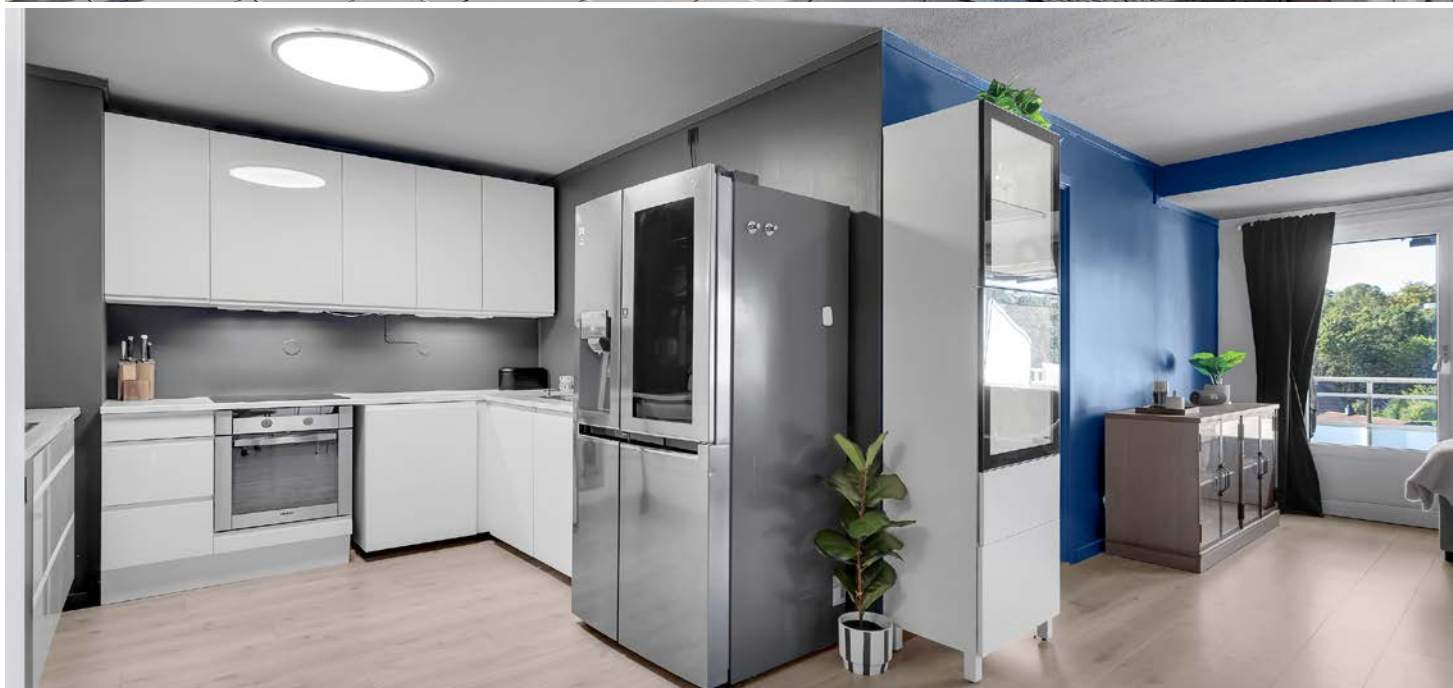


SØM

TROLLKLEIVA 8, 4638 KRISTIANSAND S

Flott 2- roms leilighet m/god standard | Stor terrasse | Inngang bakkeplan | P-plass m/elbillader



Prisantydning: 2 750 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Velkommen til Trollkleiva 8 - Delikat leilighet med god planløsning. Lett adkomst fra bakkeplan. Inneholder: Gang, bad, stue åpent kjøkken og utg. terrasse, stort soverom, samt et innredet rom.

Alle overflater er malt i moderne farger. Pent oppusset bad. Kjøkkenet med hvit innredning og slette fronter fra 2010. Romslig stue m/utg. til stor vestvendt terrasse med ettermiddags- og kveldssol. Soverom med garderobe. Romslig bod i 2. etg. og kjeller. Felles sykkelbod. Garasjeplass med elbillader. Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

Leiligheten ligger i et etablert og rolig boligområde på Søm. Det er gangavstand til butikk og der er flotte turmuligheter i området m/ kort vei til Sukkevann idrettsanlegg og golfbane. Gode bussforbindelser til Kristiansand sentrum.

Velkommen til visning!

Adresse	Trollkleiva 8
Prisantydning	2 750 000,- + omk.
Omkostning	80 040,-
Totalpris	2 830 040,-
Felleskostnader	Kr 2 210,-
BRA-i/BRA Total	62/71 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1984
Tomt	4236.3 kvm
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

Marit Havik Staalesen
Eiendomsmegler
Telefon: 918 21 225
Mail: mh@exbo.no



INNHold



Exbo Kristiansand avd. Markens
Markens gate 3A
4610 KRISTIANSAND S
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
20	Egenerklæring
25	Tilstandsrapport
40	Husordensregler
47	Vedtekter
56	Årsregnskap 2025
62	Byggesak
85	Reguleringplan
89	Eiendomskart
90	Energiattest
101	Boligkjøperforsikring
103	Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 62 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 71 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 kvm. Bod2. etasje

BRA-e: 7 kvm. Bod

3. etasje

BRA-i: 62 kvm. Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, innredet rom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

25 kvm Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4236.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er pent opparbeidet med asfaltert innkjøring og gangveier, pene bed og beplantning.

Beliggenhet

Attraktiv og usjenert beliggende på Søm. Denne leiligheten ligger i 3 etg med trappefri adkomst fra bakkeplan. Kort vei til lysløype, Sukkevann idrettsanlegg og golfbane. Veldig gode bussforbindelser rett ved boligen og Metro busstopp på Rona. På Søm finner du alt du trenger i det daglige med både dagligvareforretning (Kiwi og Coop Extra), legesenter og det nye senteret i Rona med blant annet Meny-butikk, tannlege, apotek, frisør og treningssenter. Ønsker man en bit av båtlivet ligger Korsvik Marina og småbåthavn innerst i Korsvikfjorden.

Adkomst

Se kart i finn-annonsen eller kontakt megler for detaljert veibeskrivelse. Det vil bli godt skiltet med EXBO-visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Takstmann Kjell Erik Olsen AS

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Julia Caetano Langfeldt

Mathias Stiansen Larsen

Innhold

Leilighet i 3 etg. med trappefri adkomst, direkte inngang fra gateplan. Inneholder: Gang, Bad, Stue/kjøkken, Soverom, Innredet rom

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er laget et rom i en del av stue/kjøkken. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk

Til leiligheten tilhører biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg, kjellerbod på BRA-e 2 m2 og bod i 2 etasje på BRA-e 7 m2.

Felles avlåst sykkelbod i garasjeanlegget.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er laget et rom i en del av stue/kjøkken.

Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Standard

Selveierleilighet beliggende i 3 etasje i terrasseblokk oppført 1984. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Bygningsdeler fra byggeår fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder
Selveierleilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG

Vindu i tre med 3-lags glass på soverom fra 1983 og vindu

i tre med 3-lags glass i stue fra 1991. Inngangsdør fra byggeår og balkongdør fra 1991. Terrasse med betong

dekke

INNVENDIG

Etasje skille/gulv av betong dekke. Gulv med laminat og fliser. Malte vegger, malt tapet og baderomsplater. Malte betong himlinger. Innvendige slette dører

VÅTROM

Bad ble pusset opp i 2010 og har gulv med fliser. Baderomsplater på vegger og malt betong himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2010 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med luft ventil i vinduer og avtrekksventil på bad. Varmepumpe fra 2026. Varmepumpe kan også brukes til aircondition. Leiligheten har varmtvann fra fellesanlegg. Felles varmtvannstanker er plassert i kjeller. Sikringsskap med skru sikringer. Brannsløkkingsapparat og røykvarslere. Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen, under forutsetning av at dette var på eiendommen ved besiktigelse, og at ikke annet er avtalt mellom partene.

Hvitevarer

Alle integrerte hvitevarer (herunder eventuell oppvaskmaskin om det står i boligen på visningstidspunkt) på kjøkken følger med i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke dersom ikke det blir avtalt. Medfølgende hvitevarer følger i den stand de er på visning og gir ikke reklamasjonsgrunnlag.

Moderniseringer og påkostninger

Ny varmpumpe 2026

Parkering

En parkeringsplass i kjeller. Det er installert elbillader

på parkeringsplassen. Gjesteparkering på anviste plasser samt et handicap parkering like ved blokka.

Radonmåling

Fra 1. januar 2014 er det krav om at radonnivået måles i utleieboliger. Det er ikke foretatt radonmåling av denne boligen. Hvis kjøper ønsker å leie ut, blir det kjøpers ansvar å gjennomføre måling og foreta eventuelle utbedringer som følge av resultatet av målingen.

Diverse

Det oppfordres til en grundig gjennomgang av vedlagte boligsalgsrapport/tilstandsrapport, samt selgers egenerklæring.

Det gjøres oppmerksom på at interiørtegningene som ligger vedlagt prospektet er skissetegninger utarbeidet av Exbo og viser hvordan boligen er benyttet i dag. Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som veiledende interiørtegninger.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

Kabel-TV og internett via Telenor gjennom Søm Multimedia. Disse kommer i tillegg til husleien. Hver av beboerne har ansvar for å være med på dugnader, hjelpe til med snømåking og ta ut søppeldunker. Trappevask av gang og trapper hver 3 uke.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk. Varmepumpe i stue og varmekabler på bad.

Vegg-/fastmonterte ovner som står i boligen ved framvisning medfølger i handelen.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger har tegnet abonnement med Norgespris på strøm med bindingstid. Norgespris er en statlig finansieringsordning hvor husholdninger tilbys strøm til fastpris. Avtalen om Norgespris er knyttet til målepunkt og følger eiendommen. Bindingstiden på denne eiendommen er til 31.12.2026 om avtale tegnet 01.10.25.

Energikarakter

C

Info energiklasse

Ved salg og utleie av fast eiendom skal det på oppdrag inngått fra og med 01.07.2010 oppgis en energiklassifisering på en skala fra A_G. Det foreligger ikke energisertifikat på denne eiendommen pr. avtaletidspunkt. Kjøper må derfor ta høyde for energimerke G.

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 750 000

Kommunale avgifter

Kr 10 660

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Oppgitte kommunale avgifter er inkludert eiendomsskatten. Det er normalt 4 terminer pr år, men dette kan variere mellom kommunene.

Renovasjon er inkludert i fellesutgiftene.

Eiendomsskatt

Kr 2 434

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 602 408

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 409 632

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Tilbud lånefinansiering

Exbo er delvis eiet av Flekkefjord Sparebank! Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbos målsetning er at vi skal ha de mest fornøyde kundene på Sørlandet! La oss sammen se på totalbildet ved kjøp og finansiering av eiendom!

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Byggforsikring, varmtvann, renovasjon, strøm fellesrom, administrasjon og generell vedlikehold.

Fellesutgiftene betales kvartalsvis (2210,- * 3 mnd)

Felleskostnadene er planlagt å øke noe i januar 2027- Usikker på hvor mye.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2210

SAMEIET

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Trollkleiva 4-6-8

Organisasjonsnummer

924250658

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Eierseksjonssameiet Trollkleiva 4-6-8

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 97, bruksnummer 136, seksjonsnummer 26 i Kristiansand kommune. Gårdsnummer 97, bruksnummer 138 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/97/136/26:

04.09.1986 - Dokumentnr: 13610 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:4204 Gnr:97 Bnr:136

Gjelder denne registerenheten med flere

29.06.1983 - Dokumentnr: 8635 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 26

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 236/10000

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 036 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest datert 8. september 1986

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplan Korsvik - Felt C, vedtatt 25 januar 1980

Regulert til bolig.

Vi gjør oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som

er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I

tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvending og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

Viktig informasjon om budvarsler: Budvarsler sendes via SMS til registrerte interessenter. Dersom du ikke mottar SMS-varsler, anbefaler vi at du kontrollerer mappen «Spam og blokkert» (eller tilsvarende) i meldingsappen på telefonen din. Enkelte mobiltelefoner og meldingsapper kan feilaktig filtrere automatiske SMS-varsler. Ta gjerne kontakt med megler dersom du er usikker på om du er registrert for budvarsler.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 750 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

68 750,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

69 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

80 040,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

2 819 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

2 830 040,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 80 040

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har valgt å tegne boligselgerforsikring. Selgers egenerklæring er en del av salgsoppgaven og bør leses før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Å kjøpe en bolig er for de fleste den største økonomiske investeringen i livet og ikke noe du gjør hver dag. Vet du hvilke rettigheter du har som boligkjøper og vet du når du har et rettmessig krav dersom uforutsette problemer

dukker opp?

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglere vederlag

Provisjon:

kr. 39 900,00 1,40 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900, Oppgjørsgebyr kr.

5 500, Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 16 900,

Registersøk og elektronisk signering kr. 2 500,

Andre utgifter/utlegg:

- Kartverket (grunnbok kr 103,- pr stk, servitutter kr 260,- pr stk og sikringsobligasjon kr 545,-)

- Ambita (kommunale opplysninger)

- Evt. Forretningsføreragebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 86 222

Oppdragsansvarlig

Marit Havik Staalesen

Eiendomsmegler

mh@exbo.no

Tlf: 918 21 225

Exbo Kristiansand avd. Markens, Markens gate 3A

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

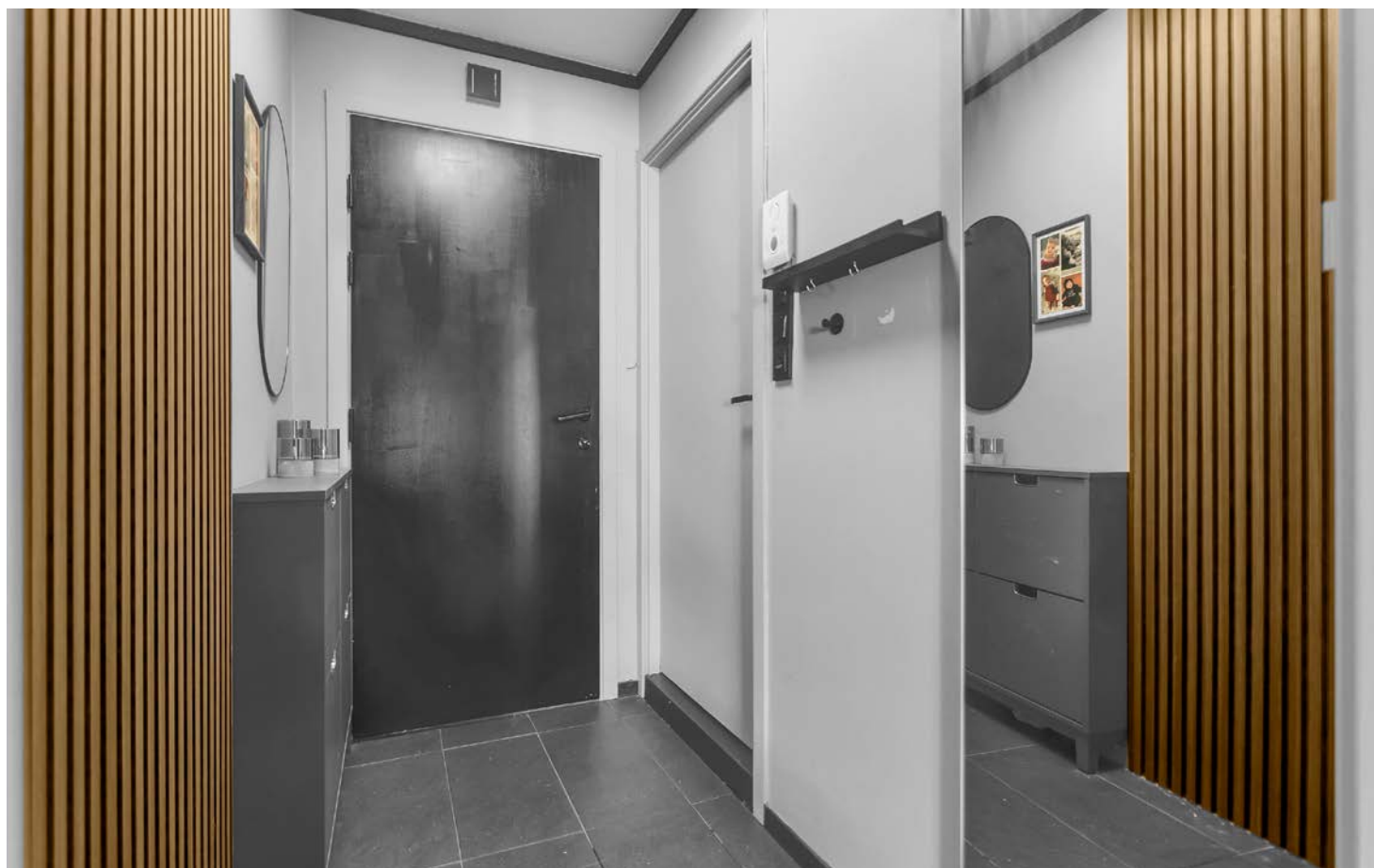
11.09.2026



















Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Kristiansand avd. Markens	
Oppdragsnr.	
1001260214	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mathias Stiansen Larsen	Julia Caetano Langfeldt
Gateadresse	
Trollkleiva 8	
Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4638
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1001260214

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll av det elektriske ble gjort i henhold til sameiets forskrifter og avtaler med elektrisk selskap.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I garasjen - Easee. Sameiet har kontroll over aktivering og fakturering av ladeboksen.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

"Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris. Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden, da den følger strømmåleren og ikke eier. Les mer på Regjeringens nettsider."

☐ Nei ☒ Ja

25 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

26 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

29 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1001260214

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners, og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mathias Larsen	ff29f0cdebaeebaf7d5d45 61e8027504ad118818	03.09.2026 20:04:09 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julia Langfeldt	0ddaa53e5ddafdcce2ee 0cffabb4451d80e5bd96	03.09.2026 19:51:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1001260214

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

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet

 Trollkleiva 8, 4638 KRISTIANSAND S

 KRISTIANSAND kommune

gnr. 97, bnr. 136, snr. 26

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 07.09.2026

Rapportdato: 07.09.2026

Oppdragsnr.: 16579-6244

Eiendomsverdi ref nr: LZ2500

Foretak: Takstmann Kjell Erik Olsen AS



 NITO

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

Kjell Erik Olsen er utdannet Byggmester og Takstmann, har utført Tilstandsrapporter på boliger og leiligheter i Agderfylke og nærliggende fylker siden 2001. Er medlem og autorisert av NITO.



Rapportansvarlig

Kjell Erik Olsen
Uavhengig Takstingeniør
ker-ols@online.no
905 44 402



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet beliggende i 3 etasje i terrasseblokk oppført 1984. Det er utført oppussing og oppgraderinger av leiligheten. Nyere bygningsdeler fremtrer stort sett i god teknisk stand. Bygningsdeler fra byggeår fremtrer i forventet tilstand med tanke på alder

Selveierleilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindu i tre med 3-lags glass på soverom fra 1983 og vindu i tre med 3-lags glass i stue fra 1991. Inngangsdør fra byggeår og balkongdør fra 1991. Terrasse med betong dekke

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Etasje skille/gulv av betong dekke. Gulv med laminat og fliser. Malte vegger, malt tapet og baderomsplater. Malte betong himlinger. Innvendige slette dører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad ble pusset opp i 2010 og har gulv med fliser. Baderomsplater på vegger og malt betong himling. Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2010 med slette fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med luft ventil i vinduer og avtrekksventil på bad. Varmepumpe fra 2026. Varmepumpe kan også brukes til aircondition. Leiligheten har varmtvann fra fellesanlegg. Felles varmtvannstanker er plassert i kjeller. Sikringsskap med skru sikringer. Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

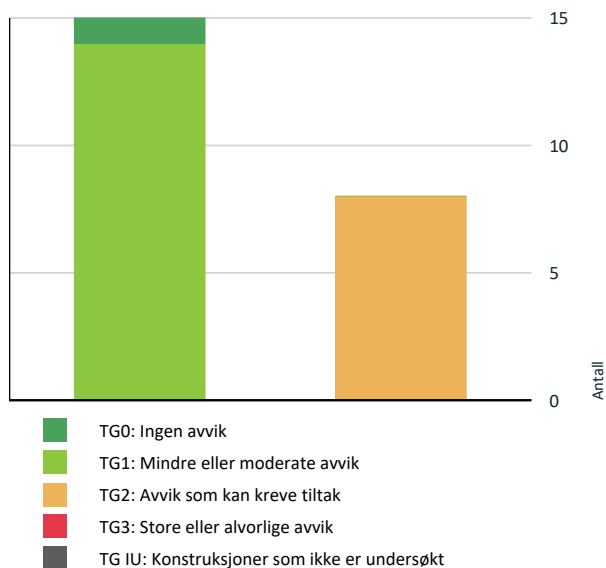
Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er laget et rom i en del av stue/kjøkken. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Våtrom > 3 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 90cm.

[Gå til side](#)



Anlegget er eldre.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

[Gå til side](#)



Utvendig > Ytterdører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

[Gå til side](#)



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater - gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 3 etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår

1984

Kommentar

I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse

Leilighet til eiers egen anvendelse.

Standard

Leilighet med ok standard.

Vedlikehold

Leiligheten er ok vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindu i tre med 3-lags glass på soverom fra 1983

Vurdering av avvik:

- Vindu har normal slitasje og tar imot karm. Glass i vindu er en del år, det er derfor påregnelig at det kan være eller kan bli punkteringer i glass.

Konsekvens/tiltak

- Behov for justering.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vindu i tre med 3-lags glass i stue fra 1991.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør fra byggeår og balkongdør fra 1991.

Vurdering av avvik:

- Inngangsdør og balkongdør har normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Ingen umiddelbare tiltak.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse med betong dekke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler noen fliser på terrasse dekke langs vegger og ved nedløpsrør. Noen fliser vipper litt når man går på de.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 90cm.

Konsekvens/tiltak

- Behov for justeringer og montere/tilpasse fliser.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold og fellesdeler av bygget er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

- Ukjent om det finnes tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget.

Konsekvens/tiltak

- Innhente dokumentasjon om mulig. Tilstandsanalyse/vedlikeholdsplan eller lignende for utvendige forhold og fellesdeler av bygget er opp til Sameie å rekvirere.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med laminat.

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser i gang.

Vurdering av avvik:

- Noen gulv fliser har bom (hulrom under) og noe flis fuge er løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Fliser med bom kan løsne sprekke.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Malte vegger, malt tapet og baderomsplater.
Malte betong himlinger

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasje skille/gulv av betong dekke. Målt høydeforskjell på gulv opptil 15mm gjennom hele rom.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmåling og bygget er ikke utført med radonsperre. Leiligheten ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige slette dører. En dør med behov for justering.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad pusset opp i 2010.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Delvis dokumentert utførelse i form av faktura.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegger og malt betong himling. Det er montert sokkel fliser opp utenpå baderomsplater.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

- Gulv har feil fall/ikke fall til sluk og heller 10mm mot dør. Ingen oppkant med membran ved dørterskel. Ved en lekkasje fra toalett, vask eller vaskemaskin vil vann renne ut i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages en oppkant med membran ved dør. Ved en renovering av bad må gulv bygges opp med riktig fall til sluk.

3 ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plast sluk. Membran/tette sjikt på bad er ikke synlig.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Over halvparten av forventet brukstid på sluk løsningen er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekks ventil og lufter spalte i dør.

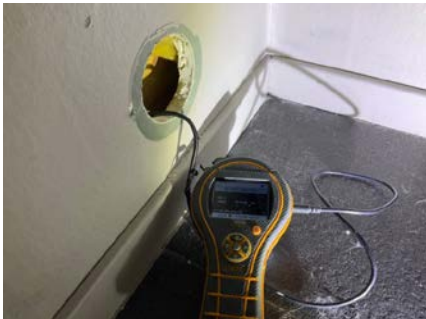
3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i skillevegg mot bad uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2010 med slette fronter og laminert benkeplate (det er lagt på en folie på benkeplate). Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.

3 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via sentralt avtrekks anlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufter ventil i vinduer og avtrekksventil på bad.

TG 0 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Varmepumpe fra 2026. Varmepumpe kan også brukes til aircondition.

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Felles varmtvannstanker er plassert i kjeller.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med skrusikringer.

Vurdering av avvik:

- Anlegget er eldre.

Konsekvens/tiltak

- El-kontroll anbefales på alle eldre leiligheter/boliger.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk har høyde på 90cm.
- Anlegget er eldre.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- El-kontroll anbefales på alle eldre leiligheter/boliger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

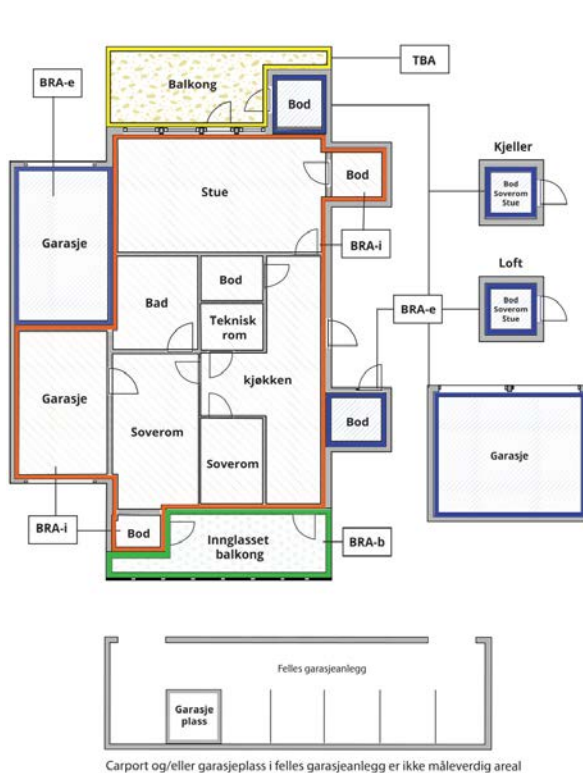
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3 etasje	62			62	25
2 etasje		7		7	
Kjeller		2		2	
SUM	62	9			25
SUM BRA	71				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, soverom, innredet rom		
2 etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens rominndeling/bruken er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at det er laget et rom i en del av stue/kjøkken.
Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert varmepumpe.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingeniør
	Julia Caetano Langfeldt og Mathias Stiansen Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	97	136		26		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Trollkleiva 8							
Hjemmelshaver Langfeldt Julia Caetano, Larsen Mathias Stiansen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.09.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	06.09.1986	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med eiere.	Gjennomgått		Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *«Delen av bygning som brukes av to eller flere brukshenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Husordensregler for Boligsameiet Trollkleiva 4-6-8

Hensikt	3
Tillitsmann	3
Renhold i gang/trapper	3
Orden i søppelrom og andre felles gjøremål	3
Låsing av hoveddør	4
I de sene timer	4
Garasje	4
Parkering	5
Innvendig vedlikehold	5
Brannsikring	5
Dyrehold	6
Tap av nøkler	6
Snømåking	6
Vedlikehold på terrasser	6
Ytre område	6
Fellesutgifter	7
Forsikring	7
Salg/Fremleie	7
Avslutning	8

Hensikt

Styret i Trollkleiva 4-6-8 har ikke til hensikt å detaljstyre beboerne i sameiet, men da vi bor i et felleskap så er det etter vår mening nødvendig med et visst minimum av felles regler for at vi skal ha et trivelig bomiljø. All erfaring viser at små irritasjonsmomenter bør stoppes i tide. Hensikten med disse regler er nettopp for å hindre at slike momenter oppstår.

Tillitsvalgt

1. Er bindeledd mellom andelseier/beboere og styre.
2. Orienterer nyinnflyttede om forhold i sameie og gir råd.
3. Koordinerer vedlikehold av innvendige fellesarealer.
4. Innkaller til oppgangsmøter når det er nødvendig.

Renhold i gang/trapper

1. Skal vaskes minimum annenhver uke ellers ved behov.
2. Beboerne i de tre leilighetene i hver etasje må bli enige om renhold. Det skal settes opp en liste.
3. De som ikke tar sin vaskeuke, må selv ordne dette ved eventuelt å bytte.
4. Ved oppheng av bilder og lignende i fellesgang, må beboere i samme etasje være enige.

Orden i søppelrom og andre felles gjøremål

1. Det er i utgangspunktet en felles oppgave å holde orden i felles ting.
2. Døren til søppelrommet skal alltid være låst. Gjenstander som ikke får plass i beholder, skal ikke henses i rommet. Enkeltgjenstander som fyller opp en beholder skal ikke legges i den. Det er hver enkeltes ansvar å få fjernet slike gjenstander. Problemavfall som maling, kjemikalier, bilbatterier o.l. skal leveres på gjenvinningsstasjon sammen med store mengder med papp.
3. Matavfall og annet organisk avfall legges i brun beholder. Ikke legg papir i bunnen av disse. Det kan klistre seg/fryse fast i bunnen, og er til ekstra arbeid for den ansvarlige når han/hun skal rengjøre beholderen etter tømning. Det er viktig at det ikke siver ut veske fra de brune beholderne. Emballer derfor avfallet godt (knytt igjen posen) før den legges i beholderen.
4. Papir og papp legges i grønn beholder.
5. Det henstilles til å legge glass og metall i egen beholder.
6. Plast legges i egen sekk.
7. Det er satt opp liste i hver oppgang over hvem som skal sette ut beholderne slik at de kan tømmes og hvilken dag. Etter tømning vaskes og settes dunker på plass.
8. Beboerne i 2,3 og 4 etasje må være forsiktige med vanning på terrassene. Det kan renne mer enn takrennene klarer å holde unna og dermed renne ned til annen beboer.

9. NB! Det skal ikke brukes høytrykkspyler på terrassen.
10. Av hygieniske årsaker henstilles det til beboerne om ikke å legge ut mat til fugler på terrassen.
11. Mottatt reklame i postkassen eller i gangen tas med inn elles legges rett i papirholdene i boden.
12. Styret kan ved behov bestille inn container til dugnad.

Låsing av hoveddør

1. Som en generell regel gjelder at hoveddøren skal være låst 24 timer i døgnet.
2. Beboerne bes å være kritisk til hvem de slipper inn i bygget.

I de sene timer

1. Som selveiere bor vi fremdeles i et felleskap.
2. Ta hensyn til andre beboere ved boring i betongvegg da lyden forplanter seg lett.
3. Bruk ikke vaskemaskin/tørketrommel sent på kvelden eller om natten.
4. Støyende sammenkomster med høy musikk bør unngås. Spesielt hensyn må tas i den varme årstiden med sammenkomst på terrassen.
5. Det henstilles til beboerne som kommer hjem i de sene timer med bil/drosje om å stoppe før innkjøring til bofellesskapet. Grunnen er at flere har soverom som vender ut mot gaten. Hoveddør skal lukkes forsiktig og ikke smelles igjen.

Garasje

1. Garasjeporten kan betjenes med automatisk åpner, eller fra innsiden ved å trykke på knappen oppe eller ned Alle dører i garasjeanlegget skal til enhver tid være låst. Kontroller at døren er låst, men ikke smell den igjen lukk den forsiktig.
2. Beboere i nr.4 og 8 har nøkkel som passer til hoveddør i nr. 6. Der fører trappen ned til garasjen. Dette kan være en nyttig adkomstvei. Det er utvendige trapper i hver ende av blokka.
3. Hver leilighet har parkeringsplass med nummer tilsvarende leilighetens nummer. Kjøretøyet skal kun henses på avmerket plass.
4. På innsiden av garasjeporten er det 2 ekstra parkeringsplasser, disse kan leies ut til beboer i korte perioder. Interesserte henvender seg til styret.
5. Garasjehallen er for kjøretøyer og skal ikke være lagerplass for annet. Motorsykkel/moped/skiboks kan settes på parkeringsplassen om det ikke er til hinder for annen trafikk.
6. Automatisk port åpner må oppbevares forsvarlig i forhold til tyveri.
7. Andelseiere som ikke bruker sin parkeringsplass, kan leie den ut til beboere i sameiet. Leiepris er en sak mellom utleier og beboer.
8. Det er ikke tillatt å sette gjenstander utenfor bodene i garasjeanlegget.
9. Beboere som ønsker å plassere båter o.l. i garasjehallen må henvende seg til styret om dette.
10. Ved bruk av høytrykkspyler i garasjen eller utvendig bruke strømuttak på innsiden av port eller ved vannkran.

Parkering

1. Skilt fra innkjørsel fra Salbustadveien angir at det er tillatt å parkere på angitte plasser. Dette betyr at det ikke er tillatt å parkere langs Trollkleiva, i innkjørsel til gatetunet eller i gatetunet og foran garasjene.
2. Parkeringsplassen for bevegelseshemmede er kun for de med gyldig tillatelse.
3. Parkeringsplass for gjester, er langs garasjesiden og på baksiden av garasjene. Det er også mulig å parkere på plassen lengre oppe i Trollkleiva.
4. Kristiansand Kommune har dette som sitt myndighetsområde og parkeringsselskapet kan derfor ilegge gebyr ved overtredelse.

Innvendig vedlikehold

1. Andelseier er ansvarlig for det innvendige vedlikehold av sin leilighet.
2. Vedlikehold av innvendige fellesarealer er et felles ansvar for andelseierne i de respektive oppganger, og kostnader deles på andelseierne. Tillitsmennene koordinerer dett arbeidet.
3. Vedkommende som ønsker å foreta bygningsmessige forandringer plikter å søke styrets godkjenning. Forandringen kan kreve offentlig tillatelse.
4. Ved mangel av ytre vedlikehold hos sameier følges lov om eierseksjon §34.
5. Du må 2 ganger i året skru igjen og opp stoppekranen i kjøkkenbenken. Er du borte fra leiligheten i 3 dager eller mer skal krana på kjøkkenet stenges i henhold til forsikrings forskrifter.
6. Sluken på badet må holdes ren. Lekkasje/skader som skjer på grunn av tett sluk dekkes ikke av forsikringen. Slik skade dekkes av eier.
7. Postkasseskilt bør være like på alle postkasser (svart bunn med hvit skrift).

Brannsikring

1. Det er den enkeltes ansvar å ivareta brannsikring av sin leilighet. Vær derfor forsiktig ved bruk av åpen ild/lys og påse at elektrisk utstyr er i orden og forskriftsmessig stand.
2. Kontroller brannvarslere ofte.
3. Snu brannslukningsapparatet av og til (1 gang pr. kvartal), sjekk at viser står i det grønne feltet (les det som står på apparatet).

Dyrehold

1. Beboere har generell tillatelse til å holde dyr, men det må søkes styret på forhånd. Det er imidlertid en uttrykkelig forutsetning at dyrehold ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.
2. Reptiler er ikke tillatt.
3. Hunder skal til enhver tid holdes i bånd (egen lov om dette).
4. Dyreesrekementen skal fjernes i egnet pose for dette. Se egen hundelov.

Tap av nøkler

Låsene i sameiet er en del av et nøkkelsystem. Nøkler på avveie må meldes til styret. Sameier som mister nøkkel, kan bli økonomisk ansvarlig for bytte av låser. Bestillingsskjema for ny nøkkel fås hos styreleder eller kasserer. Skjemaene må underskrives. Ikke merk nøklene med navn eller adresse i tilfelle tap.

Snømåking

Ved snømåking ordnes dette etter behov.

Vi har egen snøfreser som kan brukes av de som har opplæring. Det blir laget liste på ukebasis over hvem som har snø fresing mellom garasjen og kommunal vei. Ved store snøfall kan det om nødvendig leies inn hjelp til fjerning.

Vedlikehold av terrasse

1. Ved kjøp/oppheng av markiser må disse velges i nøytrale farger.
2. Ved maling av trevegg på terrassen skal det være «strandgrå» (Fargekode skal henge i boder) og ha hvit karm. Beboerne må vaske/male de hvite murveggene og taket (kost og maling dekkes av beboer).
3. Ved grilling skal det brukes gass eller elektrisk. **KULL IKKE TILLATT!!!**
4. Det er ikke lov å ha store basseng eller tunge ting på terrassen.
5. Vinduer/vegg som vender ut mot terrassen må vaskes/males av beboer (innvendig og utvendig).
6. Påse at terrassen holdes i en slik stand at det ikke oppstår skader på grunn av dårlig vedlikehold.

Ytre område

1. Vår og høst blir det arrangert dugnad for å rydde i området, stelle bed, høytrykk spyle garasjen og ellers annet forefallende arbeid. Styret setter opp en arbeidsplan for hver dugnad.
2. Noen av beboerne har også utenom dugnadene uoppfordret gjort slikt arbeid (veldig prisverdig). Husk å plukke opp papiravfall/snus/sigarettneiper og kast det i søppelrom når det ligger i våre områder.
3. Før en dugnad henger styret opp en liste i hver oppgang over gjøremål (her kan en signere eller sette på leilighetsnummer ved siden av utført arbeid. Dette er for å finne ut hvem som deltar og hvem som må betale avgift til fellesskapet på 500,-. Prinsippet er at enten betaler man med arbeidskraft eller ved en avgift til fellesskapet.
4. Ytre område angår alle uansett hvilken etasje/oppgang en bor i.
5. Plenen foran blokka er til felles rekreasjon. Det skal også være et sted hvor barn kan leke trykt. Lek må ikke være av en sånn art at den påfører plenen skade.
6. På området til høyre for garasjeporten (ikke på plenen) er det vaskeplass for kjøretøyer. **VASKING SKAL IKKE FINNE STED I GARASJEN!!**
7. Beboere som har barn/eller barn på besøk bes påse at de ikke bruker veien ned til garasjen som akebakken eller lignende.

8. Ser du en lampe som ikke lyser eller en kontakt/bryter som er knekt i fellesganger/garasje skal styret underrettes.
9. Om brannvarslere i garasjen piper bytt batteri.
10. Kjøring med bil på plenen foran blokka er ikke tillat når plenen er våt, da dette kan skade plenen.

Fellesutgifter

1. se vedtekter

Forsikring

1. se vedtekter

Salg/Fremleie §24

1. se vedtekter

Avslutning

1. Dersom vi skal ha et godt bomiljø, ordnede forhold og attraktive leiligheter, er det nødvendig at alle beboere følger disse regler. Det oppfordres til at alle beboere å være aktivt med i boligsameiet. Dersom det er noe du vil påpeke, forslag du har så ta kontakt med styret eller tillitsmann i din oppgang.
2. Vi har ikke egen vaktmester så vi har derfor alle et større ansvar for jevnlig vedlikehold.
3. Sameiet skal følge **Lov 2017-06-16-65** om ikke annet er bestemt i disse husordensregler.

Trollkleiva 06.06.2023.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET
TROLLKLEIVA 4-6-8

Innhold

§1 Navn, ansvarsform, Deling av Fellesutgifter og mål	3
§2 Sameiermøte	4
§3 Styre	5
§4 Disposisjon- og råde-rett	6
§5 Disposisjon av fellesanlegg	7
§6 Vedlikehold	7
§7 Skader – forsikring	7
§8 Bygningsmessig arbeid	7
§9 Fellesutgifter.....	8
§10 Lov om eierseksjoner	8
§11 Om forståelse av vedtektene	8

§1 Navn, ansvarsform, deling av fellesutgifter og mål

Sameiets navn er Trollkleiva 4-6-8. Sameiet består av 36 seksjoner på gårdsnummer 97 bruksnummer 136 i Kristiansand Kommune.

Eierbrøken i sameiet er som følger:

Nr.	Kvm.	Seksjon	Brøk	Felles utgifter/Kvartal
101	107.8	1	3.877	
102	70	2	2.518	
103	70	3	2.518	
104	70	4	2.518	
105	70	5	2.518	
106	70	6	2.518	
107	70	7	2.518	
108	70	8	2.518	
109	107.8	9	3.877	
201	99.4	10	3.576	
202	70	11	2.518	
203	70	12	2.518	
204	70	13	2.518	
205	70	14	2.518	
206	70	15	2.518	
207	70	16	2.518	
208	70	17	2.518	
209	99,4	18	3.576	
301	91	19	3.273	
302	61.5	20	2.212	
303	91	21	3.273	
304	91	22	3.273	
305	61.5	23	2.212	
306	91	24	3.273	
307	91	25	3.273	
308	61.5	26	2.212	
309	91	27	3.273	
401	82.5	28	2.968	
402	53.2	29	1.914	
403	82.5	30	2.968	
404	82.5	31	2.968	
405	53.2	32	1.914	
406	82.5	33	2.968	
407	82.5	34	2.968	
408	53.2	35	1.914	
409	82.5	36	2.968	
			99.982%	

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

Eierbrøken er beregnet ut fra leilighetens boligareal. Fellesutgiftene er fordelt på sameierne i henhold til sameiebrøkene.

Sameier har som formål å

- Ivareta driften av sameiet
- Administrere bruk og hold av fellesanlegg og fellesarealer
- Ivareta alle andre saker av felles interesse
- Regulere forhold av nabomessig art

§2 Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned og benevnes som årsmøte (§41 Lov om eierseksjoner). Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 del av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager (§43). Ekstraordinært sameiermøte kan allikevel innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møte, sendes saksliste. §41 forslagsfrist og §43 innkalling.

Årsmøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og revisjonsberetning
3. Budsjett
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter herunder godtgjørelse for samme
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøte fastsetter på grunnlag av årsregnskap og budsjett, et akontobeløp som innbetales hvert kvartal fordelt etter Eierbrøken i sameiet av den enkelte sameier.

Ved fastsettelse av akontobeløpene, kan det tas hensyn til om det her bygges opp rimelige reserver til å møte uforutsette utgifter eller større fremtidige utgifter til påkostninger, vedlikehold av grunn eller bygning.

I sameiermøtet har sameieren stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten eierne, har et hustandsmedlem møte – og talerett i sameiermøtet.

Sameierne har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmakten skal legges frem skriftlig.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Sameiermøtene ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velge sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under lederens ansvar føre protokoll over alle saker som behandles på sameiermøtet. Alle beslutninger treffes med mindre annet er særskilt vedtatt herværende vedtekter eller i lov om eierseksjon med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtektene. Samme flertall kreves til vedtak om nyanskaffelse samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlige, samt andre tiltak slik disse kommer frem i Lov om eierseksjoner §49/50 dvs. vedtak om.

- a) Ombygging/påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg/kjøp/bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i felleskap §51.
- d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til formål eller omvendt.
- f) Samtykke til reseksjonering.
- g) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltak fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene.

Felleskostnader skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken slik den kommer frem av §1 med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder og som eventuell endring vil berøre, kan det i vedtektene fastsettes endret fordeling.

Sameie kan ikke oppløses uten etter samtykke fra samtlige sameiere §51.

§3 Styre

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov/vedtekter og vedtak av sameiermøte. Styret velges av sameiermøte og skal bestå av inntil 5 medlemmer inklusive leder. Det skal gjennomføres særskilt valg av styreleder. Styret velges for 2 år (Vervene velges som følger: Leder/sekretær , nestleder/kasserer er med forskyvning).

Styret skal fortrinnsvis foruten leder bestå av nestleder, sekretær og kasserer.

Det velges 2 varamedlemmer som velges for 1 år.

Videre skal det velges en tillitsmann for hver oppgang. Disse velges for ett år av gangen og har møte og talerett på styremøtene dog uten stemmerett.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut at styret.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styre kan meddele prokura.

§4 Disposisjons- og råde rett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse.

Ved salg og utleie plikter sameierne å melde dette skriftlig inn til styret for registrering.

Styret kan ikke nekte slik disposisjon uten saklig grunn. Som saklig grunn kan blant annet påberopes at den som skal kjøpe har til hensikt å benytte den aktuelle seksjonen til annet formål enn fastsatt i vedtektene. Dersom styret nekter å samtykke kan saken kreves behandlet på sameiermøte som med simpelt flertall treffer bindende avgjørelse i saken.

Ved overdragelse er ny eier forpliktet til å overta den elektroniske garasjeåpneren til en pris lik opprinnelig kjøpesum for avhender.

Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter samt husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet. Ved utleie skal fellesutgifter forskuddsbetales for ½ år av gangen. Styret må underrettes ved utleie.

Garasjen eller parkeringsplass kan ikke uten særlig grunn disponeres over av andre enn de som eier seksjoner i sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtektene. De er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å fraflytte seksjonen i henhold til Lov om eierseksjoner. Tap som er påført sameiet i forbindelse med misligholdet, kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold, menes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal komme frem av varslet hva fortsatt manglende betaling kan resultere i.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Sameiet forbeholder seg panterett i samsvar med Lov om eierseksjoner §31.

Salg/Fremleie jfr. Eierseksjonsloven §24

1. Ved salg/fremleie plikter selger å informere styret om det før innflytning. Dette for å unngå misforståelse av noe slag, og slik at nye beboere kan bli registrert.
2. Korttidsutleie hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
3. Selger/utleier plikter å la vedtekter og husordensregler være tilgjengelig for nye beboere.
4. Ved salg skal styret kontrollere at selger ikke står i rest med skyldig betaling.
5. Om nødvendig kan eiendomsmegler anmodes om å inndra skyldig beløp.
6. Det skal søkes styret ved fremleie av leilighet. Dette godkjennes for 1 år av gangen.
7. Informasjon til beboerne gjøres elektronisk(e-mail). De som ikke har denne muligheten, må gi beskjed til styret.

§5 Disposisjon av fellesanlegg

Seksjonene disponerer eksklusivt sine terrasser. Tomten er å regne som fellesareal. Sameierne disponerer eksklusivt hver sin bod i kjeller/gang.

Fellessareal som ikke benyttes av sameierne, kan leies ut av styret.

§6 Vedlikehold (§32/33/34 og §35)

Sameierne er i felleskap ansvarlig for daglig vedlikehold, som rengjøring av fellesarealer. Det påhviler den enkelte sameier det fulle innvendige vedlikehold av seksjonene samt vinduer og dører som vender ut mot terrassen. Vask/maling av tak/sidevegger på terrassen er den enkelte sameiers ansvar. Dør inn til leilighet er sameiers ansvar å vaske og male.

Konstruksjon/yttervegger er sameiets ansvar.

Kant-fug på terrassene taes på felleskostnader.

Ytre vedlikehold av eiendom/bygninger herunder vinduer/dører/utvendige flater/fellesrom og fellesarealer/anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til bygget er sameiets ansvar. Vinduer/dør og tre-vegg på terrasser (vestvendt byggside) er den enkelte sameiers ansvar. Omfanget av det ytre vedlikehold skal fastsettes gjennom planer for påløpende og periodisk vedlikehold.

Ved manglende indre/ytre vedlikehold hos sameier kan den bli erstatningspliktig iht § 34 seksjonseierens erstatningsansvar i Lov om eierseksjoner.

§7 Skader – Forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade, som dekkes av forsikringen, betaler sameiet egenandel. Innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes av sameiet. Den enkelt sameier dekker forsikring i forbindelse med sitt innbo.

§8 Bygningsmessig arbeid

Standardheving som påbygg, utskiftning av vinduer/dører/oppsetting av markiser/endring av fasadekledning/endring av utvendig farge etc., kan kun skje ved samtykke fra styret og eventuelt sameiermøte. Slike tiltak skal være ensartet.

Innvendige forandringer av den enkeltes seksjon er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med gjeldene byggeforskrifter eller øvrige sameiere. Vedkommende som ønsker å foreta bygningsmessige forandringer plikter å melde fra til styret på forhånd, hvis arbeidene er av sådan art at de krever offentlig tillatelse.

§ 9 Fellesutgifter

1. Fellesutgifter omfatter blant annet:
 - Strøm til varmtvann og belysning i fellesarealer
 - Bygningsforsikring
 - Egenandel ved forsikring (se pktr.15)
 - Utvendig vedlikehold
 - styrehonorar
 - revisjonskostnader

NB! Kommunale utgifter faktureres fra kommunen til hver enkelt leilighet.

2. De enkeltes andel av fellesutgiftene forfaller til betaling 15.01, 01.04, 01.07, 01.10 og det er viktig at de blir betalt til forfall.
3. For hver purring blir det plussset på kr 100,- i gebyr.
4. Fellesutgiftene er ikke basert på flere personer enn det som er naturlig med antall soverom.

§ 10 Lov om eierseksjoner

Sameiet skal følge Lov om eierseksjoner om ikke annet er bestemt i disse vedtekter.

§11 Om forståelse av vedtektene

Vedtekter er utarbeidet med de intensjoner at tvister skal unngås og at det skal bli et godt forhold for sameiet. Dersom det likevel skulle oppstå tvist om spørsmål som ikke ved forhandlinger kan løses i alminnelighet, skal denne avgjøres ved de vanlige domstoler.

Vedtekter skal ved eierskifte av seksjoner, tiltres av den nye sameier før eller samtidig med at overdragelse finner sted.

Kristiansand den 6 mai 2023.

Undertegnede sameiere til gnr. 97 bnr. 136 i Kristiansand Kommune vedtar overstående vedtekter som bindende for sameiet og binder dermed styret og dets etterfølgere.

Årsregnskap 2025

Eierseksjonssameiet Trollkleiva 4-6-8

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 996 170 861

RESULTATREGNSKAP

EIERSEKSJONSSAMEIET TROLLKLEIVA 4-6-8

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt		1 245 203	1 031 527
Sum driftsinntekter		1 245 203	1 031 527
Lønnskostnad	1	101 725	35 288
Annen driftskostnad	1	1 122 195	795 240
Sum driftskostnader		1 223 920	830 528
Driftsresultat		21 283	200 999
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		18 217	8 583
Resultat av finansposter		18 217	8 583
Resultat før skattekostnad		39 500	209 582
Årsresultat	2	39 500	209 582
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		39 500	209 582
Sum overføringer		39 500	209 582

BALANSE

EIERSEKSJONSSAMEIET TROLLKLEIVA 4-6-8

EIENDELER	Note	2025	2024
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer	3	51 918	3 100
Sum fordringer		51 918	3 100
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	500 730	463 242
Sum omløpsmidler		552 648	466 342
Sum eiendeler		552 648	466 342
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		499 356	459 856
Sum opptjent egenkapital		499 356	459 856
Sum egenkapital	2	499 356	459 856
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	2 125
Annen kortsiktig gjeld		53 292	4 361
Sum kortsiktig gjeld		53 292	6 486
Sum gjeld		53 292	6 486
Sum egenkapital og gjeld		552 648	466 342

Kristiansand, 05.05.2026
Styret i Eierseksjonssameiet Trollkleiva 4-6-8

Merete Haukom
styreleder

Per Erik Lynum Skei
styremedlem

Kjetil Korsvik
styremedlem

Anders Lossius
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønninger	84 485	35 288
Arbeidsgiveravgift	17 240	0
Sum	101 725	35 288

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk.

REVISOR

Kostnadsført revisjonshonorar for 2025 utgjør kr 29 213 ekskl. mva.

Note 2 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	459 856	459 856
Årets resultat	39 500	39 500
Pr 31.12.2025	499 356	499 356

Note 3 Fordringer og kortsiktig gjeld

Post	2025	2024
Andre kortsiktige fordringer	51 918	3 100
Leverandørgjeld		2 125
Annen kortsiktig gjeld	53 292	4 361

Sameiet har ingen langsiktig gjeld per 31.12.2025.

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkskonto (bundne midler) er på kr. 0.

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Trollkleiva 4-6-8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Trollkleiva 4-6-8 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, slik at det gir et rettviseende bilde, og for nødvendig internkontroll for å sikre at årsregnskapet er uten vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet skal styret vurdere sameiets evne til fortsatt drift, opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift der dette er relevant, og legge fortsatt drift til grunn med mindre styret enten har til hensikt å avvikle sameiet eller å legge ned driften, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning med vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA som gjelder i Norge, alltid avdekker vesentlig feilinformasjon. Vesentlig feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og anses vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

www.revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Oslo, 09. juni 2026

Signatur Revisjon AS

A handwritten signature in blue ink, reading 'Jarl Erik Ulvedal'.

Jarl Erik Ulvedal - Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

	Trollkleiva 4 , 6 , 8.	Gnr. 97 pnr. 136	Byggningsnr.:
1983.		Blokk 8888965, 8888973,	Blokk 8888957

	1982 - Stahske beregninger	S-200
	1983 Boligbygg for Byggevirkksomhet A/S	B - 1050
	1983 Ventilasjon	V 23
	2000 Fasadendring (Nr. 8)	B-1050
	2002 - parkering	B - 1050

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.
Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Trollkleiva		4, 6 og 8			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
nybygg	terassehus	10.12.81	dato 8.2.83 sak		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
A/S Byggevirksomhet		Vestre Strandgt. 24			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Finn Sødal		Kokleheia 24			
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	
Bjørn Ekberg		Vestre Strandgt. 24			

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Det er tidligere utstedt midlertidig brukstillatelse for hver leilighet etter hvert som de ble ferdige.

Kristiansand S., den 8. sept. 1986

[Signature]
bygningssjefen

[Signature]
H. Valdal

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☒ ansvarshavende
- ☐ byggesjefmyndighet
- ☒ brannvesenet
- ☐

Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.



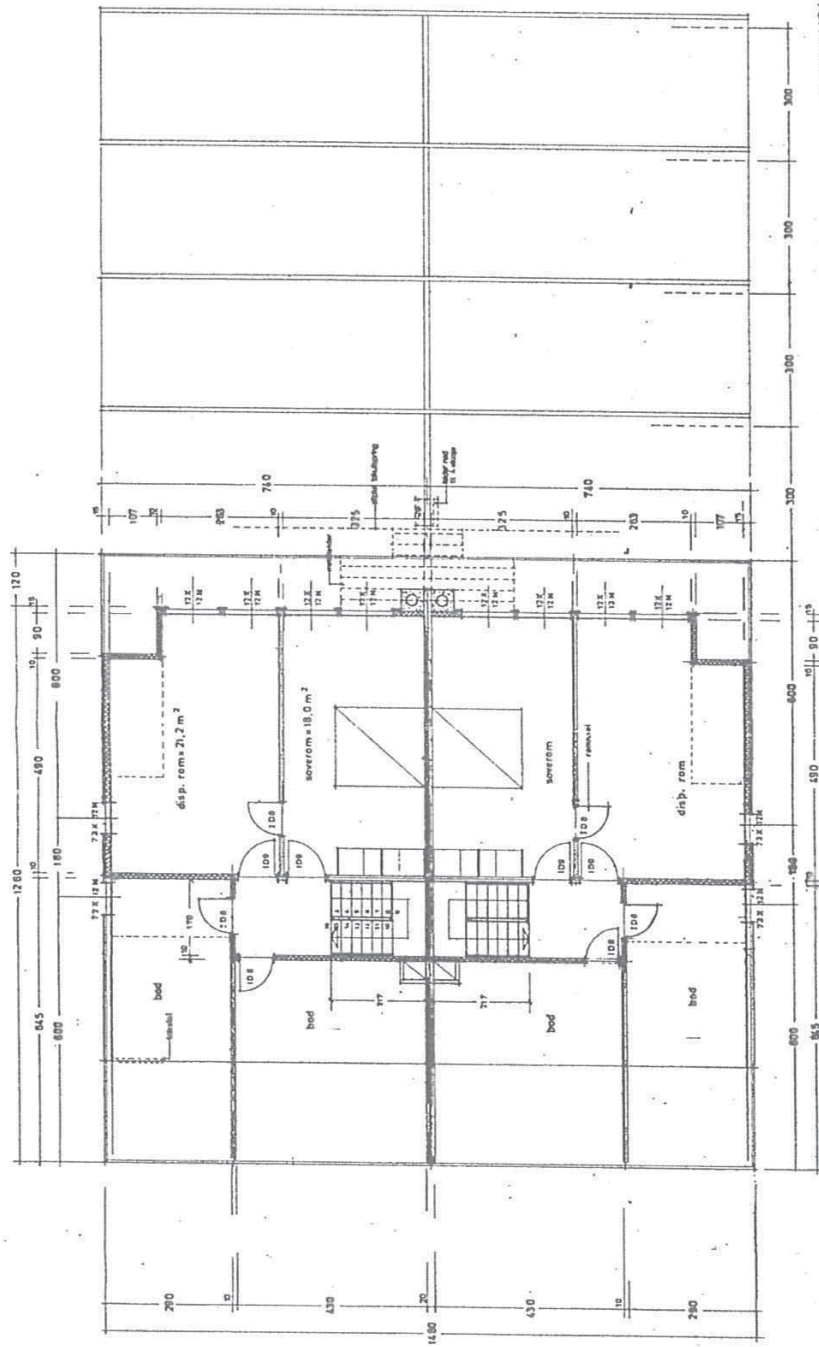
J.nr. 30 NOV. 1984

Ark.nr. BYGNINGSKONTROLLEN

1, 2 og 3 etasje. Hus-C

[illegible]

ORDING, STORENG OG POKAS!



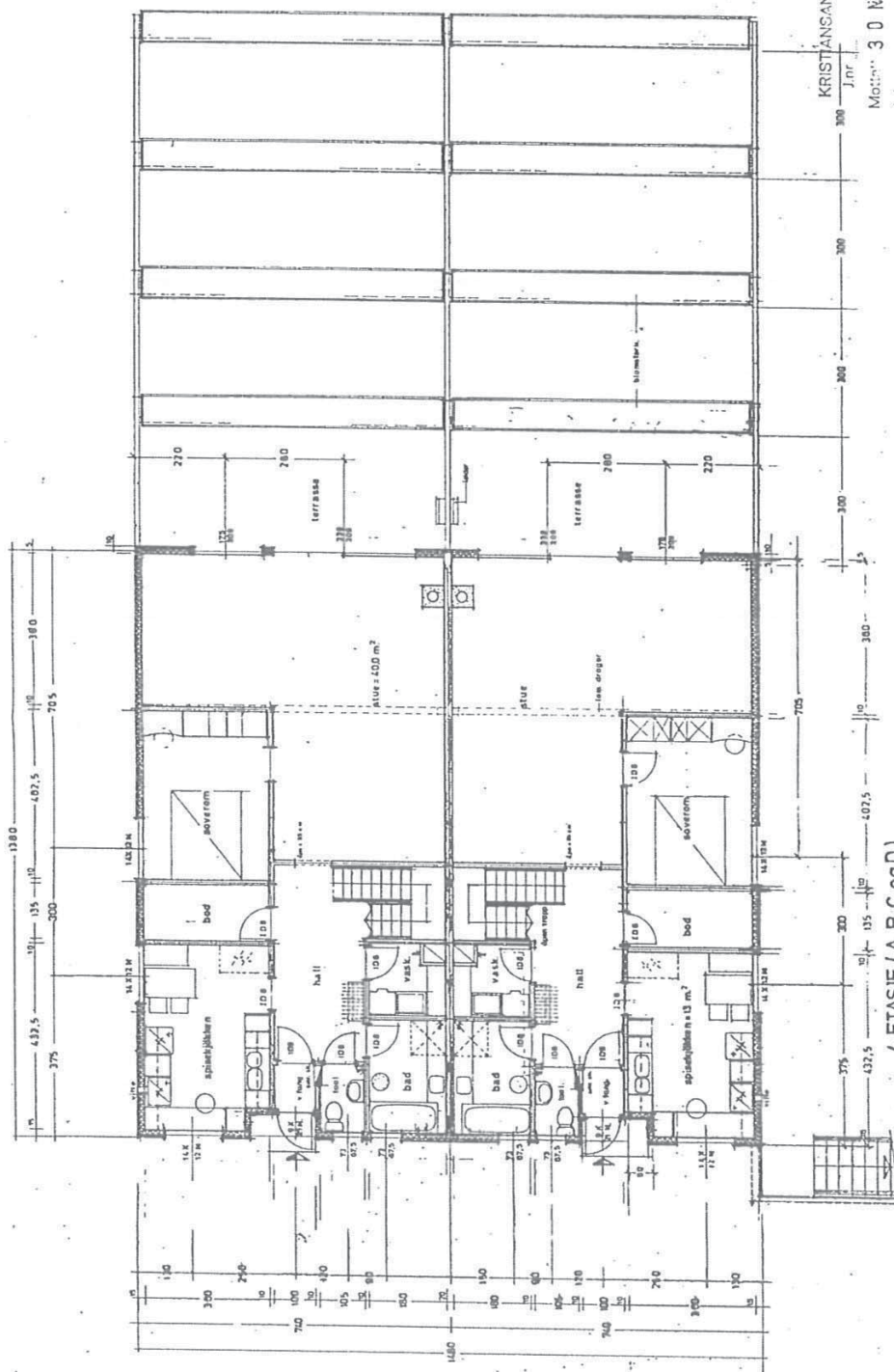
5. ETASJE. (loft)

KRISTIANSTAD KOMMUNE

Jnr. 3 0 k.d. 1934

Ark.nr. BYGNINGSKONTROLLEN

Bygm. Håkon S. Hansen		543 105	
Terra ssshus Trondheim nr 8		543 105	
plan 5. etasje has A. B.C - D.		543 105	
AUSSTYKKE 1/100		AUSSTYKKE 1/100	
ORDNING, STØRRE OG ROKAS		ORDNING, STØRRE OG ROKAS	



KRISTIANSTAD KOMMUNE

Mot. nr. 3 0 K3. 1984

Ark.nr.

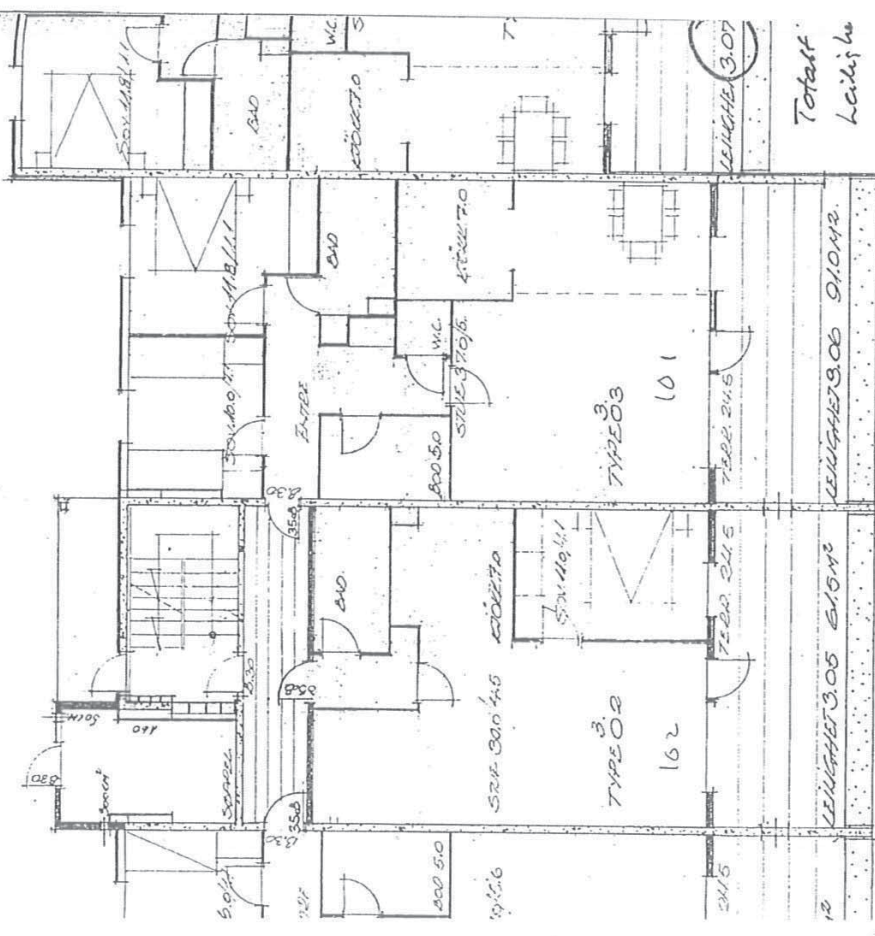
BYGNINGSKONTROLLEN

Bygm. Håkon S. Hansen	543 104
terrassehus, 3 etasjer	779 87
plan 4 etasje hus A, B, C og D	1:100
ARKIT. H. HANSEN	BL.

ORDNING, STØRENG OG FOKUS

B.

6



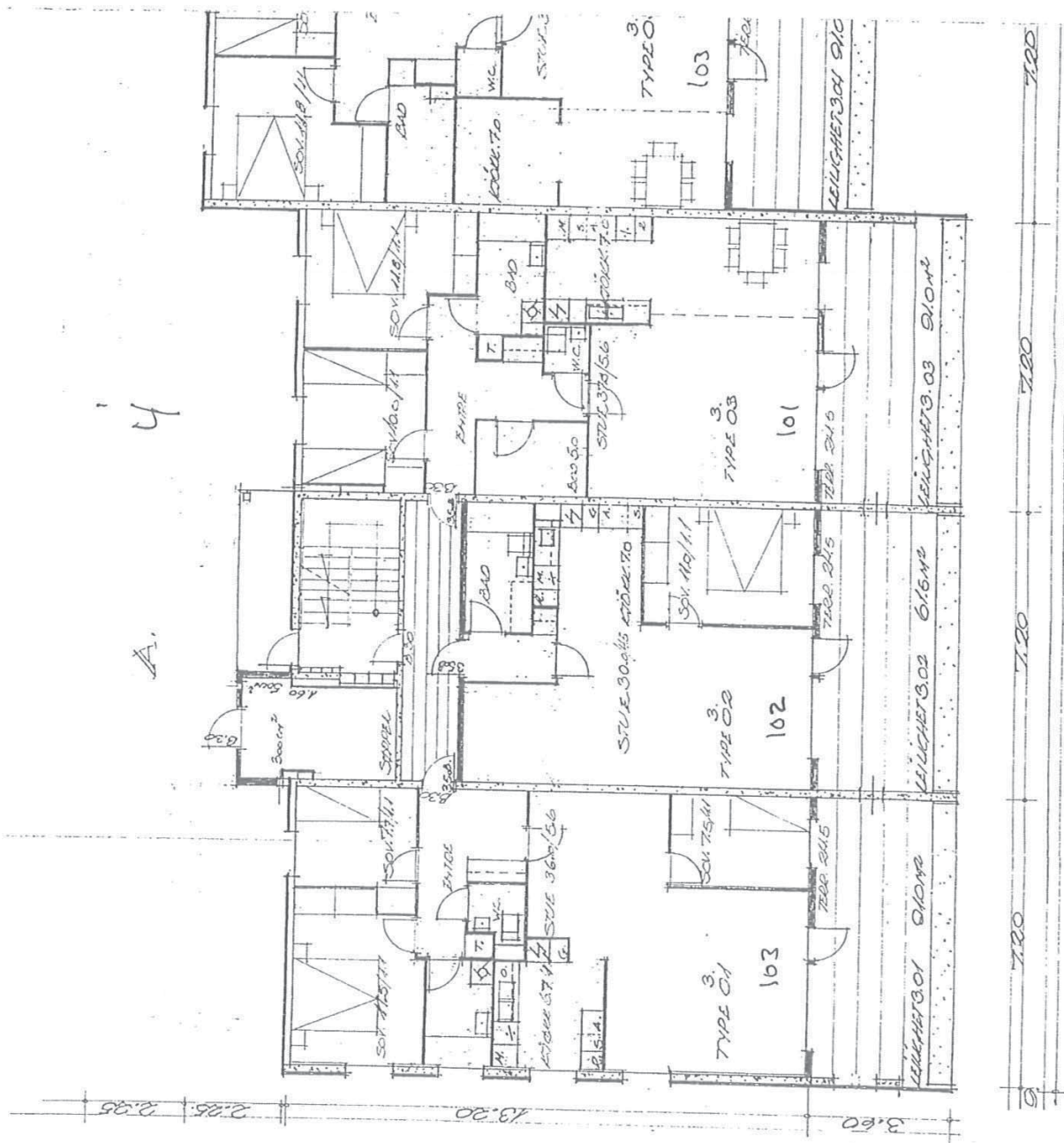
Total
Laiterie
Laiterie

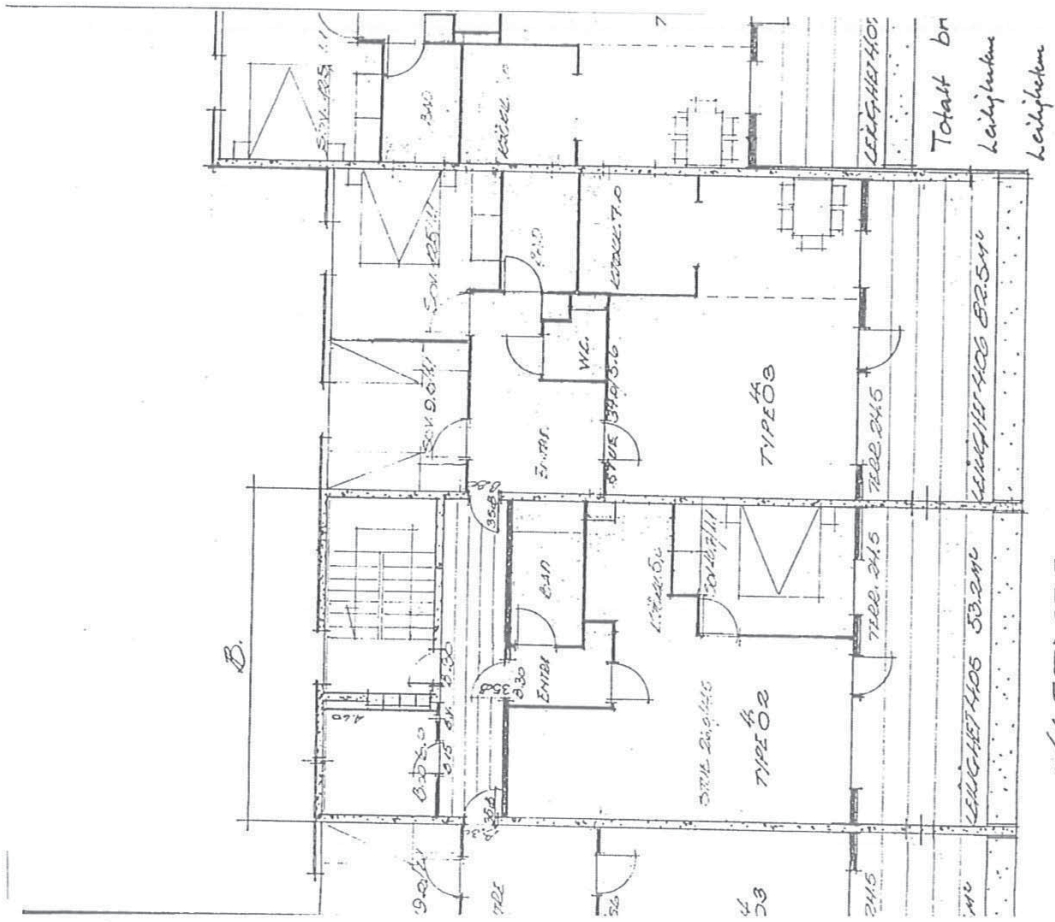
• 3. ETAGE •

9

7.20	7.20	7.20	7.20
65.13	65.13	65.13	65.13

4





• L. ETASSE -

Total br
L'aire habitable
L'aire totale

L'aire habitable 53.24m²

L'aire totale 70.24m²

L'aire habitable 53.24m²

L'aire totale 70.24m²

L'aire habitable 53.24m²

L'aire totale 70.24m²

L'aire habitable 53.24m²

L'aire totale 70.24m²

L'aire habitable 53.24m²

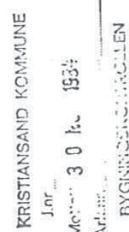
L'aire totale 70.24m²

L'aire habitable 53.24m²

L'aire totale 70.24m²

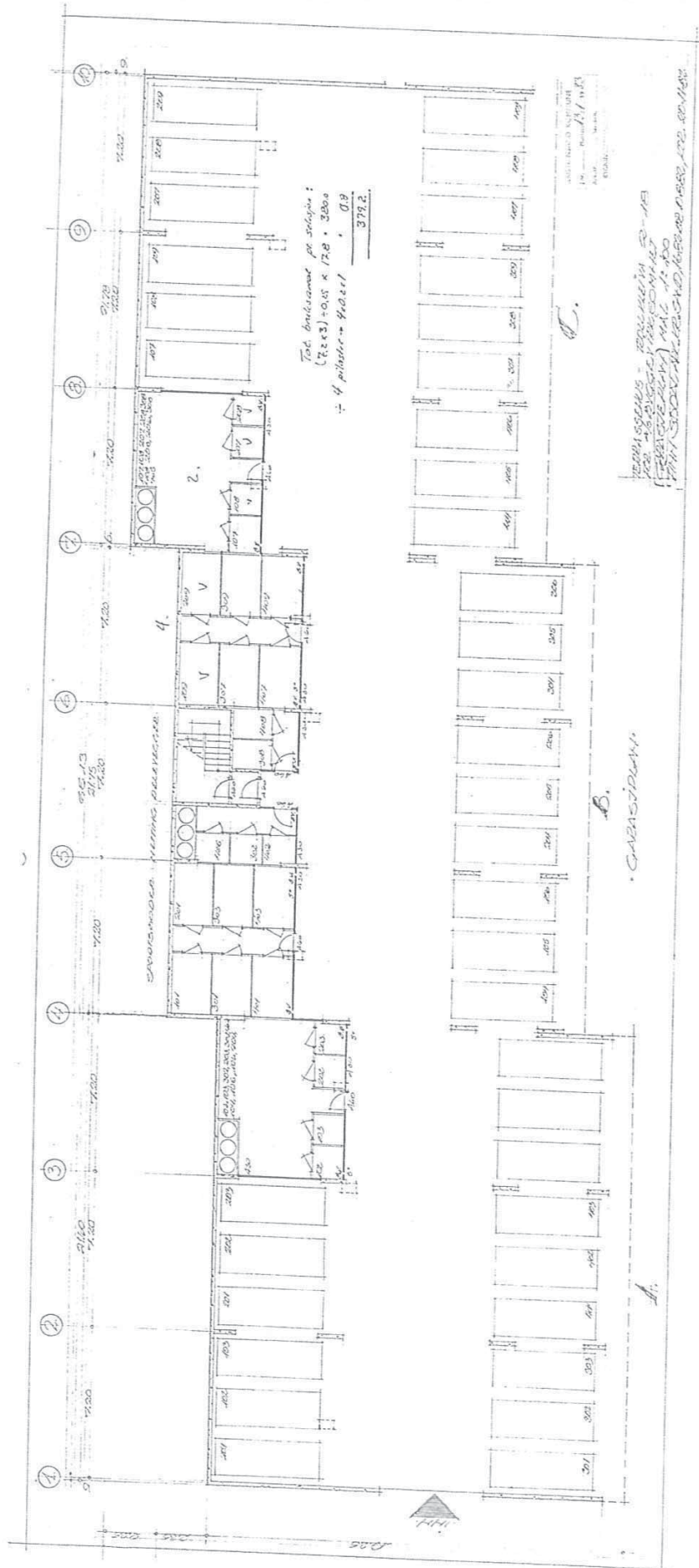
L'aire habitable 53.24m²

L'aire totale 70.24m²



MOT VEST - HUS A-C

[illegible]



Tot. bucșe pe solșie :
 (72x3) x 0,05 x 128 = 3800
 ÷ 4 pînă la 402x1 = 0,8
 3792.

TEHNICIAN: BRUNETA D. MI
 PROIECTANT: BRUNETA D. MI
 PROIECTANT: BRUNETA D. MI
 PROIECTANT: BRUNETA D. MI
 PROIECTANT: BRUNETA D. MI

• GABRIELIAN •



KRISTIANSAND KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAK

Kopi

Boligsamvirket Trollkleiva 4-6-8
Trollkleiva 8
4638 KRISTIANSAND S

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200108013-4
Oppgls alltid ved henvendelse

Saksbeh: Pedersen Espen

Dato: 21.03.2002

TROLLKLEIVA v/nr. 4, 6, 8 - PARKERINGSPLASSER - TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93j.

Byggeplass:	TROLLKLEIVA v/nr. 4, 6, 8	Elendom:	97/64
Tiltakshaver:	Boligsamvirket Trollkleiva 4, 6, 8	Adresse:	Trollkleiva 8, 4638 KRISTIANSAND S
Søker:	Boligsamvirket Trollkleiva 4-6-8	Adresse:	Trollkleiva 8, 4638 KRISTIANSAND S
Tiltaksstype:	Handicapparkering	Tiltaksart:	Oppføring

Det vises til søknad datert 23. November 2001 samt befaringsammen med Knut Hansen 18. Mars 2002.

Undertegnede har vært i kontakt med Parkvesenet, som i møte 21. Mars 2002 finner å kunne akseptere løsningen dersom styret i nabosamelet ikke har merknader.
Det opplyses på telefon i dag at det ikke er merknader.

Plan- og bygningssjefen finner derfor å kunne godkjenne at det anlegges ytterligere 3 parkeringsplasser for handicapede som vist på kartutsnitt datert plan- og bygningsetaten 21.03.2002.
Godkjenning gis i medhold av plan- og bygningslovens § 7 som en dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Med hilsen

Espen Pedersen
Saksbehandler

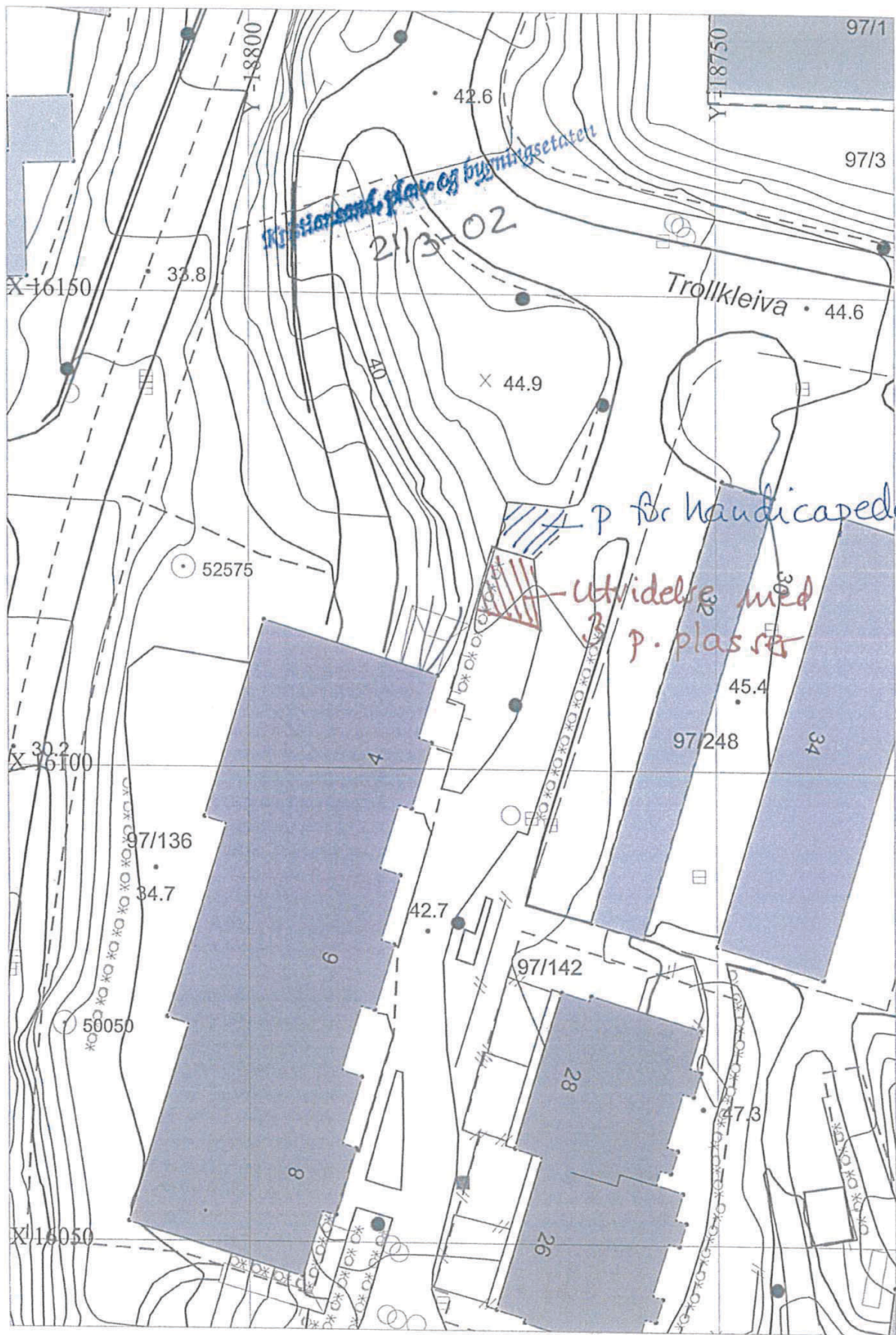


Plan- og
bygningsetaten
Byggesaksavdelingen
Tollbodgata 22

Postadresse:
Serviceboks 417
4604 Kristiansand

Telefon: 38 07 55 30
Telefaks: 38 07 55 44

Org.nr.: NO 963296746 MVA





Eierseksjonssameiet Trollkleiva 4-6-8
Trollkleiva 6
4638 KRISTIANSSAND S

Vår ref.:
201404080-5 /EP
(Bes oppgitt ved henvendelse)

Deres ref.:

Dato:
Kristiansand, 10.06.2014

Tillatelse til utbedring av tak

Byggeplass:	Trollkleiva 4,6,8	Eiensom:	97/136
Tiltakshaver:	Eierseksjonssameiet Trollkleiva 4-6-8	Adresse:	Trollkleiva 6, 4638 Kristiansand
Søker:	Eierseksjonssameiet Trollkleiva 4-6-8		
Tiltakstype:	Boligblokk	Tiltaksart:	Legging av nytt tak

Det vises til søknad datert 12.05.2014 og dokumentasjon innsendt 25.03.2014.

Plan-, bygg- og oppmålingsetaten ved byggesaksavdelingen behandler søknaden etter delegasjon gitt plan- og bygningssjefen i vedtak av 26.03.2004

I medhold av plan- og bygningsloven [§§ 20-1](#) og [21-4](#) godkjennes søknaden. Tegninger og situasjonsplan mottatt 14. mai 2014 ligger til grunn for godkjenningen.

Søknaden om fatter heving av gesims for reparasjon av tak.

Det foreligger merknader/protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Søknaden:

Det søkes om å heve gesimsen med 30 cm mot øst og 26 cm mot vest for å kunne tilleggsisolere takflaten og for å få til fall på takflaten for å bli kvitt vann som samler deg.

Gjeldende plangrunnlag:

For området gjelder reguleringsplan for «Korsk felt C2, godkjent 25.01.1980. Formå, terrassehus.

Estetiske krav:

I handlingsprogrammet til gjeldende kommuneplan for Kristiansand er det vedtatt bindende retningslinjer for estetikk. Nye bygninger kreves tilpasset til eksisterende tomte- og

Postadresse
Kristiansand kommune

Byggesaksavdelingen
Postboks 417 Lund
4604 KRISTIANSSAND S

Besøksadresse
Rådhusgata 18
Kristiansand
Vår saksbehandler
Espen Pedersen
Telefon
+47 38 24 32 14

E-postadresse
post.teknisk@kristiansand.kommune.no

Webadresse
<http://www.kristiansand.kommune.no>
Foretaksregisteret
NO963296746

bebyggelsesstruktur slik at denne videreføres med hensyn på volum, fasader, takform og materialbruk. Nye bygninger bør gis en utforming med god arkitektonisk kvalitet i form, materialer og utførelse, jfr. også plan- og bygningsloven [§§ 3-1, 29-1](#) og [29-2](#).

Plan og bygningssjefen har lagt fasadetegninger og beskrivelse mottatt 14. mai 2014 til grunn for sin vurdering av fasadeuttrykk og materialvalg. Plan- og bygningssjefen mener at det er vist en rimelig god tilpasning mellom den nye bygningen og allerede eksisterende nabobebyggelse.

Protest/bemerkninger:

Det foreligger protest fra eierseksjonssameiet Trollkleiva 26-28 i brev datert 25.04.2014. De mener at en forhøyelse av gesimsen vil medføre ulemper og en reduksjon av solforholdene for deres sameie.

Uttalelse fra annen myndighet:

Søknaden har ikke vært forelagt statlig eller fylkeskommunal etat fordi tiltaket etter plan- og bygningssjefens vurdering ikke berører disse etaters ansvarsområde.

Plan- og bygningssjefens samlede vurdering:

Heving av gesimsen med 30 cm er en relativt liten endring på fasaden mot øst, mot Trollkleiva 26 og 28. Avstanden mellom bygningene på Trollkleiva 4,6,8 og 26,28 er ca. 20 meter. Etter plan- og bygningssjefens vurdering vil ulempene med redusert kveldssol som 30 cm heving av gesimsen utgjør være helt marginal for beboerne i Trollkleiva 26,28.

Ulempene for Beboerne i Trollkleiva 4,6,8 ved ikke å kunne utføre omsøkte reparasjoner er vesentlig større enn ulempene for beboerne i Trollkleiva 26,28 ved at gesimsen heves med 30 cm etter plan- og bygningssjefens vurdering.

Protest fra eierseksjonssameiet Trollkleiva 26-28 tas ikke til følge.

Lokal godkjenning og behandlingsgebyr for ansvarsrett:

Følgende foretak er gitt lokal godkjenning inkl. ansvarsrett i samsvar med søknad:

Gebyr:	Foretak:	Godkjent:	Funksjon:	TK:	Beskrivelse:
2000,-	Eierseksjonssameiet Trollkleiva 4,6,8	Personlig godkjenning	Søk	1	Søker
2000,-	Isola AS	Lokal/sentral	Pro, utf	1	Taktekking

Alle foretak som er gitt lokal godkjenning prosjektering eller utførelse skal utføre egenkontroll innenfor sitt fagområde og utarbeide samsvarserklæring. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Foretak som benytter underleverandører eller underentreprenører må selv vurdere kvalifikasjoner til disse.

Ferdigstillelse:

Når arbeidene er ferdig utført skal ansvarlig søker skriftlig anmode om ferdigattest. Dokumentasjon i samsvar med plan- og bygningsloven [§ 21-10](#), jfr. forskrift om byggesak SAK [§ 8-1](#) må innsendes:

1. Søknad om ferdigattest.
2. Kontrollerklæring fra Isola AS.

Er tiltaket endret utover gitt tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av kommunen før de gjennomføres.

Gebyr:

Behandlingsgebyr for byggesak kr. 4000,- + behandlingsgebyr for lokal godkjenning inkl. ansvarsrett kr. 4000,- til sammen kr. 8000,- må innbetales. Faktura ettersendes til tiltakshaver.

Gyldighet:

Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter den tid faller tillatelsen bort, jfr. plan- og bygningsloven [§ 21-9](#).

Klageadgang:

Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven [§ 1-9](#) og forvaltningsloven [§ 28](#). Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Bjørn Harald Andersen
Byggesaksleder

Espen Pedersen
Saksbehandler

Kopi til: Eierseksjonssameiet Trollkleiva 26-28, Trollkleiva 28, 4638 Kristiansand

Søknad om utvidelse av boligareal, totalt 7,8 m²

Leilighet nr 409

Søknaden gjelder utvidelse av stueareal, ved å bygge inn ca 7,8 m² av veranda.

Veggene vil bestå av 80% glass, med en brystning på 30 cm fra bunn.

Dagens løsning på vår veranda, er en skyvedør løsning, som strekker seg over hele verandaens bredde. I dag er det 7,0 meter som er dekket av skyvedørsløsningen: (se foto under)



Ved å fjerne denne, og bygge inn som forklart, vil kun 3,38 meter være dekket av glass. Målene for utvidelsen blir da som følger:

Lengde: 3,38meter, fra skillevegg til naboen

Dybde: 2.0 meter, fra eksisterende yttervegg (stuevegg).

Yttervegg på påbygg, vil flukte yttervegg hos nabo i etasjen under.

I dag er det en nødpassasje i muren mellom leilighetene. Denne vil bli flyttet til utenfor vårt tilbygg, slik at det fortsatt eksisterer en nødutgang mellom leilighetene, som tilfredsstiller forskriftene.

I neste bilde er det forsøkt å illustrere hvor stor veggen blir, sett utenfra. (se bilde under). Denne blir selvfølgelig uten rammene i dagens skyvedør, og vil gi et penere helhetsinntrykk av fasaden. Det som blir sett utenfra, er kun en glassvegg, og lavere enn det frosta glasset i veranda rekkverket.



Vi anser dette som en forbedring av fasaden, og ønsker at styret ser på denne søknaden med velvilje og åpent sinn.

Hvis ytterligere opplysninger ønskes før styrets behandling blir foretatt, står vi selvfølgelig til disposisjon.

Med vennlig hilsen,

Mona Hognestad

Bjørn Omar Larsen



Kristiansand
kommune

NILSEN BYGGTJENESTER AS
Konvallvegen 44
4706 VENNESLA

Vår ref.:
BYGG-21/01460-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
12.01.2022

Trollkleiva 8 - 97/136 - påminnelse mangler

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 97 / 136 / 0 / 36
Ansvarlig søker: NILSEN BYGGTJENESTER AS
Tiltakshaver: Bjørn Omar Larsen
Søknad mottatt: 11.05.2021

Påminnelse – saken avsluttes

Det vises til søknad om tillatelse til tiltak på overnevnt adresse, samt vårt mangelbrev, datert 12.5.2021 og mail sendt 2.9.2021 hvor vi ber om tilbakemelding/ytterligere dokumentasjon.

Vi kan ikke se å ha mottatt den etterspurte dokumentasjonen og antar at søknaden ikke lenger er aktuell.

Vi ber om tilbakemelding så raskt som mulig, og **senest innen 2.2.2022.**

Dersom vi ikke hører noe innen fristen vil saken bli avsluttet hos kommunen uten ytterligere varsel.

Med hilsen

Mottakskontrollen
Dokumentet er godkjent elektronisk og gyldig uten underskrift

Kopi til:
Bjørn Omar Larsen

Sikker post
www.kristiansand.kommune.no/eDialog

E-postadresse
post.byutvikling@kristiansand.kommune.no

Postadresse
Postboks 4
4685 Nodeland

Besøksadresse
Rådhuskvartalet,
Rådhusgata 18

Kommunalområde
Byggesaksbehandling

Saksbehandlers
telefonnummer:
47244540

Telefon
38 07 50 00

Nettadresse
kristiansand.kommune.no
Org. nummer NO985713529

From: "Trond Remi Nilsen" <post@nilsenbyggjenester.no>
Sent: Mon, 28 Mar 2022 23:54:49 +0200
To: "Jens Daniel Vinvand" <Jens.Daniel.Vinvand@kristiansand.kommune.no>
Subject: Trollkleiva 8 97/136/0/36, påbygg

Hei

Her har jeg ikke mottatt noe mer fra tiltakshaver. Sender inn søknad eller opplyser om denne trekkes så fort jeg vet noe mer.

Dette er et prosjekt der egentlig ikke noe er ansvarsbelagt arbeid. Men det ønskes å flytte på et rømningshull mellom balkongene. Det er dette som utløser brannprosjektering.

Mvh

Trond Remi Nilsen
Nilsen Byggjenester AS
Tlf 91874403



KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Trollkleiva 8

Dato: 04.09.2026

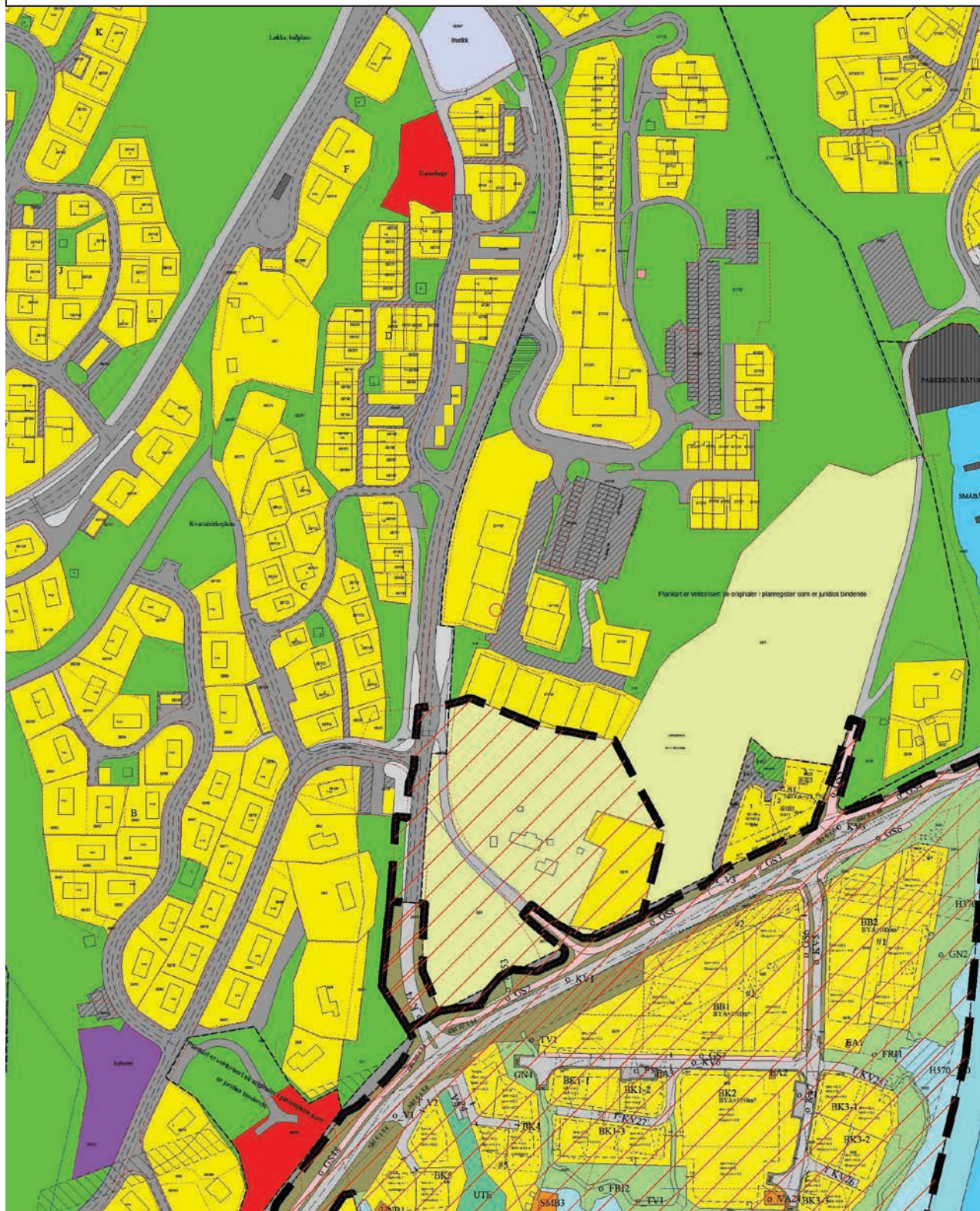
Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.



Målestokk: 1:3000



Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 360

KORSVIK - FELT C

Stadfestet av fylkesmannen 25.januar 1980.

§ 1.

Det regulerte feltet er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2.

For hver enkelt leilighet skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil.

Der hvor garasje og biloppstilling løses i fellesanlegg må disse bygges og ferdigstilles samtidig med leiligheten.

Nødvendig servicetrafikk til boliger tillates på gangveg i areal B, C, D.

Regulert gang/sykkelveg (gl. Sømsveg) tillates nyttet som kjørbare atkomst til gnr.55 bnr.1, 7 og 11.

§ 3.

AREAL FOR FRITTLIGGENDE VILLAMESSIG BEBYGGELSE (A).

Frittliggende bolighus kan oppføres i inntil 2 etasjer.

Bygningene skal ha saltak / valmet tak.

§ 4.

AREAL FOR TERRASSE-,REKKE- OG ATRIUMHUS (B-C-D).

a) Terrassehus skal være terrassert bebyggelse i inntil 2 etasjer over tilstøtende terreng i endeleilighetene.

b) Den øvrige bebyggelse kan oppføres i inntil 2 etasjer.

c) I areal C eller D kan barne/ungdomsinstitusjon innpasses i underetasjen.

§ 5.

AREAL FOR JORDBRUK

Innenfor området tillates kun virksomhet som har tilknytning til jordbruk og gårdsdrift.

§ 6.

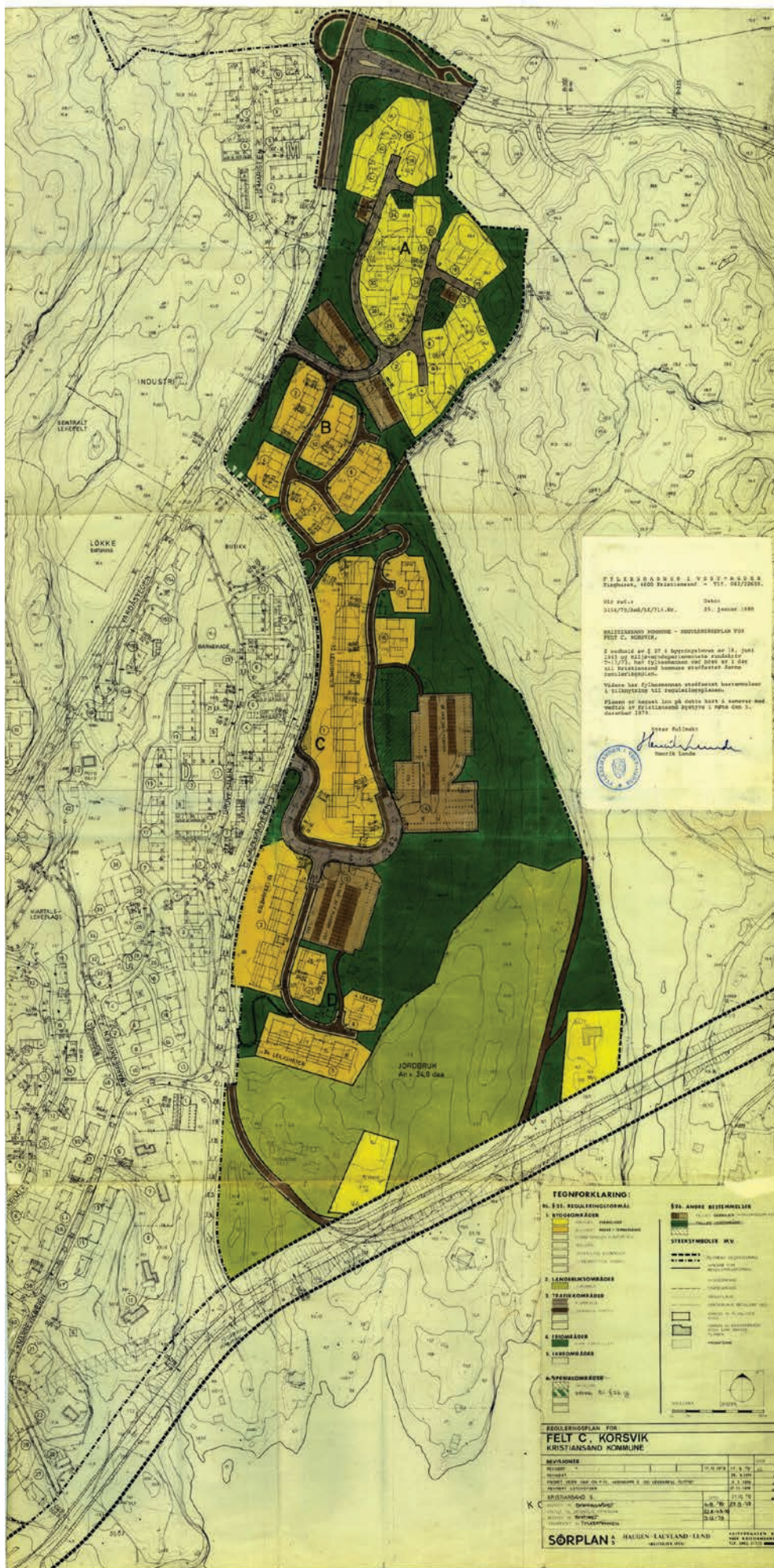
FRIOMRÅDER, LEKEPLASSER.

I friområdene kan bygningsrådet tillate oppføring av bygning som har naturlig tilknytning til disse, f.eks. barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 7.

Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsvedtektene for kommunen.

Fylkesmannen i Vest Agder







Adresse

Trollkleiva 8, 4638 KRISTIANSAND S

Dato for energimerking

03.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-344513

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

8888973

Gårdsnummer

97

Bruksnummer

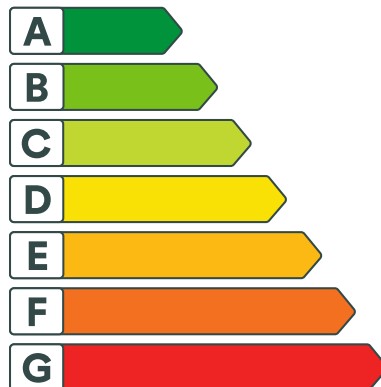
136

Seksjonsnummer

26

Bruksenhetsnummer

H0102



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1984

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

71,0 m²

Oppvarmet bruksareal

62,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastet kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

150,36



Trollkleiva 8, 4638 KRISTIANSAND S

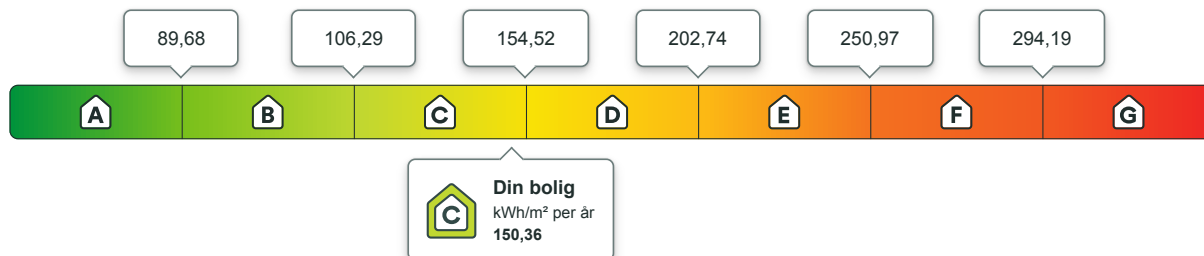


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vektning, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år
7 812,11

kWh/m² per år
126,00

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Trollkleiva 8, 4638 KRISTIANSAND S



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Trollkleiva 8, 4638 KRISTIANSAND S



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Trollkleiva 8 - Nabolaget Korsvik øst - vurdert av 135 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

	Askeladdveien Linje A3, M3, N3	6 min	0.5 km
	Holte skole/snuplass Linje 17, 18, 18X, N18, 58, 211	8 min	4.2 km
	Kongshavn brygge Linje 91	9 min	6.3 km
	Universitetet Totalt 27 ulike linjer	10 min	7.7 km
	Randøyane Linje 91	10 min	7 km

Skoler

Vardåsen skole (1-7 kl.) 302 elever, 14 klasser	10 min	0.8 km
Oasen skole Strømme grunnskole (1-10 k... 127 elever, 11 klasser	18 min	1.5 km
Strømme skole (1-7 kl.) 353 elever, 25 klasser	22 min	1.9 km
Haumyrheia skole (8-10 kl.) 311 elever, 24 klasser	22 min	1.8 km
MARITIM vgs. Sørlandet	9 min	
Kristiansand katedralskole/Gimle	11 min	

«Stille og barnevennlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

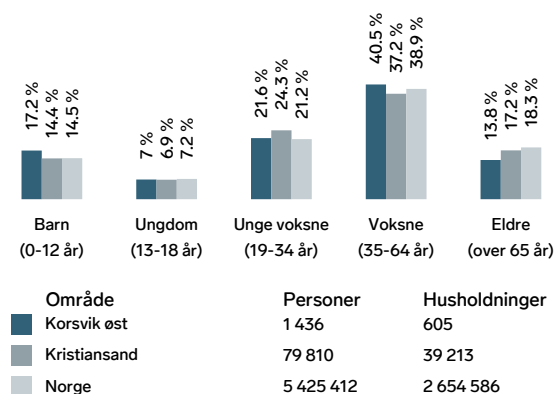
Veldig bra 89/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Barnehager

Askeladden barnehage (1-5 år) 42 barn	7 min	0.7 km
Liantjønn barnehage (1-5 år) 114 barn	13 min	1.2 km
Søm Solkollen barnehage (1-5 år) 80 barn	18 min	1.6 km

Dagligvare

Coop Extra Vardås Post i butikk, PostNord	6 min	0.5 km
Rema 1000 Strømme PostNord	17 min	1.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



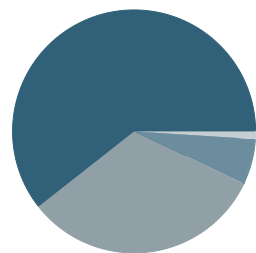
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100

Sport

	Trollkleiva balløkke grus Ballspill	3 min	0.3 km
	Lian Platå sandvolleybane Sandvolleyball	5 min	0.5 km
	Fresh Fitness Rona	7 min	
	Randesund fysio og Tr.senter	9 min	

Boligmasse



60% enebolig
32% rekkehus
1% blokk
6% annet

«Velholdt og velstelt, kort vei til turterreng og sjøen og rimelig nærhet til bysentrum.»

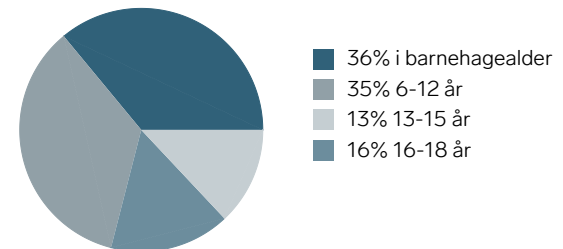
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

	Rona Senter	7 min
	Vitusapotek Søm	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



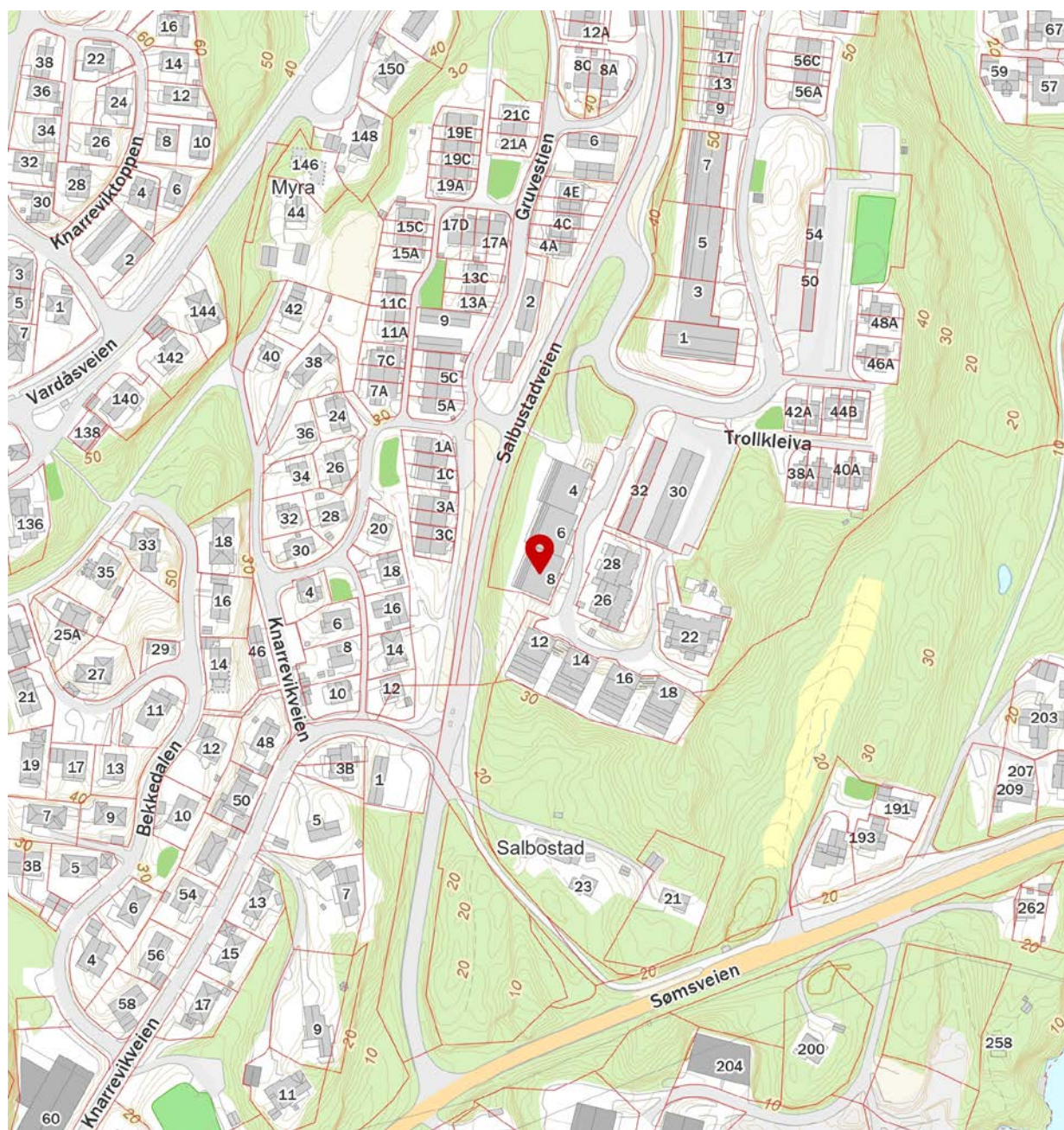
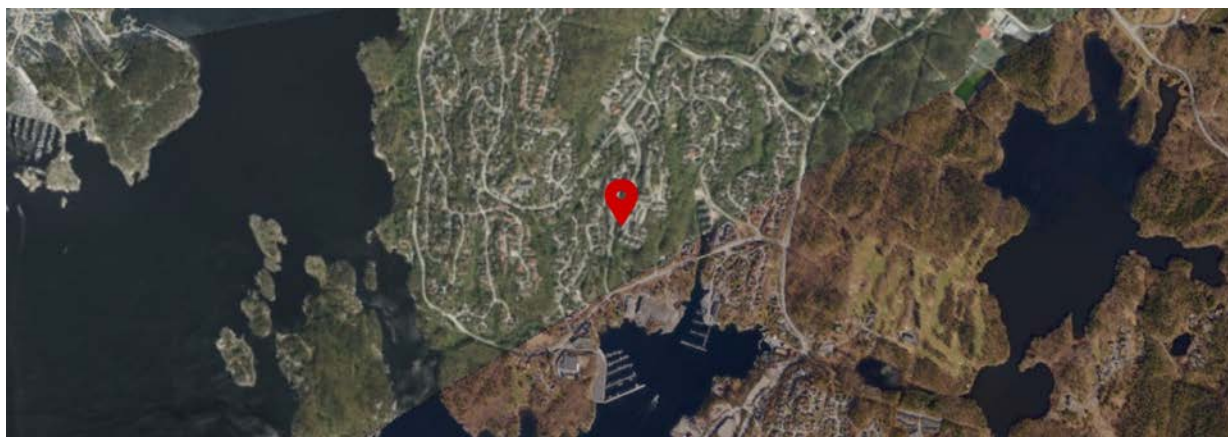
0%

45%

Korsvik øst
Kristiansand
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 eiendom (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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 900/3 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside [her](#).

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

	BankID Bruk kodebrikken fra banken din for å signere bud elektronisk
	BankID på Mobil Med BankID på mobil bruker du din telefon for å signere bud elektronisk
	Ingen elektronisk ID Du må laste opp kopi av din signatur og legitimasjon for å gi bud

Om elektronisk budgivning

TryggBudgivning.no er en sikker og enkel nettside for elektronisk budgivning. Med BankID kan eiendomsmegleren identifisere deg som budgiver, og du kan levere bud og budforhøyelser helt elektronisk.

[Slik fungerer tjenesten »](#)
[Forbrukerinformasjon om budgivning \(PDF\) »](#)

- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

NYTT BUDREGLEMENT

Fra 01.01.14 gjelder nye regler for budgivning. Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i meglersystemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer

Blokkbokstaver

+ offentlige omk. + evt. andel fellesgjeld og ev. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innhold i Exbo Eiendomsmegling AS salgsoppgave på eiendommen, samt alle vedlegg til denne.

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning 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.

GFJENNOMFØRING 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, bud-givere 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 oppfordret 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 bud-giverne 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.
5. 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.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Marit Havik Staalesen

T: 918 21 225

mh@exbo.no

Følg oss på 

