

FEVIK

TROLLDALSTUNET 4B, 4870 FEVIK

Delikat og innbydende 3-roms andelsleil. i 1. etg. Romslig og solrik terrasse. Ingen fellesgjeld! Bod.



Prisantydning: 2 390 000,- + omk

exbo



Meglers kommentar

Velkommen til Trolldalstunet 4B!

Leiligheten fremstår som lys og innbydende, med et moderne preg og et gjennomtenkt fargevalg. Her kan du enkelt flytte rett inn uten behov for oppussing. Planløsningen består av entré, et pent bad med tilknyttet vaskerom, 2 soverom og en åpen stue- og kjøkkenløsning, som har godt med dagslys. Fra stuen har du direkte utgang til en hyggelig og stor terrasse. Leiligheten byr på gode solforhold og har flotte solnedganger. Isolert bodrom med hems like på utsiden.

Leiligheten ligger i et rolig og etablert boligfelt med nærhet til både natur og nydelige strender. Fevik skole (1. til 10. trinn), bhg. ligger innen gangavstand, og det samme gjør Feviktoppen handelssenter med butikker, restauranter, apotek m.m.

Adresse	Trolldalstunet 4B
Prisantydning	2 390 000,- + omk.
Omkostning	6 790,-
Totalpris	2 396 790,-
Felleskostnader	Kr 3 137,-
BRA-i/BRA Total	59/65 kvm
Eierform	Andel
Byggeår	2008
Tomt	4726.9 kvm
Soverom	2

Kontaktperson i Exbo

Isabel Bermudez
Eiendomsmegler/Daglig leder
avd. Lillesand/Grimstad
Telefon: 926 38 257
Mail: ib@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Lillesand
Strandgata 4A
4790 LILLESAND
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
21	Egenerklæring
26	Tilstandsrapport
43	Nabolagsprofil
79	Boligkjøperforsikring
82	Budskjema



OM BOLIGEN**Areal**

BRA - i: 59 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 65 kvm

TBA: 31 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 kvm. Entré, bad, bod/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom.

BRA-e: 6 kvm. Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvmTerrasse

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Lovlighet

Byggetegninger

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

Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet bod benyttes som bod/vaskerom. Inntegnet vindfang er fjernet og entré utvidet. Rom til venstre har blitt bruksendret til soverom. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4726.9 kvm

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet fellestomt med asfaltert innkjørsel og parkeringsplass, belegningsstein, heller og beplantning. Bak leiligheten er det en stor felles plen med lekeplass.

Beliggenhet

Leiligheten i Trolldalstunet på Fevik har en attraktiv og familievennlig beliggenhet, midt mellom Grimstad og Arendal. Området ligger i et rolig og etablert boligfelt med nærhet til både natur og nødvendige fasiliteter. Nærområdet byr på korte avstander til fantastiske badestrender, og hyggelige turområder. Fevik skole (1.–

10. trinn) og flere barnehager ligger innen gangavstand, og det samme er Feviktoppen handelssenter, som har dagligvarebutikk, apotek, blomsterbutikk, treningssenter og serveringssteder som Pizzabakeren og kinesisk restaurant.

Det er bussholdeplass i nærheten med hyppige avganger til både Grimstad og Arendal. Med bil er det kun ca. 10 minutter til Grimstad sentrum og rundt 20 minutter til Arendal, med enkel tilgang til E18 via fylkesvei 420.

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

Tom-Erik Tveit

Byggemåte

Andelsleilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG

Vinduer i tre med 2-lags glass. Inngangsdør, balkongdør og boddør. Terrasse i treutførelse på terreng.

INNENDIG

Støpt gulv i leiligheten. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med laminat. Malte vegger og takplater i himling. Ingen fyringskilder i denne leiligheten er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i stue/kjøkken. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

Bad fra 2008 har gulv/vegg med fliser og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjdører. Baderomsinnredning er skiftet ut. Bod/vaskerom fra 2008 har gulv med beleg, malte vegger og takplater i himling. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert

benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 200 liters varmtvannstank fra 2008. Sikringsskap med automatsikringer.

Standard

Tilstandsrapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven, og må leses i sin helhet.

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.

Parkering

Fast biloppstillingsplass, like ved inngangsparti, samt gjesteparkering. Det er installert el-billader og denne følger med. Det betales en à konto til borettslaget pr. mnd. Blir det brukt mer enn à konto, blir det avregnet fra Bosør i løpet av året.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP0002034671

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 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.

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Elektrisk oppvarming.

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

D

Energifarge

Ikke angitt

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.

BORETTSLAGET/ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter og renovasjon inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 650 749

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 602 996

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 salgsopgaven. 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 Lillesands sparebank. Dette skal du som kunde tjene på. Vi jobber hver dag for å ta best mulig vare på hverandres og felles kunder. Exbo sin 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

Fellesutgifter: kr. 2427,-

Fellesutgifter inneholder: kommunale avgifter,

renovasjon, eiendomsskatt, forsikring av bygg, fremtidig vedlikehold, felles strøm, m.m.

TV og internett: kr. 710,-.

.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3137

BORETTSLAGET

Borettslagsnavn

TROLDALEN TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

990380635

Andelsnummer

502

Forkjøpsrett

-Det er vedtektsbestemt forkjøpsrett for medlemmer av borettslag og boligbyggelag. Denne er forhåndsutlyst / Utlyses etter budaksept. Kontakt megler for nærmere informasjon. Ved benyttelse av forkjøpsrett påløper det forkjøpsrettsgebyr for kjøper.

Styregodkjennelse

Kjøper må godkjennes av styret.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, husordensregler, referat fra siste generalforsamling og regnskap kan fås ved henvendelse til megler.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret, som fastsetter nærmere retningslinjer og forpliktelser om dyrehold i borettslaget.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Bosør AS

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 53, bruksnummer 295 i Grimstad

kommune.Andelsnr. 502 i TROLLDALEN TERRASSE
BORETTSLAG med orgnr. 990380635

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4202/53/295:

21.12.2007 - Dokumentnr: 1058639 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest, datert: 23.10.2008.

Vei, vann og avløp

Offentlig vann og kloakk.

Offentlig vei i feltet, og privat inn til brl.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til:

Felles lekeareal for barn, Felles parkeringsplass,

Områder for boliger m/tilhørende anlegg. Jfr. Plannavn:

Trolldalen. Ikrafttredelsesdato: 29.1.2007.

Boligen er i henhold til kommuneplanen avsatt til:

Boligbebyggelse nåværende. Ikrafttredelsesdato:

21.10.2019.

Det er arealplaner under arbeid i nærheten av eiendommen:

Planident: 363

Plannavn: Kommunedelplan Fevik

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

2 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

5 700,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

6 790,00 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

2 391 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))

2 396 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 6 790

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere 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.

Meglervederlag

Provisjon:

kr. 49 800,-

2,00 % i provisjonsats.

Andre vederlag:

Digital annonsering - Basis kr. 13 900,- Oppgjørsgebyr kr. 5 500,- Presentasjonspakke/tilrettelegging kr. 17 900,- 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. Forretningsførerergebyrer

Boligselgerforsikring og tilstandsrapport vil komme i tillegg.

Totalt: 110 562,-

Oppdragsansvarlig

Isabel Bermudez

Eiendomsmegler/Daglig leder avd. Lillesand/Grimstad

ib@exbo.no

Tlf: 926 38 257

Exbo avd. Lillesand, Strandgata 4A

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

21.10.2026



















exbo



Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Lillesand	
Oppdragsnr.	
1006260095	

Selger 1 navn
Tom-Erik Tveit

Gateadresse	
Trolldalstunet 4B	

Poststed	Postnr
FEVIK	4870

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

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

5

Antall måneder

0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1006260095

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nabo som jobber som rørlegger bistod

Arbeid utført av

-

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har hatt forsikrings sak vedr dette.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektrisk bod samt bytting av termostater i stue og gang

Arbeid utført av

agder el

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader fra fellesordning

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Slippt terrasse gulv

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

Beskrivelse

Bod omgjort til sov

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Søkt bruksendring på innvendig bod til sov

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er observert skjeggkre i sameiet til leiligheten. Forsikringssak og satt ut gift/limfeller i leilighetene opplyser eier før meg om

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
Tom Erik Tveit	0e3787cf5bdfa8c41dff62 4c9b1a1dba55157bf9	15.10.2026 14:25:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1006260095

- 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



Andelsleilighet



Trolldalstunet 4 B, 4870 FEVIK



GRIMSTAD kommune



gnr. 53, bnr. 295



Andelsnummer 502

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 59 m²



Befaringsdato: 14.10.2026

Rapportdato: 15.10.2026

Oppdragsnr.: 16579-6281

Eiendomsverdi ref nr: EP3154

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 byggregler

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 grunn
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrappen eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrappen slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

Andelsleilighet beliggende i underetasjen i bygg oppført i 2008. Leiligheten fremtrer i god teknisk stand.

Andelsleilighet - Byggeår: 2008

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer i tre med 2-lags glass. Inngangsdør, balkongdør og boddør. Terrasse i treutførelse på terreng.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Støpt gulv i leiligheten. Etasjeskille av trebjelkelag. Gulv med laminat. Malte vegger og takplater i himling. Ingen fyringskilder i denne leiligheten er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i stue/kjøkken. Innvendige profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2008 har gulv/vegg med fliser og takplater i himling. Toalett, baderomsinnredning og dusjdører. Baderomsinnredning er skiftet ut. Bod/vaskerom fra 2008 har gulv med beleg, malte vegger og takplater i himling. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap. Avløpsrør av plast. Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer. 200 liters varmtvannstank fra 2008. Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

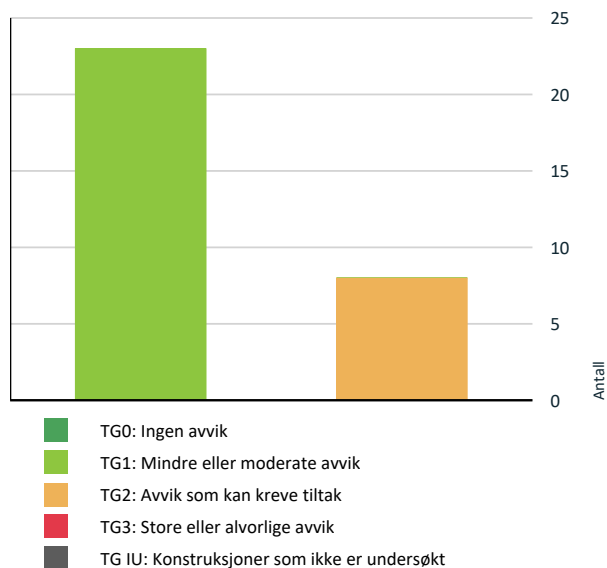
Andelsleilighet

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

Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet bod benyttes som bod/vaskerom. Inntegnet vindfang er fjernet og entré utvidet. Rom til venstre ved inngang har på tegning rom benevnelse bod/eventuelt soverom men skal være søkt bruksendring til soverom. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Våtrom > Underetasje > Bod/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
2008

Kommentar
I henhold til eiendomsverdi.no

Anvendelse
Samtale med andels eier.

Standard
Leilighet med ok standard.

Vedlikehold
Leiligheten er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer i tre med 2-lags glass.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Inngangsdør, balkongdør og boddør.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Terrasse i treutførelse på terreng. Fundamentering er ikke synlig/ikke kontrollert

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 Borettslaget å rekvirere.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Malte vegger og takplater i himling.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Støpt gulv i leiligheten. Etasjeskille av trebjelkelag. Målt høydeforskjell på gulv opptil 4mm gjennom hele rom.



Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Ingen fyringskilder i denne leiligheten er tilknyttet elementpipe. Pipe har feierluke i stue/kjøkken.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rommene i bakre del av leiligheten ligger delvis under terreng. Det ble foretatt fuktmåling med pigger i hull i påforet vegg mot grunnmur under terreng og med hammerelektrode i bunnen av påforet vegg mot grunnmur under terreng uten å påvise unormale forhold. Generelt er rom under terreng en risiko konstruksjon som ofte kan være utsatt for fukt og kondens.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige profilerte dører.

TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Baderomsdør er est litt ut i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Om det er behov for tiltak må vurderes.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Utvendig bod er innredet med panel på vegger og Huntonit panel i himling, det er montert et vindu og laget hems.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2008.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og takplater i himling.

Vurdering av avvik:

- I nedre del av vegger i dusj er det utslag på fuktindikatoren. Hvis membran er forskriftsmessig montert, er det naturlig at det vil stå fukt i lim sjikt mellom flis og membran.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Gulv har lite fall. Det er 11mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk under innredning og 8mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved sluk i dusj. Felt av gulv i dusj er uten fall. Ukjent om det er membran opp bak 12mm list mot dørterskeler.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet kunne lede vann til sluk, men med redusert effekt. Fare for noe vannansamling i enkelte områder på gulv i dusj. Om det er membran opp bak list mot dørterskel bør undersøkes nærmere/etableres.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Synlig mansjett i slukene.

Vurdering av avvik:

- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

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.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Toalett, baderomsinnredning og dusjdører. Baderomsinnredning er skiftet ut.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

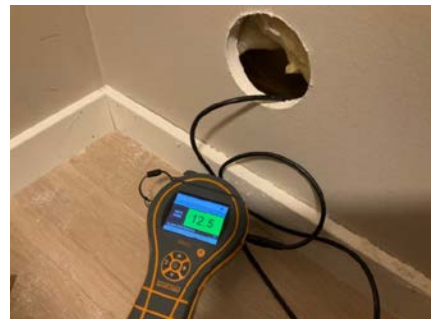
Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bod/vaskerom fra 2008.

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bod/vaskerom med synlig utførelse.

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte vegger og takplater i himling. Det forutsettes at malingen på vegger har tilstrekkelig vanntetthet.

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med beleg. Det er 11mm høydeforskjell/fall fra gulv ved dør til gulv ved kant rundt sluk, sluk er litt nedsenket og 26mm hjørne list på dørterskel med beleg opp bak.

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Belegg er klemt under klemring i sluk.



UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har el. avtrekksvifte og luftespalte i dør.

Vurdering av avvik:

- El. avtrekksvifte bråker.

Konsekvens/tiltak

- Bør undersøkes nærmere/eventuelt fikses.

UNDERETASJE > BOD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking foretatt i vegg i bod/vaskerom uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Stekeovn, platetopp, kjøleskap og oppvaskmaskin. Benkeplate har en liten skade i skjøt.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator har avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Plastrør (rør i rør) med fordeler skap.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med lufteventil i vinduer.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- I nye leiligheter og boliger skal man i henhold til nye forskrifter fast tilkoble alle varmtvannstanker, det vil si ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Kravet om fast tilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Samsvarserklæring datert 12.10.2026 (mindre utvidelse av anlegget).

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Leiligheten har hatt flere eiere, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukkingsapparat og røykvarslere.

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:

Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Leiligheten har hatt flere eiere, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

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

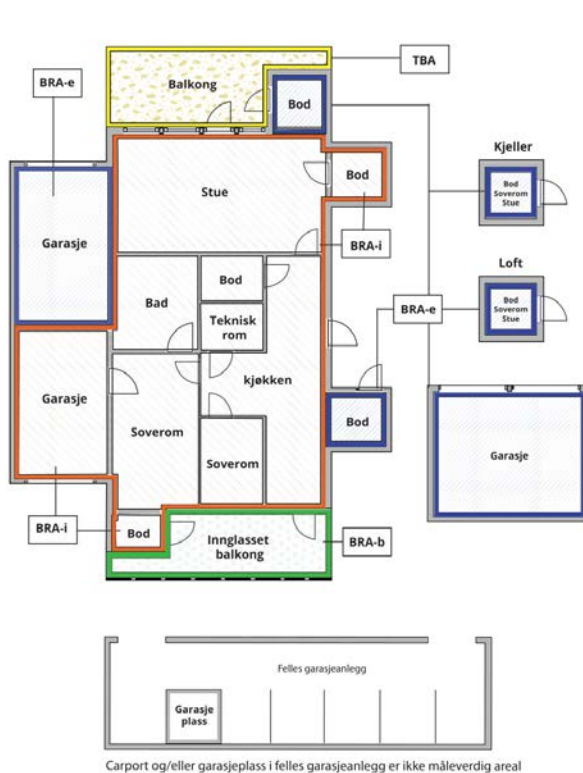
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	59	6		65	31
SUM	59	6			31
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, bad, bod/vaskerom, stue/kjøkken, 2 soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Dagens rominndeling/bruk er endret fra kommunale godkjente tegninger ved at inntegnet bod benyttes som bod/vaskerom. Inntegnet vindfang er fjernet og entré utvidet. Rom til venstre ved inngang har på tegning rom benevnelse bod/eventuelt soverom men skal være søkt bruksendring til soverom. Rom benevnelse er satt ut fra dagens bruk.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.10.2026	Kjell Erik Olsen	Takstingenør
	Tom-Erik Tveit	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4202 GRIMSTAD	53	295		0	4726.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Trolldalstunet 4 B

Hjemmelshaver

Trolldalen Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/TROLLDALEN TERRASSE BORETTSLAG	990380635	H0102		Tveit Tom-Erik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

502

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende i etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og privat stikkvei.

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånede opparbeidet tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	23.10.2008	Ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Samtale med andels eier.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.10.2026	Ingen større avvik i egenerklæringen i forhold til egne observasjoner og vurderinger.	Gjennomgått	5	Nei
Megler		Epost fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

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 bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Nabolagsprofil

Trolldalstunet 4B - Nabolaget Trolldalen/Randviga - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Trolldalsveien Linje 101, 141	3 min 0.3 km
Vikkrysset/Fjære skole Totalt 11 ulike linjer	9 min 4.9 km
Rise stasjon Linje R50	15 min 12.7 km
Guldsmedenga ferjekai Linje 191	16 min 10.7 km
Norodden ferjekai Linje 191	17 min 11.3 km

Skoler

Fevik skole (1-10 kl.) 604 elever, 38 klasser	9 min 0.7 km
Drottningborg videregående skole 200 elever, 7 klasser	14 min 8 km
Dahlske videregående skole 700 elever, 36 klasser	16 min 13 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

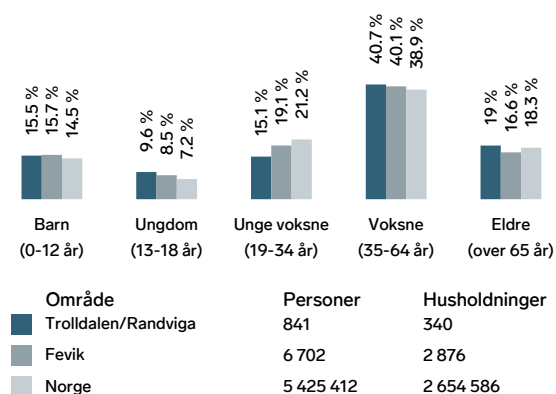
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fevik barnehage (1-5 år) 45 barn	9 min 0.7 km
Haugenes barnehage (1-5 år) 30 barn	12 min 1 km
Tykkåsen barnehage (1-6 år) 34 barn	22 min 1.7 km

Dagligvare

Coop Extra Fevik Post i butikk, PostNord	11 min 0.9 km
Meny Fevik	12 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 88/100



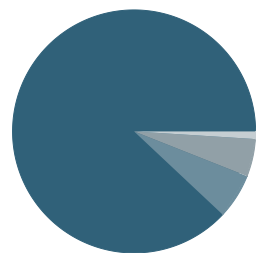
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Fevik ungdomsskole	8 min
	Ballspill, fotball	0.7 km
	Fevikhallen flerbrukshall	9 min
	Aktivitetshall	0.8 km
	SKY Fitness Fevik	12 min
	Friskis & Svettis Arendal	14 min

Boligmasse

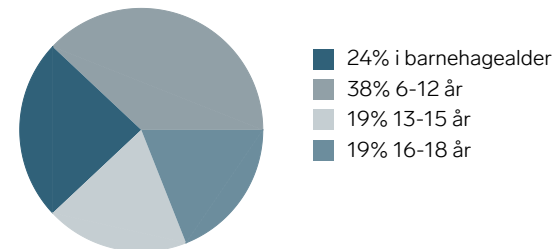


88% enebolig
5% rekkehus
1% blokk
6% annet

Varer/Tjenester

	Fevik Senter	10 min
	Apotek 1 Fevik	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

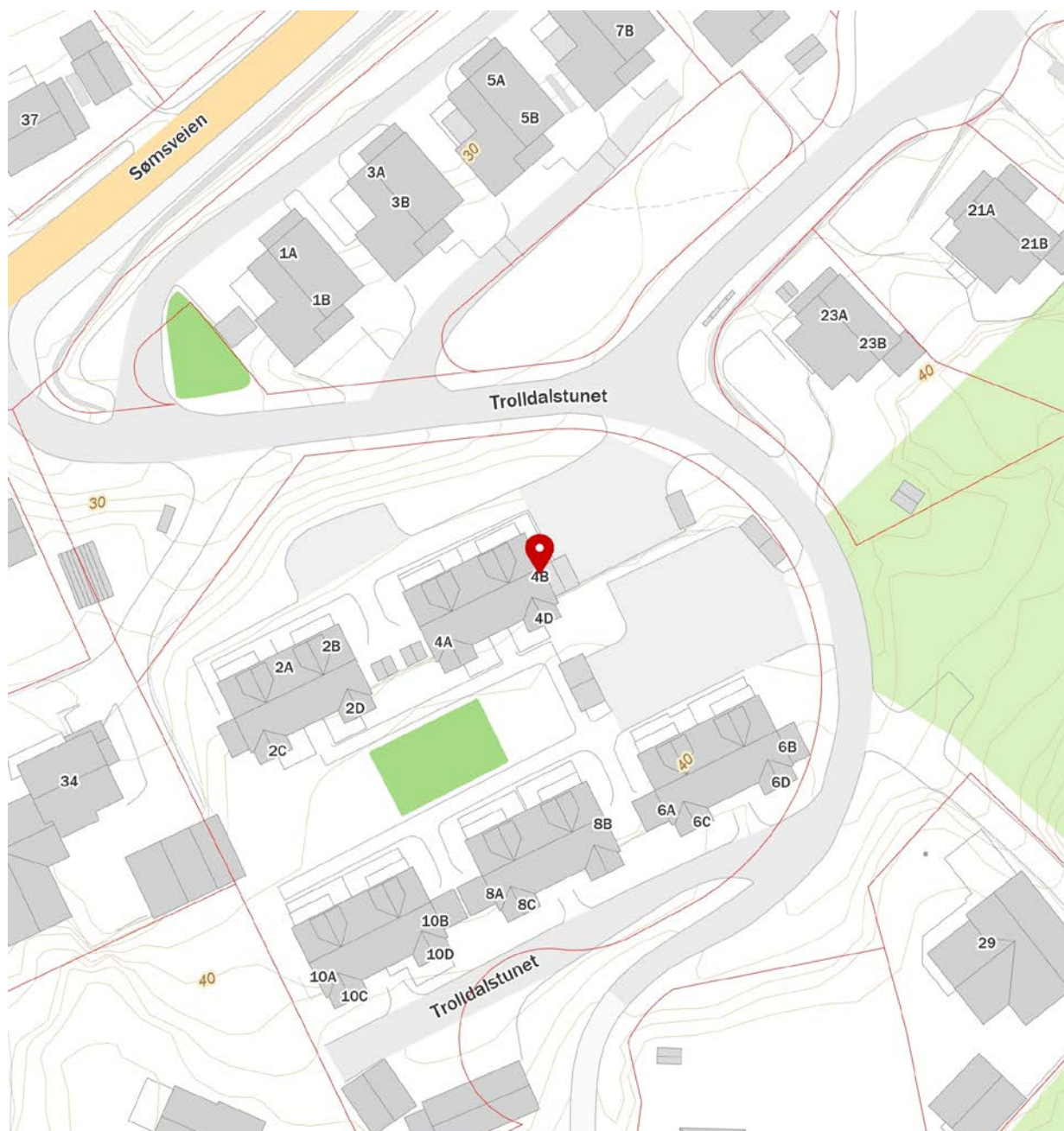
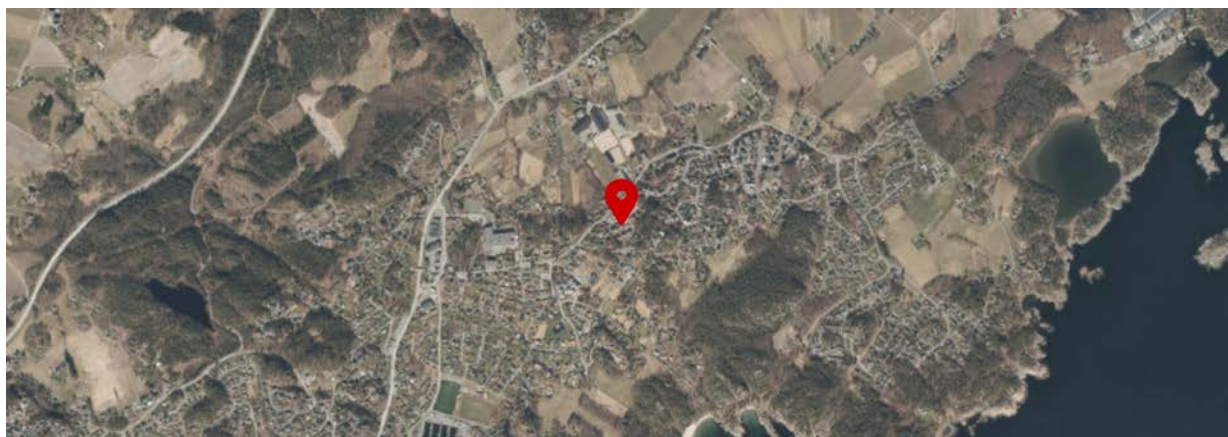


0% 43%

Trolldalen/Randviga
Fevik
Norge

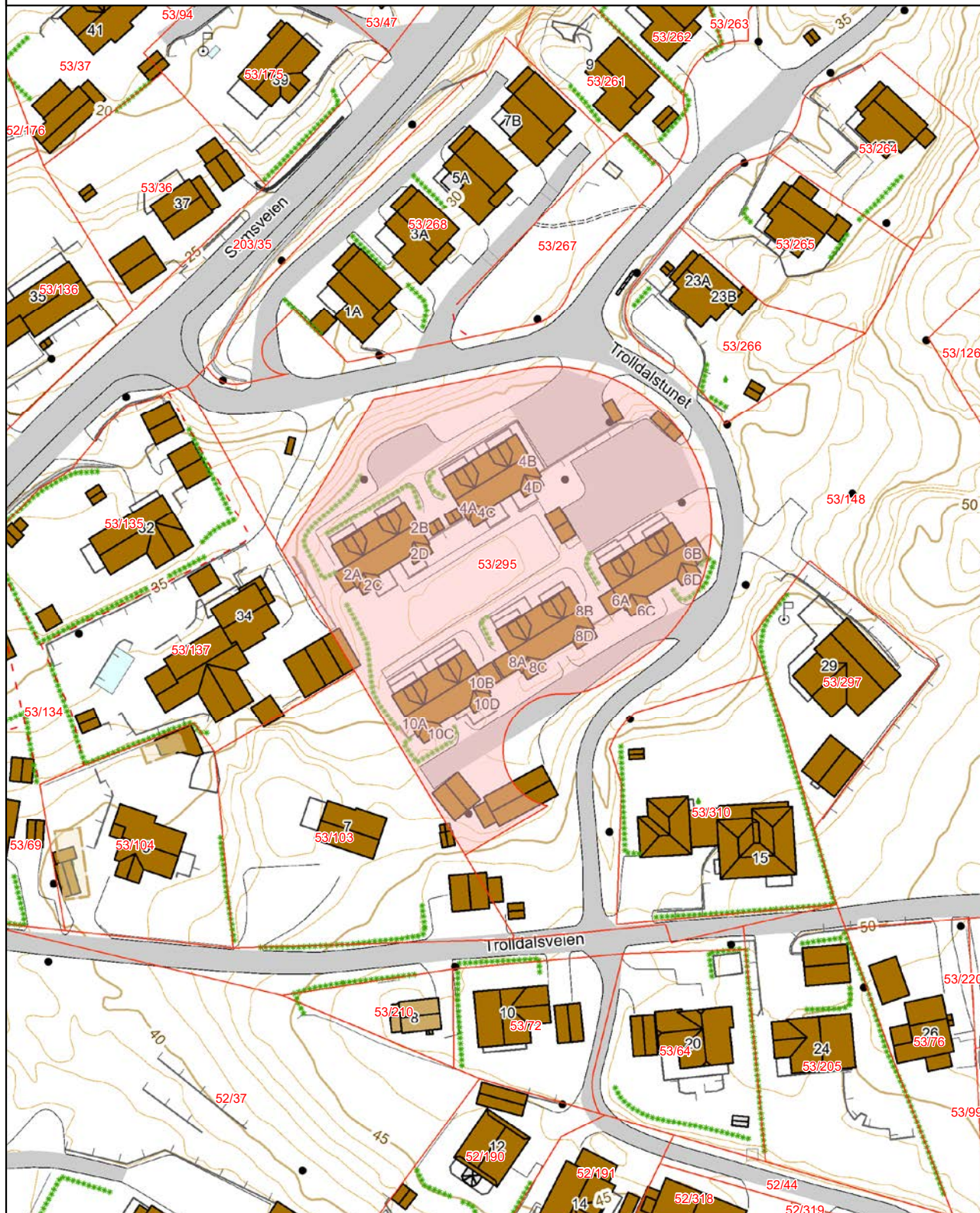
Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Adresse: Trollidalstunet 10A, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 53/295/0/0

Målestokk: 1:1,000
Areal: 4727 m²
Dato: 2025-06-18



Tegnforklaring - Grunnkart

Eiendomsgrenser

noyaktighet

- Eiendomsgrense sikker 0-14 cm
- - - Eiendomsgrense usikker > 200 cm

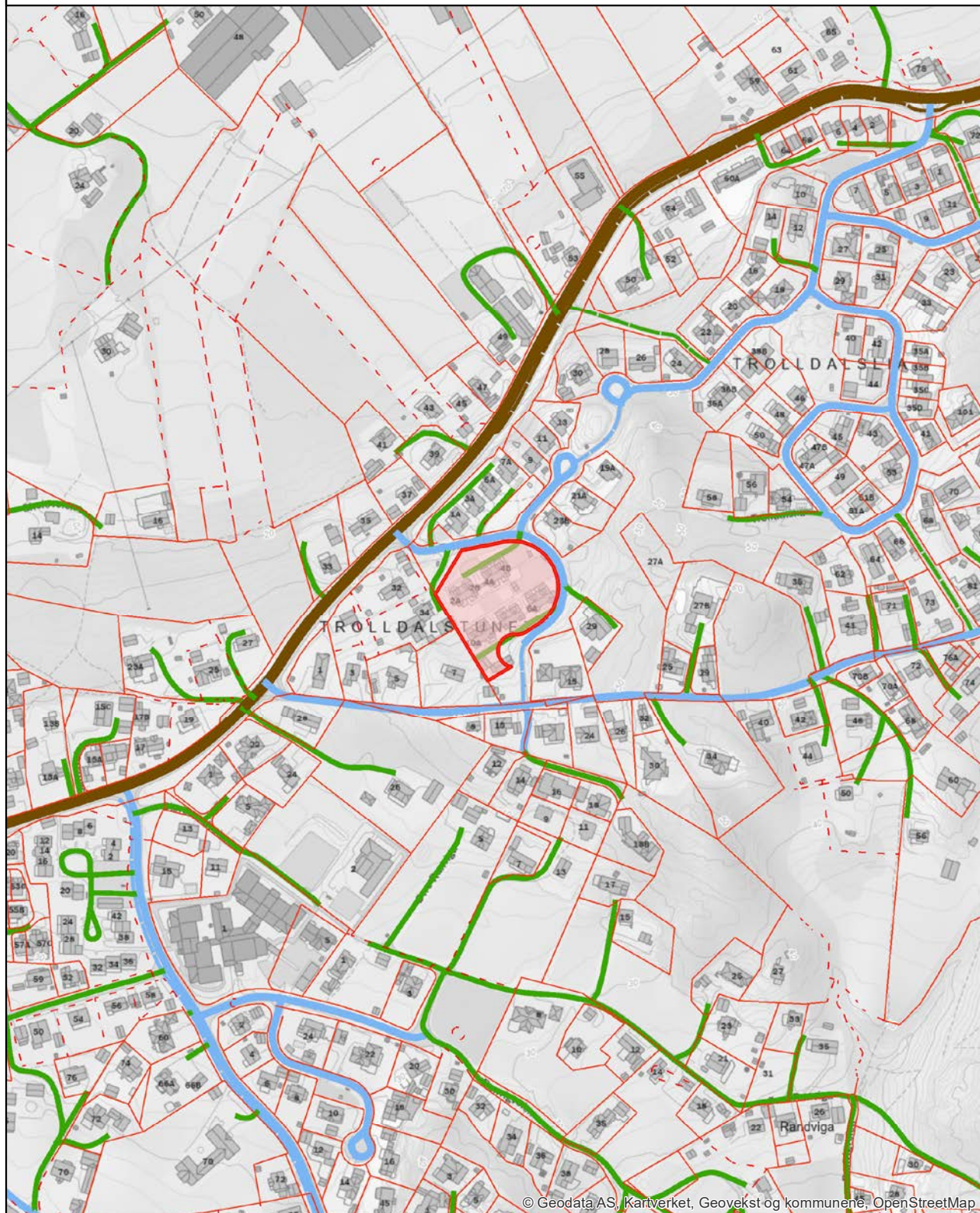
Veikart

Adresse: Trolldalstunet 10A, 4870 FEVIK
Gnr/Bnr: 53/295/0/0



Grimstad
kommune

Målestokk: 1:3,500
Areal: 4727 m²
Dato: 2025-06-18



Tegnforklaring - Veikart

VNR_VEGKATEGORI, VNR_VEGSTATUS

-  Europaveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Europaveg, T - Veger med midlertidig status
-  Europaveg, V - Eksisterende veg
-  Fylkesveg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Fylkesveg, V - Eksisterende veg
-  Kommunal veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Kommunal veg, V - Eksisterende veg
-  Privat veg, G - Veggrunn, ikke trafikkformål
-  Privat veg, V - Eksisterende veg
-  Privat veg, W - Midlertidig veg
-  Skogsbilveg, V - Eksisterende veg

Reguleringsplan

Adresse: Trolldalstunet 10A, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 53/295/0/0

Planident: 120

Ikrafttredelsesdato: 29.1.2007

Plannavn: Trolldalen



Grimstad
kommune

Målestokk:

1:1,000

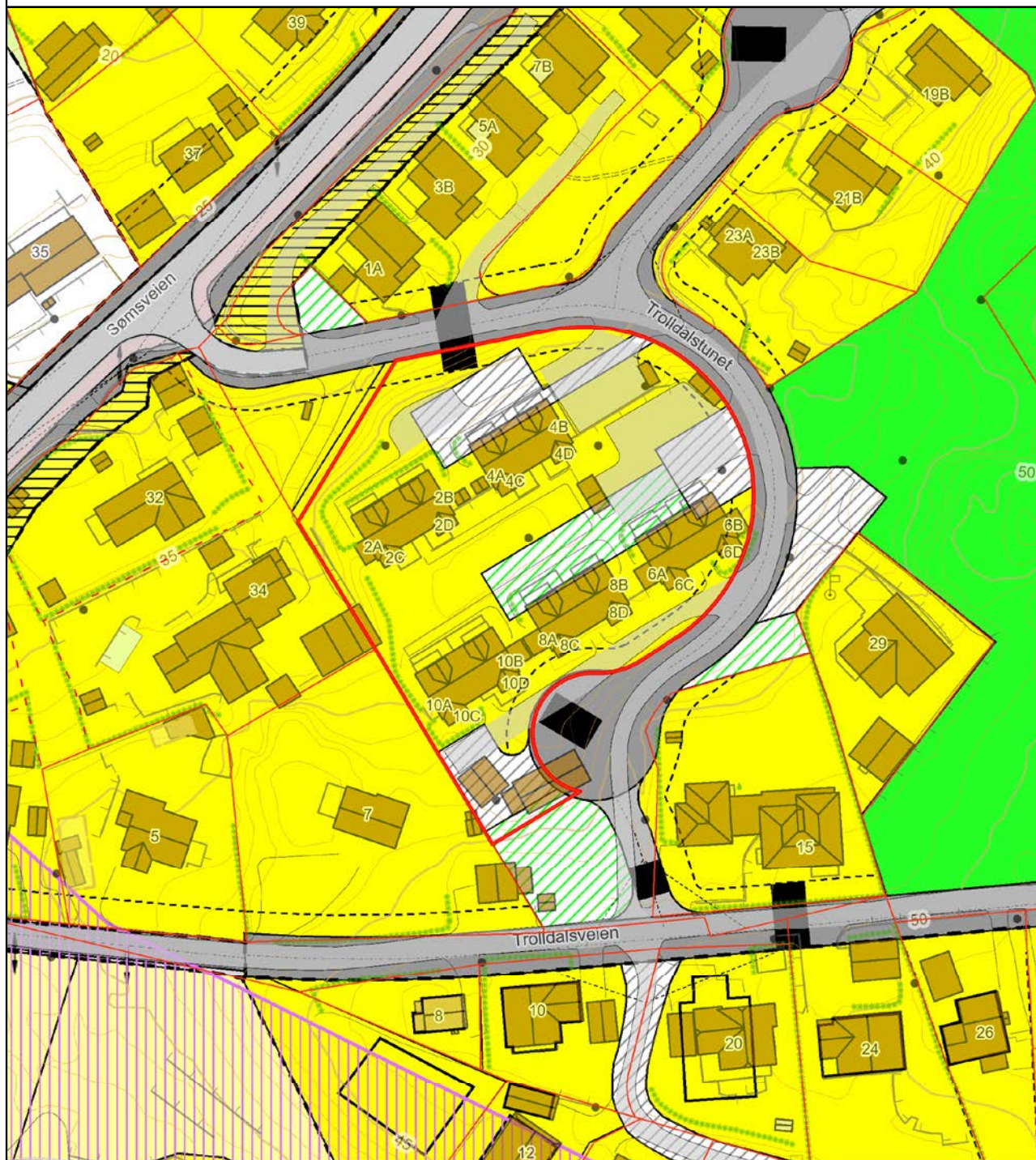
Dato:

2025-06-18



Formål: Felles lekeareal for barn, Felles parkeringsplass, Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Hensynssone:



Tegnforklaring -

Reguleringsplan

	1242 - Avkjørsel
	Reguleringsplan hensynssonegrense
	1203 - Regulert tomtegrense
	1211 - Byggegrense
	1212 - Byggelinje
	1214 - Bebyggelse som inngår i planen
	1221 - Regulert senterlinje
	1222 - Frisiktlinje
	1259 - Måle- og avstandslinje
	Reguleringsplan formålsgrense
	Reguleringsplanomriss
	RpDetaljeringsone
	Områder for boliger m/tilhørende anlegg
	Område for jord- og skogbruk
	Kjørevei
	Annen veggrunn
	Gang- / sykkelveg
	Gangveg
	Anlegg for lek
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	1110 - Boligbebyggelse
	1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Gate med fortau
	2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
	3 - Endelig vedtatt arealplan; 7 - Endelig vedt. plan underl. tidsbegrensning

Kommuneplan

Adresse: Trolldalstunet 10A, 4870 FEVIK

Gnr/Bnr: 53/295/0/0

Planident: 0

Ikrafttredelsesdato: 21.10.2019

Plannavn: Grimstad

Bestemmelser: https://karttjenester.ikt-agder.no/planinnsyn_grimstad/?plan=0

Formål: Boligbebyggelse nåværende



Grimstad
kommune

Målestokk:

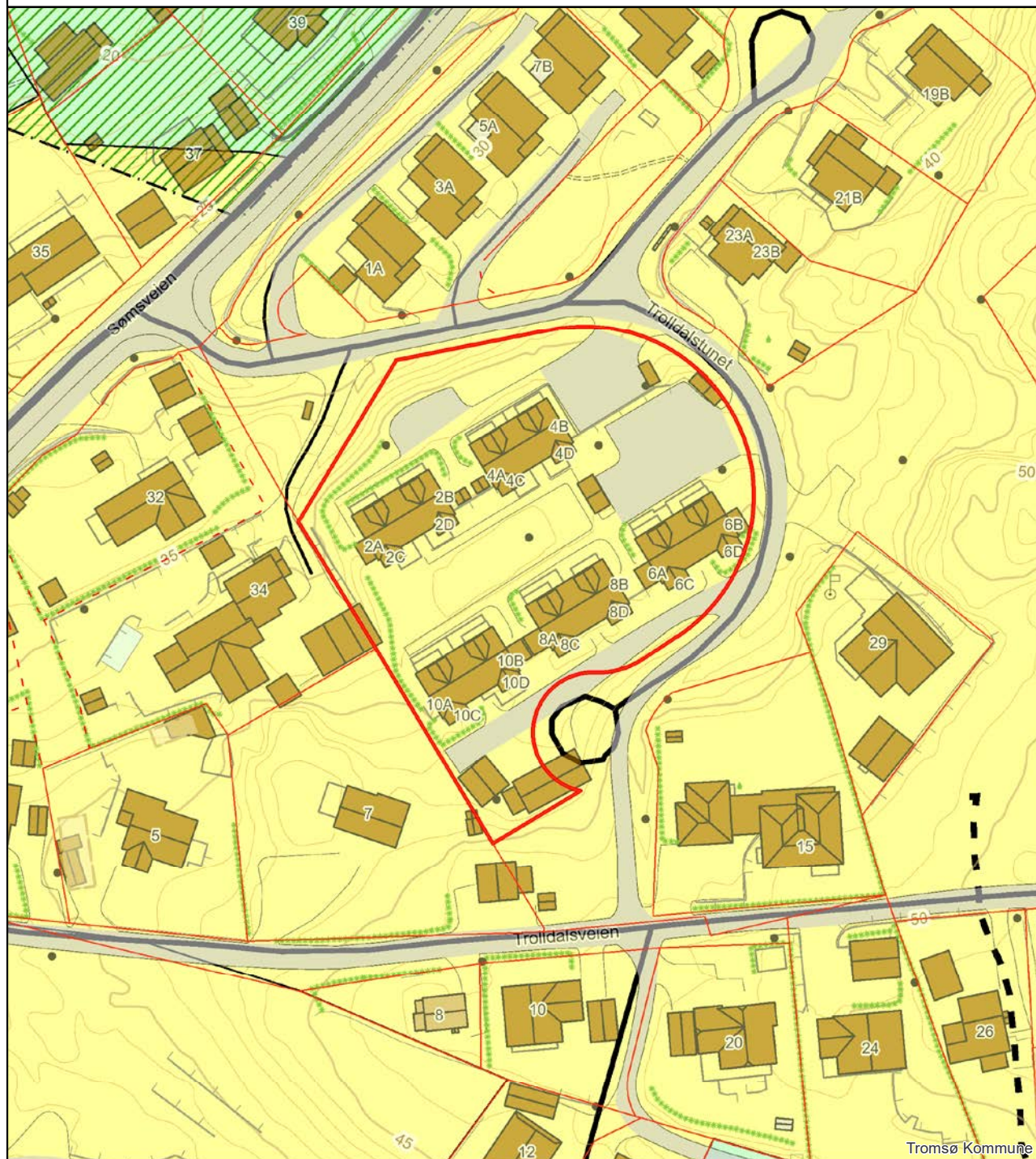
1:1,000

Dato:

2025-06-18



Hensynssone:



Tegnforklaring -

KpJuridiskLinje

KPJURLINJE

- Byggegrense
- Forbudsgrense sjø
- Forbudsgrense vassdrag
- Strandlinje sjø
- Strandlinje vassdrag
- Midtlinje vassdrag
- Markagrense
- Kvikkleire
- Losmasseflate
- Område for planbestemmelse

KpHensynssoneOmrade

presentasjon

- KpAngittHensynSone, FISK
- KpAngittHensynSone, Bevaring naturmiljø
- KpAngittHensynSone, Friluftsliv
- KpAngittHensynSone, Kyststi
- KpAngittHensynSone, Landskap
- KpAngittHensynSone, HENSYNSSONE LANDBRUK
- KpAngittHensynSone, Landbruksbevaring
- KpFareSone, Flom
- KpFareSone, Skred
- KpSikringSone, Drikkevannskilde
- KpSikringSone, E18
- KpSikringSone, VERN VASSDRAG
- KpGjennomføringSone, GJENNOMFØRINGSSONE
- KpBåndleggingSone, BÅNDLAGT ETTER LOV OM NATURVERN

KpArealformalOmrade

KAO_Presentasjon

- Bebyggelse nåværende
- Bebyggelse framtidig
- Boligbebyggelse nåværende
- Boligbebyggelse framtidig
- Fritidsbebyggelse nåværende
- Fritidsbebyggelse framtidig
- Sentrumsformål nåværende
- Sentrumsformål framtidig
- Kjøpesenter nåværende
- Kjøpesenter framtidig
- Forretninger nåværende
- Forretninger framt
- Tjenesteyting nåværende
- Tjenesteyting framtidig
- Fritids - og turistmål nåværende
- Fritids - og turistmål framtidig
- Råstoffutvinning nåværende
- Råstoffutvinning framtidig
- Næringvirksomhet nåværende
- Næringsvirksomhet framtidig
- Idrettsanlegg nåværende
- Idrettsanlegg framtidig
- Andre typer beb.anl.nåværende

Kommuneplan

- Andre typer beb.anl framtidig
- Uteoppholdsareal, nåværende
- Uteoppholdsareal, framtidig
- Grav - og urnelund nåværende
- Grav - og urnelund framt
- Komb beb.anl.form nåværende
- Komb beb. anl. form framtidig
- Samf. anl. tekn. infrastruktur nåværende
- Veg nåværende
- Veg framtidig
- Lufthavn nåværende
- Lufthavn framtidig
- Havn nåværende
- Havn framtidig
- Kollektivknutepunkt nåværende
- Kollektivknutepunkt framt
- Parkeringsplass nåværende
- Parkering framtidig
- Trase for tekn infrastruktur nåværende
- Kombinert formål, nåværende
- Kombinert formål, framtidig
- Grønnstruktur nåværende
- Grønnstruktur framtidig
- Naturområde nåværende
- Naturområde framtidig
- Turdrag nåværende
- Friområde nåværende
- Friområde framtidig
- Park nåværende
- Park framtidig
- LNRF, nåv.
- LNRF nåværende
- LNRF tiltak for stedb.næring nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. nåværende
- LNRF spredt bol.frit.nær. framtidig
- LNRF spredt boligbeb. nåværende
- LNRF spredt boligbeb. framtidig
- LNRF spredt fritidsbeb. nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands nåværende
- Bruk og vern sjø, vassdr, strands framtidig
- Sjø og vassdr ferdsel nåværende
- Sjø og vassdr farleder nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn nåværende
- Sjø og vassdr småbåthavn framtidig
- Sjø og vassdr fiske nåværende
- Sjø og vassdr akvakultur nåværende
- Sjø og vassdr., drikkevann, nåv.
- Sjø og vassdr natuomr nåværende
- Sjø og vassdr natuomr framtidig
- Sjø og vassdr friluftsomr nåværende
- Sjø og vassdr friluftsomr framtidig
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, nåv.
- Komb. form. sjø & vassdr m/u strandsone, framt

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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.

VEDTEKTER

for

Trollaldalen Terrasse Borettslag - org.nr.: 990 380 635
Vedtatt på konstituerende generalforsamling 22.09.2006, **sist**
endret den 27.oktober 2009

§ 1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Trollaldalstunet borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Grimstad kommune. Arendal Boligbyggelag er forretningsfører og har kontor i Arendal kommune.

Borettslaget er tilknyttet Arendal boligbyggelag

§ 2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Grimstad kommune kan eie inntil 6 av 20 andeler, ikke knyttet til bestemte andeler.

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

2-2 Sameie i andel

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

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

§ 3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3. Likefult må ny andelseier tilfredsstille krav til andelseier i vedtektenes punkt 2-1 (2).

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse.

(2) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(3) Forkjøpsretten skal kunngjøres ved intern distribusjon eller ved oppslag i borettslaget.

§ 4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlig ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

(2) Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten godkjenning.

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

§ 5. Vedlikehold

5-1 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde

ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

§ 6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

§ 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

§ 8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som består av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

(1) Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

(2) Prokura gis daglig leder hos forretningsfører.

§ 9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig og av styret med et varsel som skal være på mist åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrektning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

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

§ 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedelers av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Trollaldalen Terrasse Borettslag torsdag 26.03.2026 kl. 17:00 -
Fevik sanitetsforening.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble Anne Maren Fjærbu valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble Anne Maren Fjærbu valgt.

1.3 Valg av protokollvitne

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble Helle Carlsen valgt.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Vedtak:

Antall andeler tilstede: 13

Antall fullmakter: 1

Totalt: 14

1.5 Godkjenning av innkalling og saksliste

Vedtak:

Innkalling og saksliste ble godkjent.

2. Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra eierne

4.1 Innkjøp av utstyr

Vedtak:

Det nye styret går til innkjøp av mindre gressklipper på batteri, ble enstemmig vedtatt.

4.2 Årlig vedlikehold av veranda/balkong/terrasse

Vedtak:

Styret lager et infoskriv. Viktigst er å varsle naboene i god tid før vedlikeholdet.

4.3 Endring eller fjerning av husordensregel 2 e) – Husdyrhold

Vedtak:

Det ble stemt over om husordensregel 2 e) skulle fjernes, endres eller være som den er. Det ble flertall for å ha den som den er.

4.4 Lys i søppelboder

Vedtak:

Styret ser på alternativ for å få lys i søppelbodene som mangler. Det kom forslag om solcelle.

4.5 Varmepumper

Vedtak:

Eiere kan selv bestille varmepumpe **uten utedel** til egen leilighet, når det blir brukt godkjent montør, styret skal informeres. For varmepumper **med utedel, skal** det **søkes styret**. Styret utarbeider et forslag/skriv om hvor varmepumpene bør monteres i forhold til støy og utseende.

5. Styrehonorar

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag ble fastsatt til kr. 28 000,-.

Styret fikk fullmakt til å fordele summen internt.

6. Valg til styret

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Som styreleder for **ett år**, ble Hanne Aakre enstemmig valgt.

6.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Alle styremedlemmene er på valg.

Som styremedlem for **ett år** ble Helle Carlsen enstemmig valgt.

Som styremedlem for **to år** ble Aina Jasmin Flobergsundet enstemmig valgt.

6.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Som varamedlem for **ett år** ble Hilde Sortland enstemmig valgt.

6.4 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Vedtak:

Hanne Aakre ble valgt som delegat til Bosør sin generalforsamling.

Protokoll for Trolldalen Terrasse Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Maren Fjærbu (sign.)	31.03.2026
Sekretær	Anne Maren Fjærbu (sign.)	31.03.2026
Protokollvitne	Helle Carlsen (sign.)	31.03.2026

HUSORDENSREGLER FOR TROLLDALSTUNET BORETTSLAG

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensreglene blir fulgt.

Formålet med reglene er å sikre beboerne, ro og hygge i sine hjem.

1. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

- a) Alle skal medvirke til å holde boligfeltet i god orden, herunder rydde etter seg, sin familie og gjester.
- b) Vern om grøntanlegg og beplantninger! Juletrær må ikke kastes på eiendommen.
- c) For utvendig utsmykning som markiser, utelampe, maling, m.v. må styrets forhåndsgodkjenning innhentes.
- d) Beboerens kjøretøy skal alltid parkeres på opparbeidet parkeringsplasser. Dette gjelder også gjester. Det er selvfølgelig ikke tillatt å parkere på interne boligveier. Det er kun kjøring i forbindelse med syketransport, flytting, etc. som er tillatt.
- e) Hensetting av firmabiler, campingvogner, båter, laste- og andre spesialbiler må ikke skje på borettslagets område med mindre styrets skriftlige tillatelse foreligger. Hensetting av avskiltede biler og vrak er forbudet.
- f) Søppel og avfall skal legges i bestemte dunker, som skal alltid være lukket til en hver tid. Stor emballasje, som papp, isopor etc. skal leveres til gjenvinningsstasjon (Østerhus eller heftingdal). Store mengde av avfall etter oppussing/flytting etc. skal også håndteres på samme måte.

2. BRUKEN AV LEILIGHETENE

- a) Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser i vinterårstiden.

Oppdatert 14.06.24

- b) Klesvask uten vaskemaskin må, av hensyn til faren for tilstopping av avløpet, innskrenkes til det minst mulige i baderommet eller kjøkkenet. Vaskemaskin må ikke brukes i rom uten sluk, hvis maskinen ikke har tilkoblet flomsikring (Water-bloc).

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet (Toalettet).

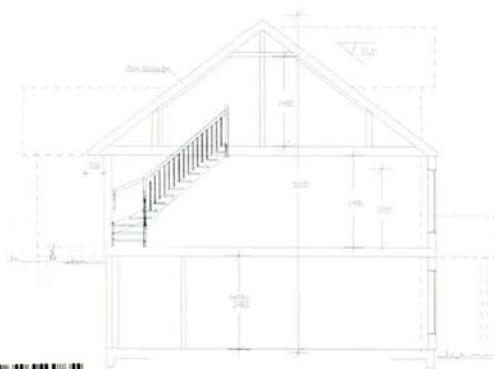
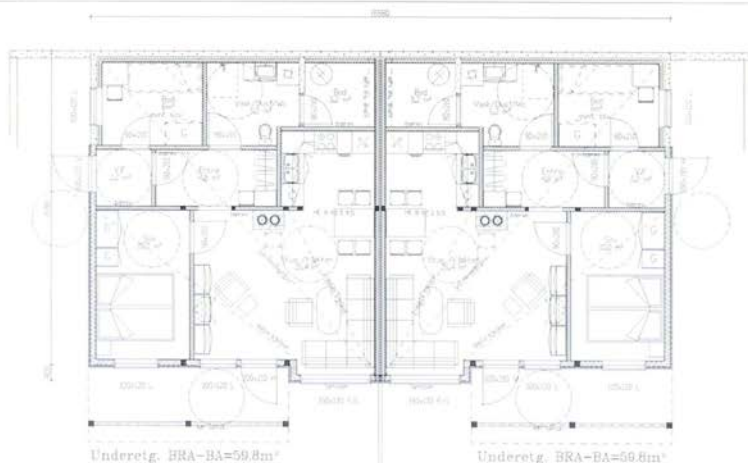
- c) Beboerne må rette seg etter energiverkets forskrifter for bruk av elektriske maskiner og installasjoner i boligen. Disse forskriftene er likeverdige med, og gjelder som en del av disse ordensreglene.
- d) Det er ikke tillatt å banke tepper, riste klær, gulvtepper eller matter fra altan eller vinduer.
- e) Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten at det er innhentet skriftlig tillatelse fra styret, som fastsetter nærmere retningslinjer og forpliktelser om husdyrhold i borettslag.

3. REGLER OM RO I BOLIGEN

- a) Mellom kl. 23:00 og kl. 06:00 skal det normalt være ro i leiligheten. I denne tiden må det ikke spilles, brukes vaskemaskin, eller annet som kan virke sjenerende på naboene. Skal det ved spesielle anledninger spilles eller drives selskapeligheter i boligen etter kl. 23:00, skal naboene i tilstøtende boliger varsles på forhånd.
- b) For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra de omkringbeboende naboer og styret.
- c) Unngå støy for åpne vinduer og dører etter kl. 23:00

4. DIVERSE BESTEMMELSER

- a) Meldinger fra styret/administrasjonen til borettslaverne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene.
- b) Andelseierne/beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangler på aktsomhet.
- c) Vedkommende er også ansvarlig for at husstanden, fremleiedtakere, eller andre som gis adgang til leiligheten overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet.



20174/3384112
53295 2003 livbygg Tegninge



Grimstad kommune
Servicesenteret

25 SEPT. 2006

1:500 1:1000

5.08.2006
5.08.2006
5.08.2006

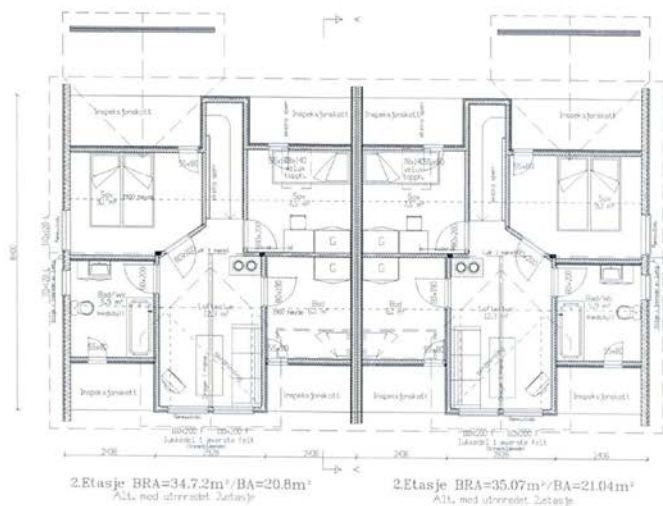
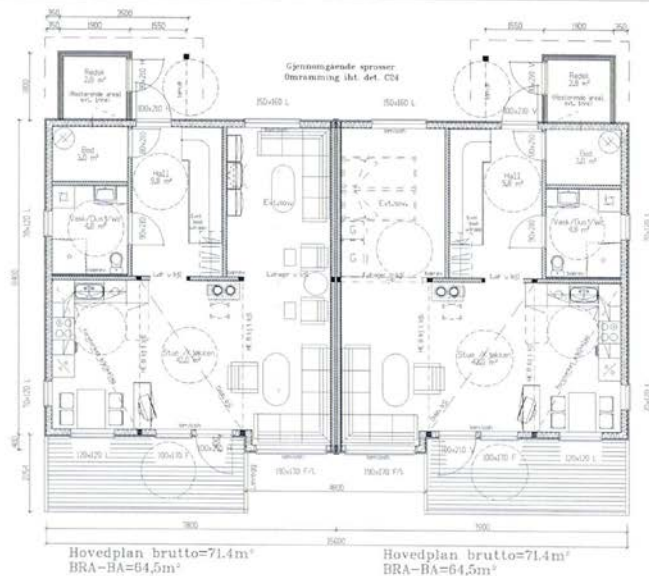
Byggherre: LHL Bygg as	Byggekommune: GRIMSTAD
Bygghet: 4-mannsbolig	Dato: 06.05.2006
Prosjekt: Innledning, Fevik	Ansvar: Ragn
Plan, snitt og fasader	Skisse: 143
	Arbeid: 100
	Tegn: 501



Konsmo
Fabrikk a.s

4525 Konsmo Tlf: 37083002 Telefaks: 37083040

Tegningene er beregnet på å være et utkast til bygging og ikke en garanti for at bygget vil bli som tegningene.



Grimstad kommune Servicesenteret	
Dato:	25. SEPT. 2006
Saksbehandler:	100000
Saksnr.:	100000
Dokument:	100000

C 25.06.2006nå Bad/Wc og Sov. 9, er endret.
B 15.06.2006nå 130x170 vinduer i stue og kvistvinduer er endret.
A 03.05.2006nå Korr. i h.h. til møte 24.04.05

Byggherre: LHL Bygg as		Byggekommune: GRIMSTAD													
Byggenavn: 4-mannsbolig		Dato: 10.02.2006													
Byggenavn: Trollidalen, Fævik		Arkiv: 100													
Planer og fasade:		Sign: 502													
 		<table border="1"> <tr> <td>KONTROLL</td> <td>100</td> <td>502</td> </tr> <tr> <td>Skisser</td> <td>100</td> <td>502</td> </tr> <tr> <td>Arbeid</td> <td>100</td> <td>502</td> </tr> <tr> <td>Tekst</td> <td>100</td> <td>502</td> </tr> </table>		KONTROLL	100	502	Skisser	100	502	Arbeid	100	502	Tekst	100	502
KONTROLL	100	502													
Skisser	100	502													
Arbeid	100	502													
Tekst	100	502													



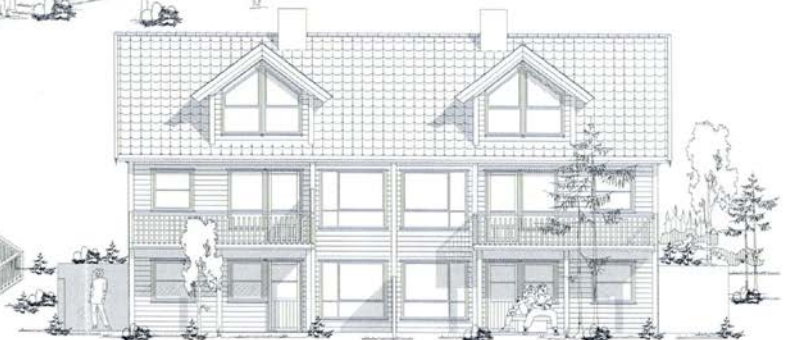
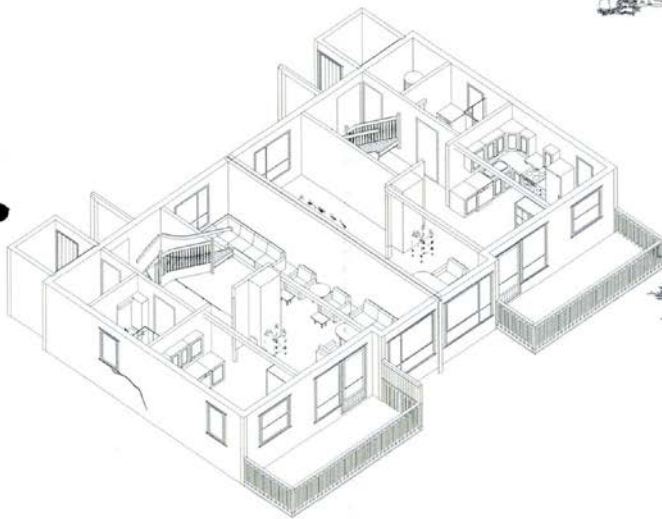
Grimstad kommune Servicesenteret	
25 SEPT. 2006	
Skrevet	K. A. S.
Signert	
Målt av	T. Ø. S.

Byggherre: LHL Bygg as		Byggetegn: GRP6TAG	
Byggesett: 4-mannebolig		Gato: 03.05.2005	
Byggesett: Trellidien, Fruk		Arkiv: n/a	
Snitt og fasader		Styr: n/a	
Konsmo Fabrikker a.s 4525 Konsmo Tlf: 92283000 Telex: 882080		PROJEKT	1602
		Skisse	161
		Ark.	100
		Tegn.	504

Fig. 1 og 2 er med henvisning til de andre figurer i dette dokument og er derfor ikke avskrevet som separate figurer.



Grimstad kommune Servicesenteret	
Mottatt:	
25 SEPT. 2006	
Saksbehandler	SVANEN
Saksnr.	
Saks nr.	11-04-0



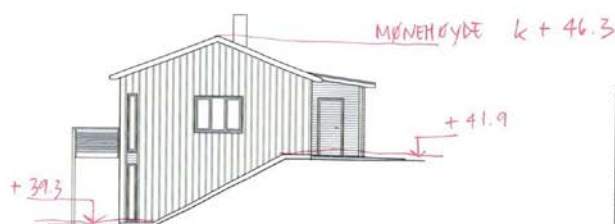
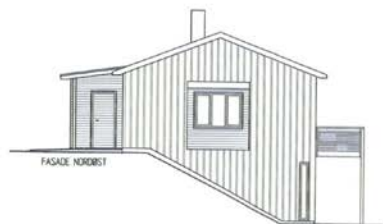
Fasade mot nord-vest

C 25.08.2006nd
B 15.06.2006nd 190x170 vinduer og kvistvinduer er endret.
A 03.05.2006nd Korr i h.v. til mts 24.04.06

Byggherre: LHL Bygg as		Byggekommune: GRIMSTAD	
Byggeskr: 4-mannsbolig		Dato: 10.02.2006	
Trellidalen, Fevik		Arkiv: Stgna	
Perspektiv, rommodell og fasade		KONTROLL	
 Konsmo Fabrikker a.s Tlf. 51 98 5000 Telefax: 51 98 5001		Skisser	1602 nd
		Arbeid	Mål: Tegna
		Tekst	100 503

Tegning: et merket helt eller delvis kopieres eller benyttes uten tillatelse av Konsmo hus medfører L.

GRIMSTAD KOMMUNE	
TEKNISK ETAT	
27. AUG. 2003	
Prosjekt	569 AF 402
Byggherrens	569 AF 402
Byggherrens	569 AF 402



NB! Tegning uti av
hvelstokke

REF. NO.	ARTIK.	ENHETEN	STOR.	DATA
569 FEVIK				
SERVICEBOLIGER				
FASADER HUS C OG D				
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE				
569 AF 402				
569 AF 402				

LVL
BOLIGSELSKAPET AS

P.B. KOST TORGSEN
SANDVANGEN 19
4040 OSLO
TEL: 22 79 16 60
FAX: 22 79 16 42

569.AF.402

GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT

27 AUG. 2003

Prosjekt: _____

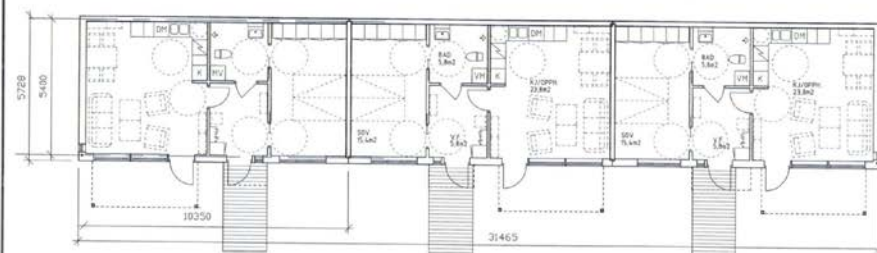
Arkiv: _____

Rev: _____



1. ET HUS C OG D

0.K. - 60LV HUS D
1. ET : k + 41.9
U. ET : k + 39.3



2. ET HUS C OG D

10! Tegning ut av målestokk

REV	INDEX	ARTIKL	ENDRINGEN GJELDER	TEKST	DATE	TEKST
					29.05.03	KH
						KH
						HH
						Sokplan/ramme

569 FEVIK
20 SERVICEBOLIGER
PLANER u.et. og 1.et. HUS C OG D

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

BOLIGSELSKAPET AS

P.B. 4581 TORSHOV
SANDAKTVEIEN 95
0404 OSLO
TEL: 22 79 54 00
FAX: 22 79 54 42

569. AP.402



GRIMSTAD KOMMUNE
TEKNISK ETAT



12 JUNI 2003

Utarbeidet av	
Revisert av	
Godkjent av	
Dato	

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](#).

SNAKK MED OSS OM BOLIGLÅN



Vi i Lillesands Sparebank gir deg god personlig rådgivning om ditt boliglån, og hjelper deg med å realisere planer og drømmer for fremtiden.

Hos oss får du konkurransedyktige priser og gode betingelser, rådgivning fra engasjerte ansatte og kundeutbytte på lån og innskudd.



Sjekk ut vår nettside!



lsb.no

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 oppfordre 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!

Isabel Bermudez

T: 926 38 257

ib@exbo.no

Følg oss på 

