet med veirett for eneboligen som deler vei med Traudalen borettslag.

Forslag til vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

ett styremedlem er på valg-Ehsan Aljadayel er styremedlem idag.

Nye styremedlemmer velges for en periode på 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Jan Magne Haukeland og Stig Ersvær er varamedlemmer i styret idag

6. Valg 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."

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

1. Forslag fra Traudalen 31:

Borettslaget inngår avtale med leverandør som sikrer at borettslaget fakturerer strøm brukt til elbillading fortløpende.

Det er store variasjoner i pris på strøm gjennom døgnet og fra dag til dag. Dagens ordning med gjennomsnittspris til alle er lite rettferdig og ingen incentiver for den enkelte beboer å lade når prisene er lave.

2. Sak fra traudalen 1:

Ifm rehabiliteringen i Traudalen Borettslag ønskes en gjennomgang av hvordan styret har tenkt å organisere og følge opp reklamasjoner inkl. tilbakeholdelse av penger.

63 Traudalen Borettslag RESULTATREGNSKAP 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		1 553 760	1 476 072	1 553 740	1 864 512
Andre inntekter	7	101 316	0	0	0
SUM INNTEKTER		**1 655 076**	**1 476 072**	**1 553 740**	**1 864 512**
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	30 910	30 212	30 000	30 000
Arbeidsg.avg., personalkostn.	8	3 314	4 019	4 230	4 230
Avskrivninger	2	5 521	4 141	0	0
Forretningsførsel		77 526	74 370	77 526	81 325
Kontingent BBL		7 800	7 800	7 800	7 800
Andre honorarer		4 275	0	0	3 250
Revisjon		8 000	7 500	8 000	8 500
Forsikringspremier		94 860	87 495	96 245	99 793
Energikostnader		48 857	36 248	38 211	38 211
Kommunale avgifter		453 320	421 627	430 000	479 839
Andre driftskostnader	9	393 233	258 093	267 544	302 666
Vedlikehold	10	4 084 456	278 175	330 000	310 000
SUM KOSTNADER		**5 212 072**	**1 209 680**	**1 289 556**	**1 365 613**
DRIFTSRESULTAT		**-3 556 996**	**266 392**	**264 184**	**498 899**
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		1 502	1 572	0	0
Finanskostnader		98 612	32 474	35 122	339 014
NETTO FINANSPOSTER		**-97 110**	**-30 902**	**-35 122**	**-339 014**
ÅRSRESULTAT	**1, 4**	**-3 654 106**	**235 491**	**229 062**	**159 885**
Overføringer og disponeringer		**-3 654 106**	**235 491**	**0**	**0**

63 Traudalen Borettslag BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	5 236 248	5 236 248
Inventar og utstyr	2	6 901	12 422
Andre driftsmidler	2	144 866	144 866
Sum anleggsmidler		**5 388 015**	**5 393 536**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		34 453	36 234
Vestbo Finans AS i mellomregning		0	430 369
Andre fordringer		87 481	80 292
Bankinnskudd og kontanter:			
Sum omløpsmidler		**121 934**	**546 895**
SUM EIENDELER		**5 509 949**	**5 940 431**

63 Traudalen Borettslag BALANSE 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Andelskapital	4	2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		**2 600**	**2 600**
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-283 615	3 370 492
Sum opptjent egenkapital		**-283 615**	**3 370 492**
Sum egenkapital	**4**	**-281 015**	**3 373 092**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	723 885	941 990
Byggelån, langsiktig gjeld med pantesikring	6	3 405 328	0
Borettsinnskudd	6	1 609 400	1 609 400
Sum langsiktig gjeld:		**5 738 613**	**2 551 390**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		43 228	14 237
Annen kortsiktig gjeld		9 122	1 712
Sum kortsiktig gjeld		**52 350**	**15 949**
Sum gjeld:		**5 790 963**	**2 567 339**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 509 949**	**5 940 431**

VESTBO BBL Autorisert regnskapsførerselskap

Tone Lilletvedt
Regnskapssjef/Statsautorisert regnskapsfører

Sted:_____, dato:_____

Ørjan Vatnelid	Ehsan Ismail Abou Aljadayel	Jan Andreas Lavoll
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

63 Traudalen Borettslag Orgnr.: 953608103 Utskriftsdato 18.03.2024

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 63 Traudalen Borettslag 2023

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.23	Regnskap 2022
A. Disponible midler pr. 01.01.	**530 946**	**551 996**
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	**-3 654 106**	**235 491**
Tilbakeføring av avskrivning	**5 521**	**4 141**
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	**0**	**-40 811**
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	**3 187 223**	**-219 871**
B. Årets endring i disponible midler	**-461 363**	**-21 050**
C. Disponible midler	**69 583**	**530 946**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Mellomregning Vestbo/Vestbo Finans	**0**	**430 369**
Kortsiktige fordringer	**121 934**	**116 526**
Omløpsmidler	**121 934**	**546 895**
Kortsiktig gjeld	**-52 350**	**-15 949**
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	**69 583**	**530 946**

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	Ladeanlegg elbiler	Utemøbler-parkbenk	Ny gatebelysning-utelys	Byggmessige Anlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	144 866	16 563	24 248	5 212 000
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	144 866	16 563	24 248	5 212 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	9 661	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	144 866	6 901	24 248	5 212 000
Årets avskrivninger :	0	5 521	0	0
Anskaffelsesår :	2019	2022	2022	1976
Antatt levetid i år :		3		

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

Note 63 Traudalen Borettslag Orgnr.: 953608103 Utskriftsdato 18.03.2024

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2023
1101 Rehabilitering/påkostning	24 248
1120 Bygningsmessige anlegg	5 212 000
Sum	**5 236 248**

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2023	Årets resultat	31.12.2023
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	2 600	0	2 600
Annen egenkapital	3 370 492	-3 654 106	-283 615
Sum egenkapital 31.12.	**3 373 092**	**-3 654 106**	**-281 015**

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen.
Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**95217461074**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.14 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	31.12.2026
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	941 990
Avdrag i perioden:	218 105
Lånesaldo 31.12:	**723 885**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	26	27 842	723 892

Noten viser fellesgjeld fordelt på de ulike leilighetstypene.

Ved avdragsfrihet viser noten forventet økning ved første avdrag, beregnet i hht. dagens rentenivå.

Note 63 Traudalen Borettslag 2023

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
2230 Andre pantelån	723 885	941 990
2248 Byggelån, med pantesikring	3 405 328	0
2250 Borettsinnskudd	1 609 400	1 609 400
Sum	**5 738 613**	**2 551 390**

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
3820 Innkreving strøm	49 079	0
3885 Diverse inntekter fri	52 238	0
Sum	**101 316**	**0**

3820- lading elbil
3885 viderfakturering av div arbeid dekket av borettslaget på vegne av beboere.

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
5310 Styrehonorar	23 500	28 500
5335 Avs. styrehonorar / annet honorar	7 410	1 712
5400 Arbeidsgiveravgift	3 314	4 019
Sum	**34 224**	**34 231**

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret.

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6300 Leiekostnader	250	0
6390 Andre driftskostnader	5 856	7 059
6391 Snømåking strøing	41 301	20 720
6392 Containerleie / tømming	105 757	21 101
6500 Verktøy og redskaper	8 666	1 270
6625 Skadedyrkontroll - bekjempelse	24 545	29 387
6800 Kontorrekvisita	6 995	0
6900 Telekommunikasjon	7 770	10 279
6950 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	173 793	157 769
7520 Sikringsfond	1 554	699
7710 Kostnader styrearbeid	16 745	7 810
7720 Generalforsamling	0	2 000
Sum	**393 233**	**258 093**

Note 63 Traudalen Borettslag Orgnr.: 953608103 Utskriftsdato 18.03.2024

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
6600 Utbedringsarbeid	0	15 835
6601 Vedlikehold	3 909 459	0
6602 Vedlikehold VVS	39 933	0
6603 Vedlikehold elektro	47 718	25 523
6604 Vedlikehold utvendige anlegg	78 263	168 887
6690 Vedlikehold og diverse	9 083	67 929
Sum	**4 084 456**	**278 175**

Andre opplysninger

Byggelån Vestbo Finans
Ramme NOK 5 000 000,- løpetid 30.06.2028

Resultat og balanse med noter for Traudalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Traudalen Borettslag

Styreleder	Ørjan Vatnelid (sign.)	22.05.2024
Styremedlem	Ehsan Ismail Abou Aljadayel (sign.)	30.04.2024
Styremedlem	Jan Andreas Lavoll (sign.)	07.05.2024

For Vestbo BBL

	Tone Lilletvedt (sign.)	23.05.2024

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

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

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Building a better working world

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Traudalen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Traudalen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Penneo document key: H7V8Q-8FPZQ-LTK4V-LU375-C462D-4F6TM

Building a better working world

- 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 modifiserer vår konklusjon. 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 rettvisende 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.

Bergen, 27. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo document key: H7V8Q-8FPZQ-LTK4V-LU375-C462D-4F6TM

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."

Nesslin, Truls
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660
IP: 147.161.xxx.xxx
2024-05-27 20:52:52 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: H7W8Q-8FPZQ-LTK4V-LU375-C46Z0-4F6TM

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 orginalen?
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**

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

Fra ordinær generalforsamling i Traudalen Borettslag torsdag 13.06.2024 kl. 18:00 - vestlundstuen - storhammeren 31 .

1. Konstituering

1.1 Status fremmøte

Status fremmøte (antall stemmeberettigede inklusive fullmakter). Det er kun avgitte stemmer som telles med i avstemmingen ved beslutningssaker/valg. 14

Vedtak:
Fra andelseierne møtte: 14

Antall fremlagte fullmakter:

Hvilket utgjorde __ stemmeberettigede til stede.

1.2 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent.

1.3 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Örjan valgt.

Utkast

1.4 Valg av referent

Vedtak:
Som referent ble Ehsan valgt.

1.5 Valg av protokollvitne

I tillegg til møteleder skal protokollen undertegnes av en andelseier. Jarle Haselgren

Vedtak:
Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble [illegible] valgt.

1.6 Valg av tellekorps

Vedtak:
Som tellekorps ble følgende valgt: Hilde
Kjersti

2. Årsberetning 2023

Årsberetning for 2023 .

Den viktigste saken for styret har vært å gjennomføre rehabiliteringen av utvendige fasader.

Ellers har styret jobbet med faktureringsløsning for lading av elbiler og gjennomføring av vedlikehold av div ting i borettslaget.

Det har vært byggesøknader fra naboer til borettslaget som har vært svart på der vi prøver å skjerme borettslaget for div ulemper og det har vært jobbet med veirett for eneboligen som deler vei med Traudalen borettslag.

Vedtak:
Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av årsregnskap for året 2023/Revisjonsberetning

Årsregnskapet og revisjonsberetningen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent og revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret

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

Utkast

Vedtak:
Godtgjørelse for foregående styreperiode settes til kr. 30.000,- til fordeling blant styrets medlemmer.

5. Valg

5.1 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer velges normalt for en periode på to år om gangen.

Mikael

ett styremedlem er på valg-Ehsan Aljadayel er styremedlem idag.

Nye styremedlemmer velges for en periode på 2 år.

Vedtak:
Som styremedlem for 2 år ble følgende valgt:

5.2 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges årlig.

Jan Magne Haukeland og Stig Ersvær er varamedlemmer i styret idag

Vedtak:
Som varamedlem for ett år ble følgende valgt: Jan Magne og Stig Ersvær

5.3 Styrets sammensetning etter valget

Vedtak:
Etter valget består styret av:

Ørjan styreleder valgt for 2 år i 2025
Andreas styremedlem valgt for 2 år i 2025
Mikael styremedlem valgt for 2 år i 2026
_____ styremedlem valgt for 2 år i 20__
Jan Magne varamedlem valgt for 1 år i 2025
Stig Ersvær varamedlem valgt for 1 år i 2025

6. Valg 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."

Vedtak:
Følgende delegater og varadelegater ble valgt til Vestbos generalforsamling:
Ehsan og Ørjan

7. Saker som er kommet styret i hende innen fristen eller som styret ønsker behandlet

1. Forslag fra Traudalen 31:

Borettslaget inngår avtale med leverandør som sikrer at borettslaget fakturerer strøm brukt til elbillading fortløpende.

Det er store variasjoner i pris på strøm gjennom døgnet og fra dag til dag. Dagens ordning med gjennomsnittspris til alle er lite rettferdig og ingen incentiver for den enkelte beboer å lade når prisene er lave.

2. Sak fra traudalen 1:

Ifm rehabiliteringen i Traudalen Borettslag ønskes en gjennomgang av hvordan styret har tenkt å organisere og følge opp reklamasjoner inkl. tilbakeholdelse av penger.

7. Saker:

1. Sak 1: 14 for. Fjordkraft.

2. Sak 2:

Ehsan Aljadafat

Opplysninger fra

Bergen Kommune

BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Mikael Oldeide Gjørsvik
Traudalen 3
5145 FYLLINGSDALEN

Vår referanse: BYGG-2022/17711-3
Saksbehandler: Håkon Skjoldal
Dato: 02.09.2022

FERDIGATTEST

Eiendom : Gnr 25 Bnr 227
Adresse : Traudalen 3
Tiltakshaver : Mikael Oldeide Gjørsvik
Tiltaket : Tilbygg bolig

Vi viser til søknad om ferdigattest mottatt 02.09.2022 og tillatelse datert 26.11.2020.

VEDTAK
Det gis ferdigattest for hele tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET
Tiltakshaver har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Håkon Skjoldal
saksbehandler

Glenn Magne Kristensen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700,5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

BERGEN KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 25/227/0/0
Utlistet 14. april 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- *Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid*
- *Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'*
- *Reguleringsplaner under arbeid*

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndleggingerog restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes digitale planregister.

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte saksinnsynsløsning.

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

20 - Kommuneplanens arealdel
21 - Kommunedelplan
22 - Mindre endring av kommune(del)plan
30 - Eldre reguleringsplan
31 - Mindre reguleringsendring
32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
34 - Områderegulering
35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
1 - Planlegging igangsatt
2 - Planforslag
3 - Endelig vedtatt arealplan
4 - Opphevet
5 - Utgått/erstattet
6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
8 - Overstyrt
9 - Avvist
10 - Uaktuell/trukket

Pålideligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning Se eiendom.

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258988094	Grunneiendom	0	Ja	20 048,8 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlistingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3830000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.08.1973		100,0 %
11800000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL A	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.08.1970		< 0,1 % (20046,1 m²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
11800001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 192	199715843	25.02.1999
3830004	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 23 OG 24, BOLIGFELT X, AREAL GI, GII OG FI	200102198	30.04.2002
3830008	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 92, TOMTEAREAL, ENDRING	199616783	20.02.1997
3830002	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 9, FYLLINGSDALEN		24.10.1980

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
66090000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 196 MFL., VESTLUNDVEIEN - JONSTADVEIEN	202220541	0,4 %
71120000	35	FYLLINGSDALEN. GNR 25 BNR 230 MFL., VESTLUNDVEIEN	202220725	1,1 %

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	17,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	0,1 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11400000	30	FYLLINGSDALEN. VEIANLEGG VED TUNNEL, ENDRING AV REGULERINGSPLAN	3	-
11860000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL H	3	-
3870000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL H, NORDØSTRE DEL	3	-
11430000	30	FYLLINGSDALEN. FYLLINGSDALEN SENTRALE DELER, FRIAREALER M.V., SKOLETOMTER, KIRKE	3	-
62030000	34	FYLLINGSDALEN. GNR 22 MFL., KOLLEKTIVFELT OG SYKKELFRAMFØRING LANGS DEL AV HJALMAR BRANTINGS VEI OG FYLLINGSDALSVEIEN	5	201121008
11340000	30	FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN TJØNNEN - LAUVÅSEN, REGULERINGSENDRING	3	-
11520000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT VIII	3	-

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
23/10	13922128	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.04.2024	-

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
23/10	139786300-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	07.11.2024	202317295
23/10	139786319	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	22.04.2024	-
25/137	139205464-1	Tilbygg	Tomannsbolig, vertikaldelt	Igangsettingstillatelse	11.06.2021	202107799
23/365	9576304-4	Påbygg	Enebolig	Rammetillatelse	06.03.2024	202317643
25/267	139206509-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.06.2023	202313884

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 14. april 2025

BERGEN KOMMUNE

Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.
Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene
De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

Kommunedelplan
Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.
Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.
En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/227/0/0
Dato: 14.04.2025 Adresse: Traudalen 3 m.fl.

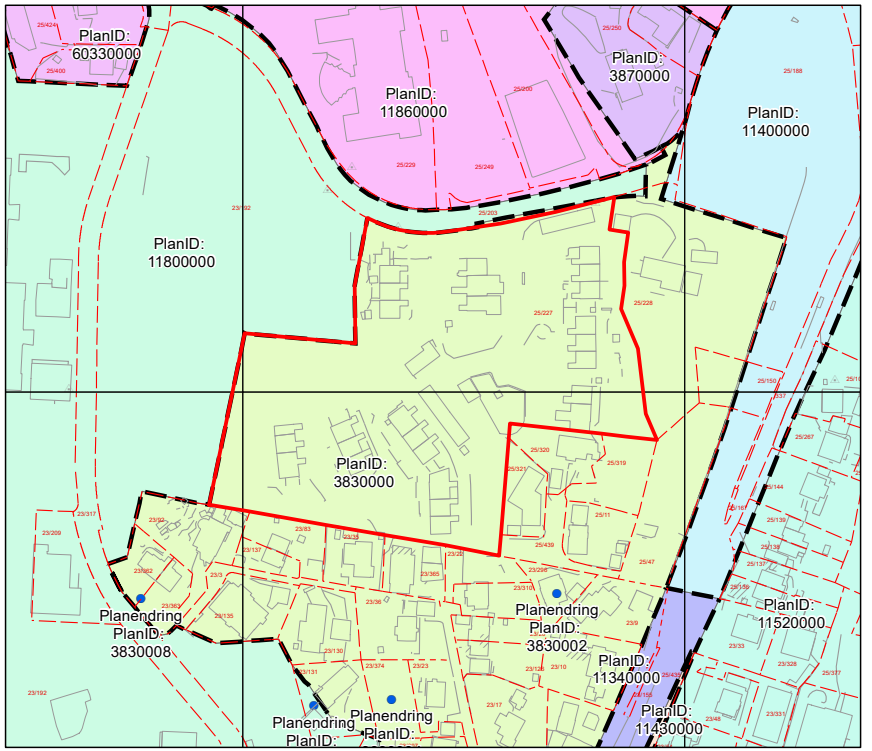
N

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldende plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister https://www.arealplaner.no/bergen4601

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
11800000, 3830000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

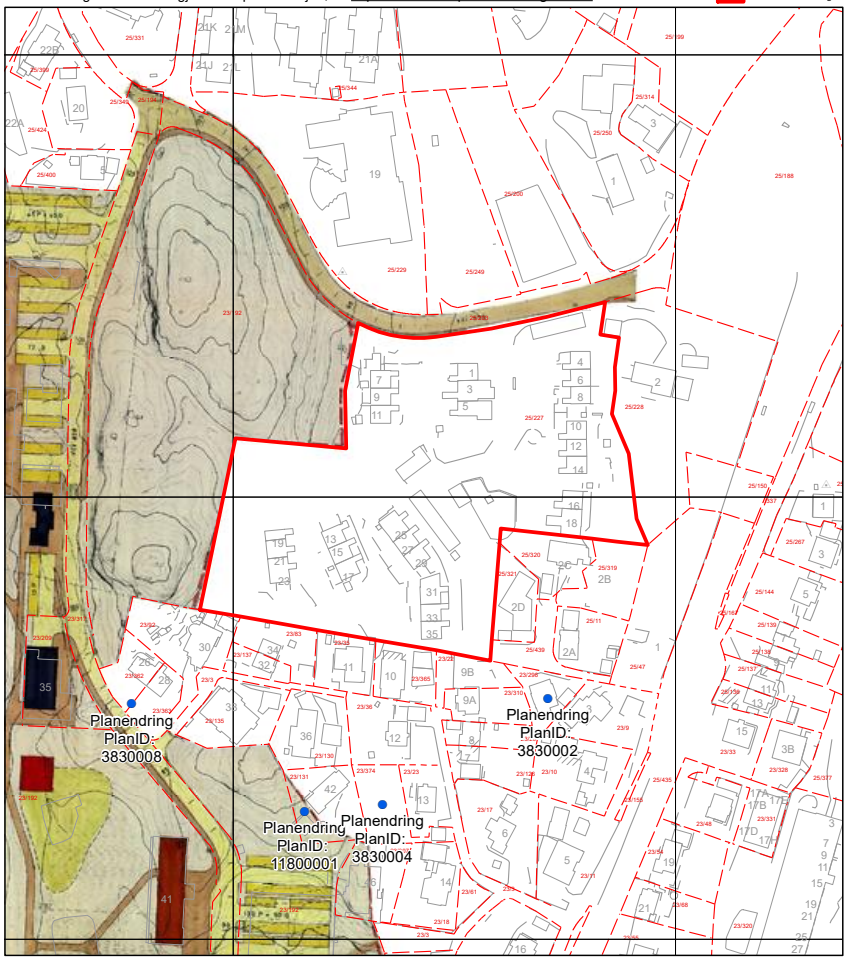
Arealplan-ID: 11800000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/227/0/0
Dato: 14.04.2025 Adresse: Traudalen 3 m.fl.

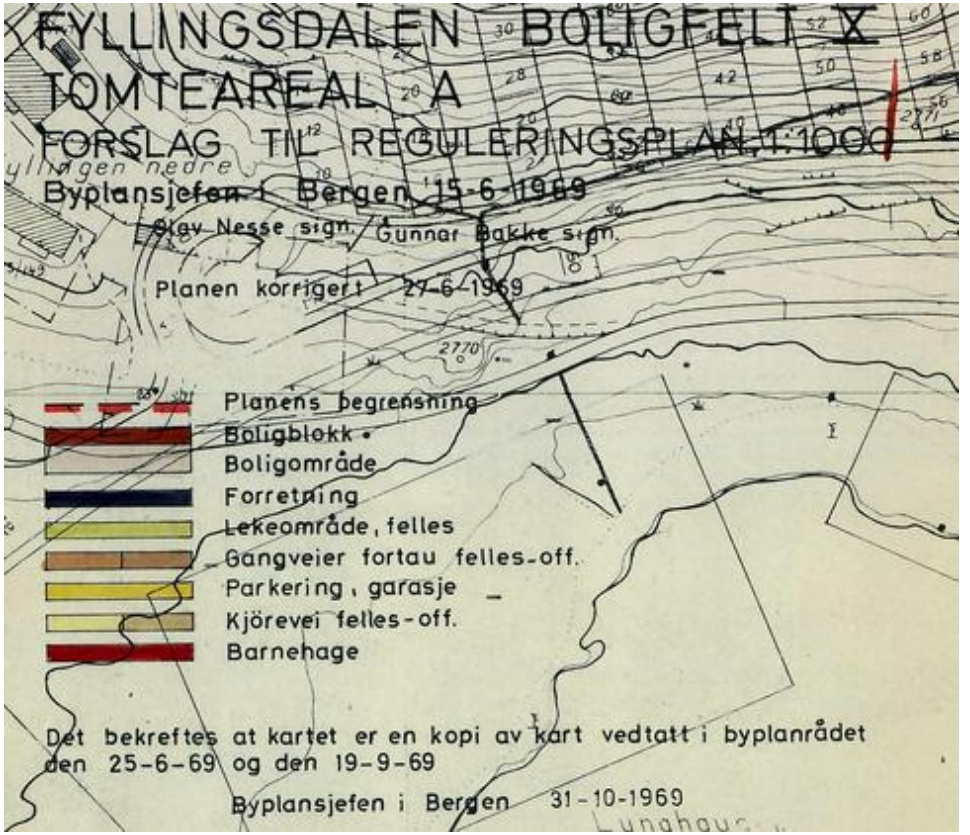
N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering





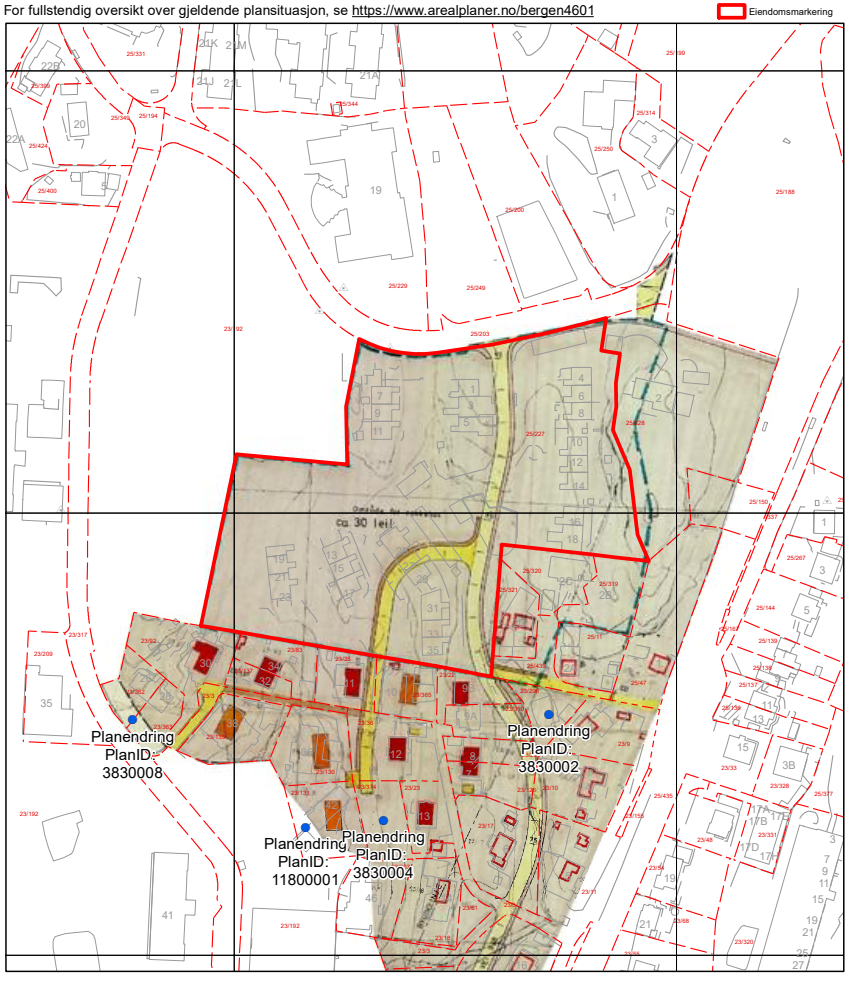
BERGEN KOMMUNE

Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3830000
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000 Gnr/Bnr/Fnr: 25/227/0/0
Dato: 14.04.2025 Adresse: Traudalen 3 m.fl.

N

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon
For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601





Kommuneplanens arealdel

BERGEN KOMMUNE

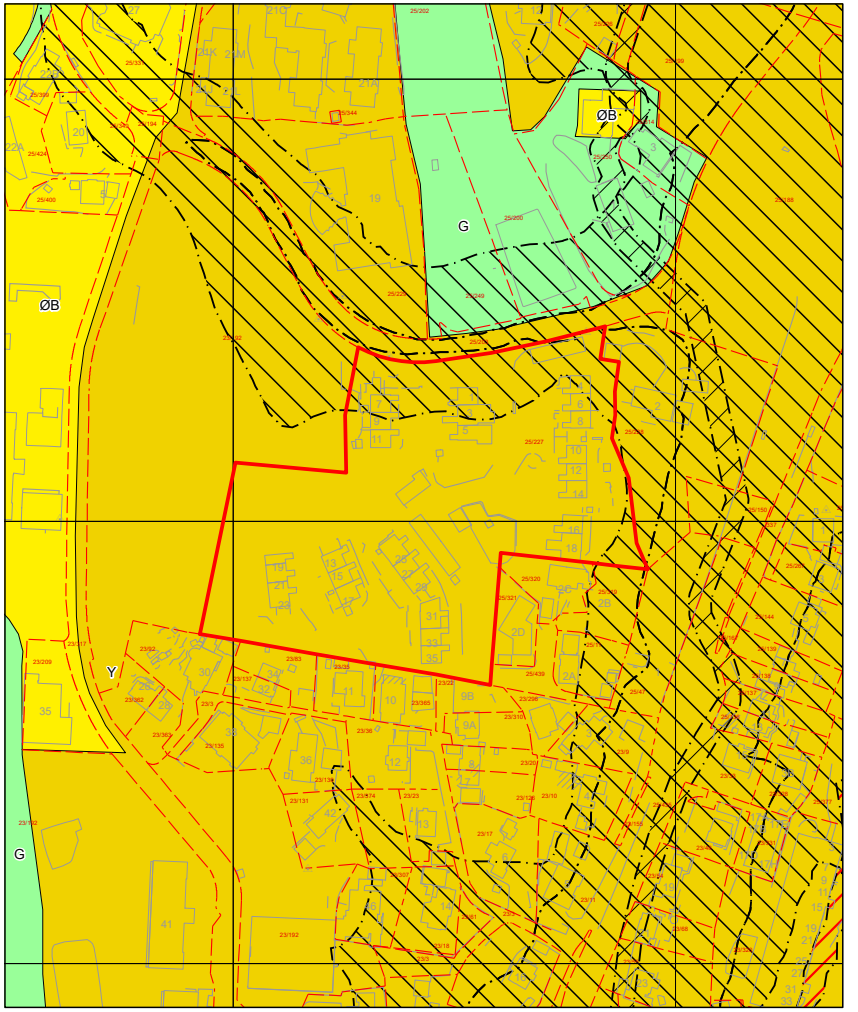
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:2000
Dato: 14.04.2025

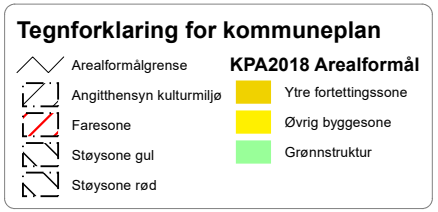
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 25/227/0/0
Adresse: Traudalen 3 m.fl.

N

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se https://www.arealplaner.no/bergen4601

Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommuneplan
Arealformålgrense
Angitthensyn kulturmiljø
Faresone
Støysone gul
Støysone rød
KPA2018 Arealformål
Ytre fortettingssone
Øvrig byggesone
Grønnstruktur

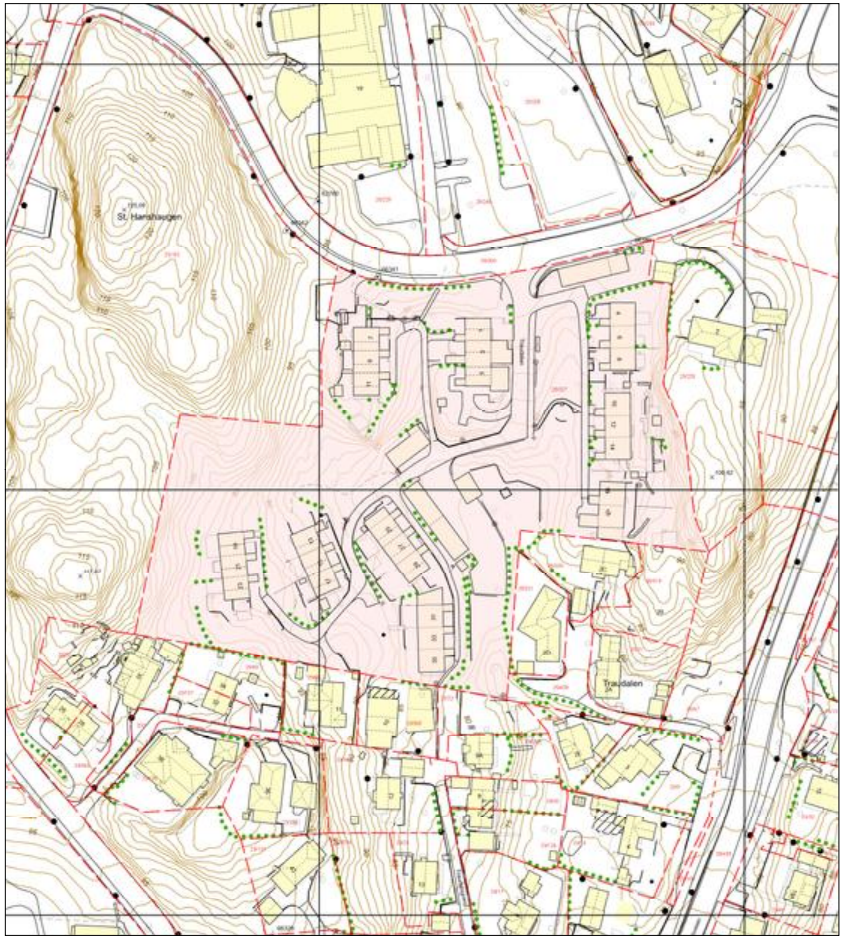
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1500
Dato: 14.04.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 25/227/0/0
Adresse: Traudalen 3, 5145 FYLLINGSDALEN m.fl.

N



- Eiendomsgrense - sikker
- Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg
- Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- Gangveg og sti
- Traktorveg
- InnmåltTre
- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- EL Nettstasjon
- Ledning kum
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Fastmerker

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Mikael Oldeide Gjørsvik
Traudalen 3
5145 FYLLINGSDALEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Håkon Skjoldal	202026860/4	261120

TILLATELSE TIL TILTAK

Eiendom	:	Gnr 25 Bnr 227
Adresse	:	Traudalen 3
Tiltakshaver	:	Mikael Oldeide Gjørsvik
Tiltaket	:	Tilbygg bolig

Vi viser til søknad mottatt 08.11.2020 og tilleggsdokumentasjon mottatt 24.11.2020.

1. Søknaden gjelder:

- Rive eksisterende bod og inngangsparti på boligens vestlige side. Areal som fjernes er 9 m² BRA.
- Tilbygg i en etasje på boligens vestlige side. Tiltaket er oppgitt å tilføre boligen en økning på 17 m² BRA og inneholder ett soverom på 12,6 m² BRA, og gangareal på 4,5 m² BRA.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Rive eksisterende bod og inngangsparti på boligens vestlige side. Areal som fjernes er 9 m² BRA.
- Tilbygg i en etasje på boligens vestlige side. Tiltaket er oppgitt å tilføre boligen en økning på 17 m² BRA og inneholder ett soverom på 12,6 m² BRA, og gangareal på 4,5 m² BRA.

2.1. Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt med 25 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.2. Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på 3,1 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.3. Ansvar

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, og for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 3830000, FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI, stadfestet 07.08.1973 og er regulert til område for rekkehus.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som bebyggelse og anlegg, ytre fortettingssone Y og den ligger innenfor hensynssonene vei støy – gul sone.

3.2. Nabovarsling

Tiltakshaver har opplyst at de har unnlatt å nabovarsle fordi deres interesser i liten grad berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Traudalen 1 (andel 18) og Traudalen 5 (andel 16) er tilstøtende boliger innad i borettslaget som er nabovarslet og har samtykket til tiltaket.

Det foreligger også en godkjenning av tiltaket fra styret i Traudalen borettslag datert 25.10.2020.

Bygningsmyndighetene kan ikke se at tiltaket berører interesser for naboer som er unnlatt nabovarsling. Avstand til nærmeste eiendomsgrense er 25 meter og avstand til nærmeste bygning er ca. 70 meter. Vi vurderer vilkår for å unnlate nabovarsling etter pbl § 21-3 andre ledd er oppfylt.

3.3. Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Håkon Skjoldal - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bergen

Teatergaten 35, 5010 BERGEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Bergen, Sotra og Askøy godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Vi er et solid meglerteam som vet hva som kreves for å oppnå de høyeste salgssummene. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en hyggelig boligprat og be oss gjerne om en verdivurdering.

nordvikbolig.no/kontorer/bergen

902 04 435

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 19-0156/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Traudalen 3 5145 FYLLINGSDALEN

Betegnelse: Gnr 25, bnr 227 (ideell andel 1/1) i Bergen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no