

PROAKTIV

Flott 3-roms
andel

GISLEMYRVEIEN 2C



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



VÅGSBYGD

Lys og romslig 3-roms andelsleilighet | Toppetasjen (6.etg) | Heis til 5.etasje | Kveldssol| Nært til det aller meste | Ingen dok.avgift!

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gislemyrveien 2C, 4621
KRISTIANSAND S

Gnr./Bnr.: Gnr. 14, bnr. 290, andelsnr. 91,
org.nummer 953062542 i Gislemyrveien 2-
4 Borettslag

Prisantydning: 1.950.000,-

Omkostninger: 1.090,-

Andel fellesgjeld: 196.781,-

Totalpris: 2.147.871,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1962

Rom/soverom: 3/2

BRA: 73 m²

BRA-i: 68 m²

Etasje: 6

Tomt: 2088 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.826,-

Felleskostnader inkl.: Felleskostnader:
5 826 kr i måneden pr 04.05.2026

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
16	22	24	30
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
96			
Budskjema			

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: **Asbjørn Svaland**



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 459 09 100
E-post: asbjorn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

DITT NYE HJEM?

Velkommen til Gislemyrveien 2C, en lys og romslig 3-roms andelsleilighet i et etablert område i Vågsbygd.

Området er familievennlig og har en rolig atmosfære, der leiligheten har en meget sentral beliggenhet med kort vei til Trekanten senter, Vågsbygd senter, og omtrent 6 km fra Kvadraturen.

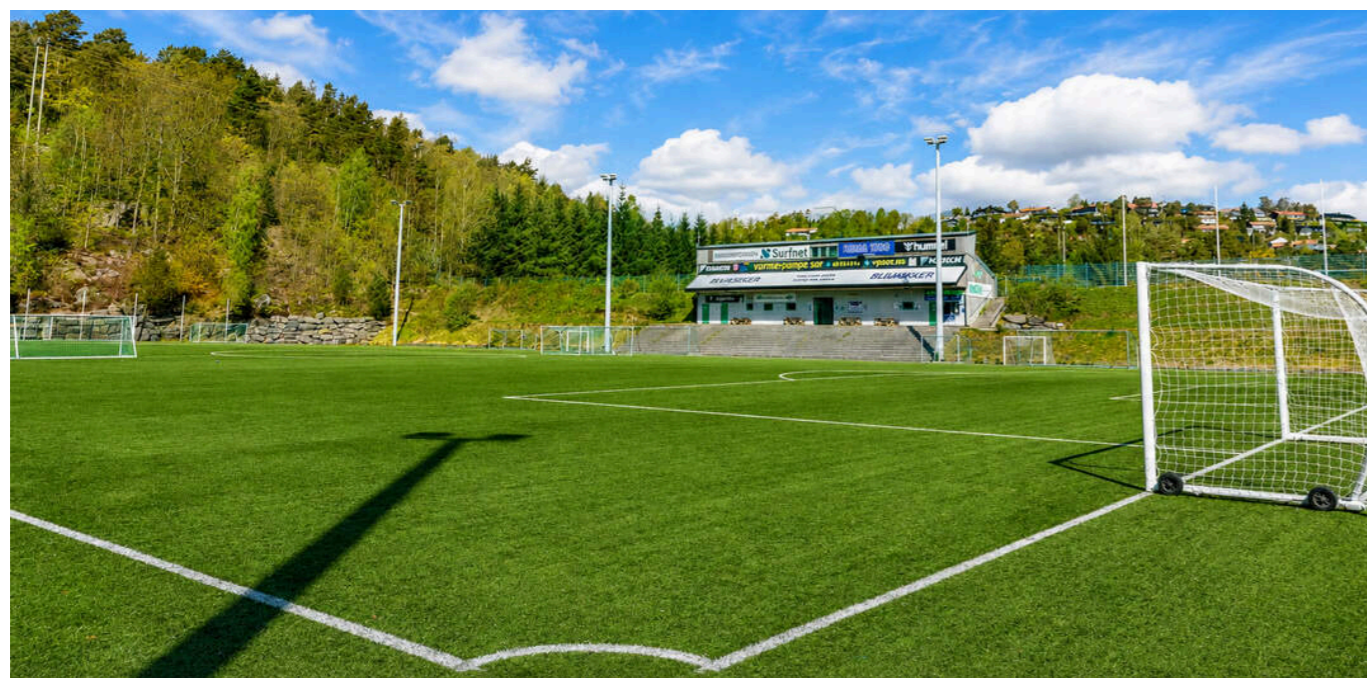
Det er nærhet til matbutikker, buss, idrettsplasser, turområdet, treningssenter, barnehager og skoler. Det er i tillegg gangavstand til nydelige turområder og badeplasser.

Leiligheten ligger i 6. etasje og det er heis tilgjengelig til 5. etasje i blokka. Leiligheten fremstår lys og flott og planløsningen består av entré, romslig stue med utgang til solrik sørvestvendt balkong, kjøkken, bad/vaskerom og to gode soverom. Bod i kjeller og i 5.etg.

Vi ønsker velkommen til toppetasjen i Gislemyrveien 2C!

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



VÅGSBYGD

Kommune: Kristiansand / **Område:** VÅGSBYGD

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert område i Vågsbygd med kort avstand til dagligvarebutikker og flere servicetilbud. Coop Mega Vågsbygd ligger kun noen få minutters gange unna. Vågsbygd senter med et rikt utvalg av butikker, servering ligger i grei gangavstand fra leiligheten (10-12 minutters gange) Offentlig transport er lett tilgjengelig med Vågsbygd Ringvei Nedre kun et par minutters gange fra leiligheten, hvor linjene 12, 51 og 52 stopper. Det er også fin gangavstand til både skoler og barnehager, der både barne- og ungdomsskoler ligger innenfor ca 10-12 minutters gange. Her bor man sentralt og lett tilgjengelig til, med kort vei til det meste man trenger!

Bebyggelse

Blokkbebyggelse.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗	Vågsbygd ringvei nedre Linje 12, 51, 52	2 min 🚶 0.2 km
🚗	Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 🚶 4 km
✈️	Kristiansand Kjevik	24 min 🚶

DAGLIGVARE

	Coop Mega Vågsbygd PostNord	4 min 🚶 0.3 km
	Kiwi Vågsbygd Senter	10 min 🚶

VARER/TJENESTER

📦	AMFI Vågsbygd	11 min 🚶
🏪	Apotek 1 Trekanten Vågsbygd	4 min 🚶

SPORT

⚽	Gislemyrveien balløkke Ballspill	1 min 🚶 0.1 km
⚽	Kjerrheia balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.5 km
🏊	SATS Vågsbygd	7 min 🚶
🏊	Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	10 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Slettheia Borettslag	1 min 🚶
🚗	Vågsbygd VGS - Agder fylkeskomm...	9 min 🚶

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



SKOLER

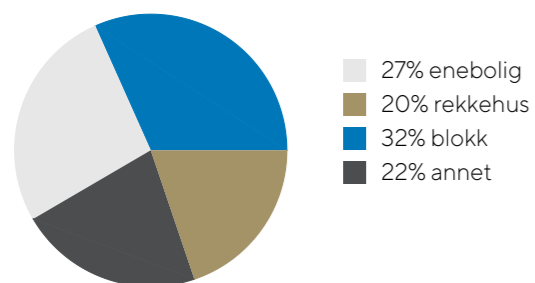
Slettheia skole (1-7 kl.) 323 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Karuss skole (1-10 kl.) 399 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 454 elever, 40 klasser	12 min 1.1 km
Oasen skole Vågsbygd (1-10 kl.) 55 elever, 5 klasser	21 min 1.8 km
Fiskå skole (8-10 kl.) 232 elever, 16 klasser	9 min 0.8 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	9 min 0.7 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 5.4 km

BARNEHAGER

Karuss barnehage (1-5 år) 63 barn	10 min 0.8 km
Linerla barnehage (1-5 år) 69 barn	11 min 0.9 km
Eplehagen barnehage (1-5 år) 91 barn	11 min 0.9 km



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL GISLEMYRVEIEN 2C

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass. Parkering er kun tillatt på nummererte plasser tildelt beboer etter søknad, samt korttidsgjesteparkering for gjester til borettslagets andelseiere.

Tomtestørrelse

2 088 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet med asfalterte arealer, heller, belegningsstein og flotte grøntarealer med beplantning.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Leiligheten har fått følgende TG2:

Andre utvendige forhold,TG2

Boligen er i et borettslag hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport,

vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en

Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er

kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Innvendige dører,TG2

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte

tar i karm/svill og har redusert funksjon. Den til kjøkken tar i

dørsvill. De andre må dras til litt for lukking, ikke optimalt

funksjon.

- Tiltak:

- For oppkant funksjon må de byttes, men de fungerer. Evt noe

justering/vedlikehold.

Våtrom



KJØKKEN MED KOSELIG SPISEPLASS



6 etasje > Bad/vaskerom
Overflater vegger og himling, TG2
Våtromsplater vegger i og malt betongtak.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre veggflater, men fremstår i grei stand.
- Tiltak:
- Normalt oppsyn.

6 etasje > Bad/vaskerom
Overflater Gulv, TG2
Fliser på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet.
- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

6 etasje > Bad/vaskerom
Sluk, membran og tettesjikt, TG2
Sluk kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre støpejernssluk, denne må byttes ved neste renovering av rommet. Ingen nyere membranløsning lik dagens standard. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
- 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. Vedlikehold kan ikke utelukkes.
Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2
Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.
Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør, TG2

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Leilighet

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Modernisering overflater, egeninnsats.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Tirsdag, 12. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023. Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Montering av dusjkabinett. Gammelt dusjkabinett er demontert og nytt dusjkabinett er montert.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja

Beskrivelse: Avløp til vaskemaskinen er koblet på avløp til dusj. Når vaskemaskinen tømmes for vann, kommer det opp litt vann i dusjkabinett grunnet trykk. Ingen lekkasjer som følge av dette. Det var slik da jeg kjøpte leiligheten.

30. Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja

Beskrivelse: Andelseier har involvert advokat for å granske styret. Styret mener de har alt på det rene.



VELKOMMEN!

Leiligheten ligger flott til i toppetasjen!

Innhold

1. Etasje: BRA-e 3 kvm: Bod i fellesareal
5. Etasje: BRA-e 2 kvm: Bod i fellesareal
6. Etasje: BRA-i 68 kvm: Stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom og 2 soverom
TBA 5 kvm: Terrasse og balkongareal

Areal

Bruksareal:
1. etasje BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 3 kvm
5. etasje BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm
6. etasje BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm
Terrasse- og balkongareal:
6. etasje: 5 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En lys og innbydende leilighet i blokkas øverste etasje. Man kommer inn i leilighetens entre der det er fin plass for å henge fra seg ytterklær og sette fra seg skoene. Entre/gang har et innebygd skap, men i tillegg plass til kommode som i dag eller et garderobeskap om ønskelig. Flotte gulv i hele leiligheten i tidsriktig farge og utforming. Det er den senere tid gjort en grundig jobb med

overflateoppussing av vegger på soverommene og i stuen ved å fjerne gammel tapet i flere lag, påføre Jotun slettvegg og male opp på nytt, og det er med vilje ikke hengt opp masse bilder og lignende på veggene for å bevare de fine til neste eier. Gangen er malt og på kjøkkenet er det satt opp ny tapet på den ene veggen.

Stuen er av god størrelse og det er fint plass til både sofagruppe og spisestue. Stuen har store vinduer i front slik at det er godt med naturlig lys. Fra stuen er det utgang til fin balkong som vender mot sørvest - så her får man godt med sol på ettermiddag og kveld! Benk med foldebord på balkong medfølger.

Badet har fliser på gulv og våtromsplater på vegger. Rommet er utstyrt med wc, nyere innredning, dusjkabinett og flott speil med lys. Det er opplegg for vaskemaskin på badet slik at man slipper å bruke fellesanlegg i kjeller. Kjøkkenet har godt med skapplass og plass til koselig spisebord, og også her er det stort vindu så man får inn godt med lys. Leiligheten har to gode soverom, der hovedsoverommet har godt med plass for garderobe i tillegg til seng, men også soverom nr 2 har en god størrelse. En flott leilighet man kan flytte rett inn i!

Oppvarming

Radiatorovn i stuen. Energi avregnes etter forbruk og faktureres i tillegg til felleskostnader.

Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Info strømforbruk

Det er inngått avtale om Norgespris for leiligheten, avtalen er bindende ut 2026.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken medfølger.

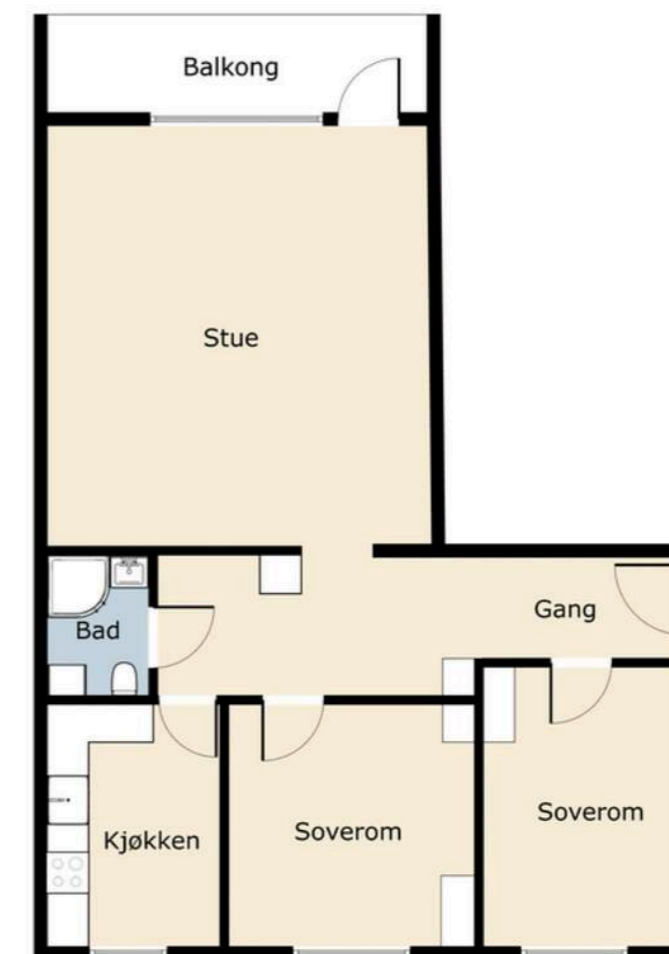






PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



Disse er ikke målriktige,
men ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

Bosør Bbl

Om borettslaget

Gislemyrveien 2-4 Borettslag i Kristiansand kommune består av 97 andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 953062542 og forretningsfører er BOSØR. Borettslaget har en hjemmeside på <https://www.gislemyrveien.no>. Borettslaget har et felleslokale, Gislestua, som kan leies. Det er lokalisert et vaskeri på grunnplan i hver blokk, i tillegg til sykkel- og bomberom i hver ende av blokkene.

Felleskostnader pr. mnd

5.826,-

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: 5 826 kr i måneden pr 04.05.2026 som inkluderer følgende;

Felleskostnader:
 Renter felleslån: 71 kr
 Renter lån rørfornyelse: 150 kr
 Renter felleslån: 404 kr
 Fastledd og driftskostnader fordelt etter andelsbrøk: 172 kr
 Avdrag lån rørfornyelse: 235 kr
 Driftskostnader: 2 678 kr
 Renter felleslån: 201 kr
 Avdrag lån: 634 kr
 Avdrag felleslån: 161 kr
 Avdrag felleslån: 43 kr

Tilleggstjenester:

Dugnad: 75 kr
 Vask fellesareal / vaktmester: 382 kr
 Energiserviceavtale målerdata Techem: 46 kr
 Telenor Norge TV / Bredbånd: 574 kr

Det er vedtatt en økning i felleskostnadene fra og med 01.07.2026. Fellesutgiftene vil fra da utgjøre kr 5 934 pr mnd.

En andelseier i borettslaget har fremmet krav om gransking av styret/borettslaget etter borettslagsloven § 7-4. Forslaget ble nedstemt på ordinær generalforsamling 24.02.2026. Andelseieren har engasjert advokat i saken, og borettslaget/styret ansees å være i konflikt med denne andelseieren på dette og flere andre forhold. Eventuelle konflikter som pådrar seg kostnader til advokat osv for borettslaget for å håndtere konflikten vil kunne medføre noe økning i felleskostnader for å dekke inn for slike merkostnader.

Andel fellesgjeld

196.781,- per mandag, 4. mai 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 30008747632, Sparebanken Norge
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 04.05.2026: 5.10% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 39
 Saldo per 04.05.2026: kr 8 984 254
 Andel av saldo: kr 96 384
 Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin

25.12.2035)

Lånenummer: 30008747624, Sparebanken Norge
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 04.05.2026: 5.10% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 64
 Saldo per 04-05-2026: kr 4 462 280
 Andel av saldo: kr 47 872
 Første termin/første avdrag: 25.12.2023(siste termin 25.03.2042)

Lånenummer: 30008747640, Sparebanken Norge
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 04.05.2026: 5.10% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 39
 Saldo per 04-05-2026: kr 3 466 265
 Andel av saldo: kr 35 735
 Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25-12-2035)

Lånenummer: 28007327252, Sparebanken Norge
 Annuitetslån, 4 terminer per år.
 Rentesats per 04.05.2026: 5.10% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 77
 Saldo per 04.05.2026: kr 1 565 027
 Andel av saldo: kr 16 790
 Første termin/første avdrag: 25.09.2025 (siste termin 25-06-2045)

Andel fellesformue

7.653,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Årsregnskap 2025 og budsjett for år 2026 ligger vedlagt salgsoppgaven. Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: Overskudd kr 1 182 322,-. Årsresultat for 2025: Underskudd - 359 121,-

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for borettslaget og øvrige andelseiere i borettslaget. Forkjøpsretten er sendt for utlysning for borettslagets medlemmer samtidig med salget, og vil være avklart 5 virkedager etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at gebyr påløper til den som benytter forkjøpsrett. Gebyr utgjør kr 8 406,-

Styregodkjenning

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å

ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Husdyr må registreres med hjelp av borettslagets registrerings skjema for dyr - les vilkårene for dyrehold og konsekvenser for å bryte vilkårene på dette registrerings skjemaet. Det er båndtvang på borettslagets eiendom som gjelder inne i fellesarealene og ute på fellesarealene.

Forsikring

Forsikringsselskap If skadeforsikring NUF
 Polisenummer SP588172

Sikringsordning

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

Formuesverdi primær

753.890,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.015.561,- for 2024

Info eiendomsskatt

Kommunale avgifter betales via felleskostnadene.

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.

Det kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Rentekostnader fellesgjeld

826,-

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 15. april 1964

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

24.02.1962 - Dokumentnr: 1962/1109-2/93 - Bestemmelse om veg
Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen

14.10.1998 - Dokumentnr: 1998/15277-1/93 - Fellesobl. for bor.innsk.
Beløp: NOK 818 000
Panthaver: GISLEMYRVEIEN BRL.V/STYRET
Løpenr: 7517507
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.2023 - Dokumentnr: 2023/1417502-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 25 000 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Gjelder denne registerenheten med flere
ELEKTRONISK INNSENDT

05.05.2025 - Dokumentnr: 2025/494732-1/200 - Endring ved fusjon
FRA: SPAREBANKEN SØR
ORG.NR: 937 894 538
TIL: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
ELEKTRONISK INNSENDT

09.05.2025 - Dokumentnr: 2025/517831-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
ORG.NR: 832 554 332
Gjelder denne registerenheten med flere
ELEKTRONISK INNSENDT

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan Del av Slettheia (plan-ID 81) som regulerer eiendommen til murbebyggelse, stadfestet

27.02.1958. Eiendommen ligger videre under Kommuneplanens arealdel 2024-2035 (PlanID 1600), med ikrafttredelse 28.02.2024. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til Bebyggelse og anlegg - eksisterende.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**Omk. kjøper beskrivelse**

1 950 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt)

1 951 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøperens konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøperens egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av

klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller

det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Kjerneinformasjon

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsopp-gaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmeidler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsopp-gaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en retts-hjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsopp-gaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller

det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Emil Saman Von Krogh

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 36 000 inkl. mva. I tillegg kommer følgende faste vederlag: Markedspakke Extra kr 17 900,00, Oppgjørshonorar kr 11 900,00, Tilretteleggingsgebyr kr 12 900,00, Visning pr. stk. kr 1 950,00, Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 790,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 154,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Totale kostnader kr. 96 864

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger, tilretteleggingsgebyr og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklaering>

Kjerneinformasjon

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsopp-gave

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

Dato salgsopp-gave
15.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Gislemyrveien 2C, 4621 KRISTIANSAND S

07.May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gislemyrveien 2C	Gislemyrveien 2C	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Eieren har bodd i boligen siden overtakelse i juli 2023.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24

Informasjon om selger

Selger

von Krogh, Emil Saman

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Montering av dusjkabinett

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gammelt dusjkabinett er demontert og nytt dusjkabinett er montert.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Avlop til vaskemaskinen er koblet på avlop til dusj. Når vaskemaskinen tommes for vann, kommer det opp litt vann i dusjkabinett grunnet trykk. Ingen lekkasjer som følge av dette. Det var slik da jeg kjøpte leiligheten.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Sopp og skadedyr**

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Planer og godkjenninger**

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigstett for søknadspliktige tiltak?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

 Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

 Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.**

Andelseier har involvert advokat for å granske styret. Styret mener de har alt på det rene.

Andre opplysninger

Side 4



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Boligselgerforsikring****Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA.

Forsikringsnummer 68018094

Side 5

Egenerklæringskjema

Name: Krogh Emil Saman Von Date: 2026-05-07

Identification
 Krogh Emil Saman Von

Egenerklæringskjema

Signed by:
Krogh Emil Saman Von 07/05-2026 20:16:40 BankID OIDC High

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

Vedtekter

for Gislemyrveien 2-4 borettslag org nr 953062542

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

Revidert GF-15.06.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Gislemyrveien 2-4 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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(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.

1

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning 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 andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(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, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Boret 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 vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Kriteriene for bruksoverlating følger av borettslaglova §5-3 til 5-6. Søknaden må sendes skriftlig til Styret.

(2)

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

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

1

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsiring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereider 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 hovedsiring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereider og vasker, apparater, koketopp, kjøkkenskap, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved oppdagelse skal dette straks meldes fra om til styret.

(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.

(8) Om ønskelig kan andelseier bytte ut PVC lister rundt balkongdør og vinduer med treverk.

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 unntak av varmekabler.

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

1

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for 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 enhver 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 grunnbeleg på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(2) 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 framøtte 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 krytze 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,

1

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

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslovens 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 borettslovens eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Gislemyrveien 2C, 4621 KRISTIANSAND S



Adresse Gislemyrveien 2C, 4621 KRISTIANSAND S	
Dato for energimerking 07.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-292680
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 168180624
Gårdsnummer 14	Bruksnummer 290
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0601



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår 1962	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 67,0 m²	Oppvarmet bruksareal 67,0 m²
Oppvarmet etasje 6	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år 161,36 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 132,64 kWh/m²	Totalt levert pr. år 16 087 kWh
---	---

Detaljer

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

Resultatrapport klient 28 Gislemyrveien 2-4 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 440 316	3 168 288	3 440 487	3 440 487
Inntekter driftsavtale malere		13 386	0	0	53 544
Inndekning av renter		993 047	1 041 580	988 488	842 665
Inndekning av ord. avdrag		1 125 731	1 027 640	1 087 168	1 182 322
Innbetalt kabel TV		646 311	613 695	610 330	702 000
Leieinntekt parkering		128 274	123 005	126 600	130 000
Leieinntekter hybler		0	0	0	192 500
Vaskeri inntekter		21 499	24 661	25 000	10 000
Andre leieinntekter		1 849	16 202	15 000	5 000
Oppvarming		455 769	568 259	662 000	483 000
Innbetalte dugnadspenger		87 300	87 300	87 300	88 200
Andre driftsinntekter		44 798	38 797	50 000	53 000
Sum inntekter		6 958 280	6 709 427	7 092 373	7 182 718
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	19 563	18 688	20 000	16 000
Styrehonorar	2	328 200	316 999	275 000	340 000
Forretningsførerhonorar		133 762	135 722	133 000	125 000
Rådgivningstjenester		42 523	0	0	75 000
Kontingent boligbyggelag		26 750	26 250	26 500	32 000
Vaktmestertjenester		126 725	143 557	175 000	140 000
Andre tjenester		0	5 339	5 500	0
Vakthold		72 989	58 119	62 000	75 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	46 276	44 697	38 775	47 940
Vedlikehold/serviceavtaler	4	2 451 678	1 058 885	929 242	1 137 791
Kabel-tv		652 974	590 206	610 300	702 000
Forsikring		340 019	420 447	355 000	372 000
Kommunale avgifter		1 160 375	1 321 973	1 312 500	1 236 000
Strøm		130 714	139 625	160 000	120 000
Oppvarming	5	494 648	568 259	662 000	483 000
Renhold, fellesareal		199 138	167 332	169 000	182 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		14 898	17 153	10 000	16 000
Kontorrekvisita, trykksaker		11 302	10 340	0	5 000
Telefon og porto		937	733	0	1 000
Drift maskiner		3 104	10 289	5 000	5 000
Andre driftsutgifter	6	75 476	59 381	68 500	68 000
Avskrivninger		14 000	31 938	14 000	14 000
Sum driftskostnader		6 346 051	5 145 930	5 031 317	5 192 731
Driftsresultat		612 229	1 563 497	2 061 056	1 989 987
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		41 660	28 706	10 000	25 000
Annen finansinntekt		10 343	4 605	4 600	10 000
Rentekostnad		1 023 353	1 046 745	988 488	842 665
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-971 350	-1 013 434	-973 888	-807 665
Årsresultat	7, 8	-359 121	550 063	1 087 168	1 182 322
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		359 121	-550 063	1 087 168	1 182 322

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Side 8 av 61

Resultatrapport klient 28 Gislemyrveien 2-4 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Sum disponering av resultat		359 121	-550 063	1 087 168	1 182 322

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Side 9 av 61

Balanserapport klient 28 Gislemyrveien 2-4 Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	4 267 400	4 267 400
Andeler i fellesanlegg	9, 10	2 640 000	2 640 000
Andre driftsmidler	9	0	14 000
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	527 939	394 831
Sum anleggsmidler		7 435 339	7 316 231
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		81 923	23 565
Andre fordringer		414 624	329 914
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		111 786	99 227
Sum omløpsmidler	7	608 333	452 706
SUM EIENDELER		8 043 672	7 768 937

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Side 10 av 61

Balanserapport klient 28 Gislemyrveien 2-4 Borettslag

	Note	Beholdning pr. 31.12.25	Beholdning pr. 01.01.2025
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		9 700	9 700
Annen egenkapital		-11 591 569	-11 591 569
Årets resultat		-359 121	0
Sum egenkapital	8	-11 940 990	-11 581 869
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	18 775 450	18 266 582
Borettsinnskudd	10, 12	818 100	818 100
Sum langsiktig gjeld		19 593 550	19 084 682
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		85 552	102 472
Leverandørgjeld		287 833	144 719
Påløpne renter		17 727	18 933
Sum kortsiktig gjeld	7	391 112	266 124
Sum gjeld		19 984 662	19 350 806
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 043 672	7 768 937

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

06.03.2026

(Signert elektronisk)

Geir Jørgensen
StyrelederFredrik Sikim Melbye
StyremedlemKari Log
StyremedlemJan Reidar Bergh-Christensen
Styremedlem

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Side 11 av 61

Noter 2025

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap. I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsberetning av borettslag av 30. juni 2005" krav om tilleggsinformasjon i forhold til kravene i regnskapsloven.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Tomt

Tomten er oppført med anskaffelsesverdi i de tilfeller der tomteprisen er kjent.

Eiendommer

Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2025	2024
6700 Revisjon	19 563	18 688
Sum	19 563	18 688

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon. Beløp er inkl.mva.

Note 2 - Styrehonorar

	2025	2024
5330 Styrehonorar	328 200	316 999
Sum	328 200	316 999

Note 3 - Personalkostnader

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	46 276	44 697
Sum	46 276	44 697

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Utbetalt lønn i 2025 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr.0,-

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Side 12 av 61

Noter 2025

Note 4 - Vedlikehold

	2025	2024
6600 Div. Vedlikehold bygg	151 537	581 445
6603 Vedlikehold vvs	1 596 307	25 563
6604 Vedlikehold elektro	261 532	128 567
6605 Vedlikehold utv. anlegg	188 813	114 605
6608 Service/Vedlikehold heis	82 688	90 211
6609 Kjøp av maling	0	448
6616 Brannsikring/alarmer -Vedlikeholdsavtale	90 025	54 596
6618 Vedlikehold fyring	32 705	3 831
6626 Skadedyrkontroll	13 393	12 538
6630 Brøyting	10 377	22 780
6690 Dugnadsubbetalinger	24 300	24 300
Sum	2 451 678	1 058 885

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Oppvarming

Årlig avregning med Brunata er avsluttet og avregnet i 2025, og månedlig avregning med Techem med oppstart 01.07.25. Kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning/akonto foretatt mot den enkelte beboer. Varmetap og oppvarmingskostnad til fellesareal hentes inn som fastledd og vi forventer at dette skal bli et nulloppgjør i løpet av 2026.

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2025	2024
6390 Kostnader fellesarealer innv.	29 372	19 244
7440 Kontingent NBBL	6 402	6 402
7710 Kostnader vedr.styret	7 153	7 606
7720 Årsmøte	19 279	411
7770 Bankomkostninger	3 021	2 640
7771 Bankomkostninger Klare	1 875	1 875
7790 Andre kostnader	8 374	21 203
Sum	75 476	59 381

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler IB	186 582	736 416
Årets resultat	-359 121	550 063
Tilbakeføring avskrivninger	14 000	31 938
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	508 868	-1 006 891
Endringer i andre langsiktige poster	-133 108	-124 943
B. Årets endringer i disponible midler	30 639	-549 834
C. Disponible midler UB	217 221	186 582
Omløpsmidler	608 333	452 706
- Kortsiktig gjeld	391 112	266 124

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Side 13 av 61

Noter 2025

2025 2024

Note 7 - Disponible midler

	2025	2024
Disponible midler 31.12	217 221	186 582

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Side 14 av 61

Noter 2025

Note 8 - Egenkapital

	2025	2024
Innskutt kapital	9 700	9 700
Annen egenkapital 01.01	-11 591 569	-12 141 632
Årets resultat	-359 121	550 063
Sum egenkapital 31.12	-11 940 990	-11 581 869

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, det vil si at balanseført verdi av eiendelene er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven legger til grunn historisk kost som verdsettelsesprinsipp, og at større vedlikeholdsprosjekter som er gjeldsfinansiert ikke balanseføres.

Som følge av dette gir den balanseførte verdien ikke et fullt uttrykk for den reelle verdien av borettslagets eiendeler.

Erfaringer fra omsetning av enkeltleiligheter indikerer at den samlede markedsverdien av borettslagets eiendommer overstiger balanseført verdi, og styret vurderer derfor den faktiske egenkapitalen som positiv.

Note 9 - Anleggsmidler

	Bygninger	Allhus	Snøfreser	Gjennvinningspr Honda HSS 1380 TS snøfreser	Mirasys ITV system	
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 267 400	2 640 000	25 625	48 000	46 950	136 281
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 267 400	2 640 000	25 625	48 000	46 950	136 281
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	25 625	48 000	46 950	136 281
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 267 400	2 640 000	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	1962	2001	2007	2005	2012	2014
Antatt levetid i år :			5	5	5	5

	Tørketrommel	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 688	60 000	60 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 688	60 000	60 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 688	60 000	60 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	7 000	7 000
Anskaffelsesår :	2019	2020	2020
Antatt levetid i år :	5	5	5

Bygningene er ikke avskrevet, styret har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jmf note vedlikehold.

Note 10 - Pantstillelser

	2025	2024
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	19 593 550	19 084 682
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	6 907 400	6 907 400

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Side 15 av 61

Noter 2025

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til garasjefond og allhuset.

Noter 2025

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge	Sparebanken Norge
Låne nummer:	30008747640	30008747624	30008747632	28007327252
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2023	2025
Rentesats:	5.10 %	5.10 %	5.10 %	5.10 %
Betingelser:	Nom flytende rente 5,05%	Nom flytende rente 5,05%	Flytende nom rente 5,05%	Flytende rente nominell 5,05 %
Beregnet innfridd:	25.12.2035	25.03.2042	25.12.2035	25.06.2045
Opprinnelig lånebeløp:	4 080 000	4 866 000	10 575 000	1 600 000
Lånesaldo 01.01:	3 784 715	4 672 220	9 809 647	0
Avdrag i perioden:	251 516	165 004	651 905	22 707
Opptak i perioden:	0	0	0	1 600 000
Lånesaldo 31.12:	3 533 199	4 507 216	9 157 742	1 577 293

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 28007327252	10	18 049	180 490
	54	16 921	913 734
	4	15 645	62 580
	24	14 884	357 216
	1	14 070	14 070
	1	13 798	13 798
	2	13 540	27 080
	1	8 298	8 298
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008747624	10	51 575	515 750
	54	48 354	2 611 116
	4	44 706	178 824
	24	42 533	1 020 792
	1	40 205	40 205
	1	39 428	39 428
	2	38 691	77 382
	1	23 711	23 711
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008747632	10	104 790	1 047 900
	54	98 246	5 305 284
	4	90 834	363 336
	24	86 418	2 074 032
	1	81 687	81 687
	1	80 110	80 110
	2	78 612	157 224
	1	48 177	48 177
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008747640	97	36 425	3 533 225

Noter 2025**Pantegjeld**

I tillegg til bankgjelden er borettsinnskuddene sikret med pant i borettslagets eiendom.

Resultat og balanse med noter for Gislemyrveien 2-4 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Styreleder	Geir Jørgensen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Jan Reidar Bergh-Christensen (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Fredrik Sikim Melbye (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Kari Løg (sign.)	09.03.2026

HUSORDENSREGLER FOR GISLEMYRVEIEN 2-4 BRL

Sjenanse

Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre andelseiere.

Snekring, boring og lignende er tillatt mandag til fredag 07.00 – 19.00 og lørdag 10:00 – 16:00. På helligdager/røde dager er slik aktivitet ikke tillatt.

Hobby- eller næringsvirksomhet som avgir sjenerende støy eller lukt er ikke tillatt.

Det skal være ro i og utenfor blokkene mellom klokka 23.00 og 07.00.

Fellesareal – private gjenstander & utstyr

Private gjenstander må ikke settes i korridorer, trappeoppganger og i andre fellesarealer.

Beboere må rette seg etter vaktmesterens og styrets anvisninger når det gjelder orden i fellesrom, vaskerier, sykkelrom og områder som tilhører borettslaget.

Sykler skal plasseres i sykkel-/bomberommene i hver ende av blokkene. Sykler som er låst, er henslengt eller på annen måte gjentatte ganger plasseres utenfor tilvist areal, vil om nødvendig fjernes for eiers regning.

Barnevogner skal plasseres i blokkenes vognrom.

Ved lengre tids oppbevaring/plassering i sykkelrommene skal syklene merkes med navn og leilighetens nummer.

Redskapsboder og tidligere søppelrom skal kun brukes til borettslagets redskaper. Bruk utover dette må avtales med styret for kortere oppbevaring av utstyr og lignende.

Gislestua

Gislestua er mulig og leie etter forespørsel til gislestua@gislemyrveien.no
Husordensreglene gjelder ved leie av Gislestua.

Fellesareal – restriksjoner og bruk

Inngangspartiene i Gislemyrveien 2-4 brl. er røykfrie og merket med "Røykfritt inngangsparti" Sneiper skal ikke kastes på bakken

Korridorer, trappeoppganger og sykkelrom skal ikke brukes som oppholdsplass, lekeareal, lagringsplass eller oppsamlingsplass.

Heiser må ikke brukes unødvendig.

Det er ikke tillatt for barn under 12 år å bruke heisene alene.

Det er båndtvang på hunder på borettslagets eiendom.

Alle inngangsdører, dører til boder, vaskerier og sykkelrom skal være låst hele døgnet.

Garasjeporter skal holdes låst døgnet rundt. Ved inn og utkjøring plikter den enkelte leietager å påse at garasje døren blir lukket og låst. Det skal ikke parkeres foran egen garasje.

Borettslagets hage og felles uteareal skal holdes i orden og ikke forringes unødvendig.

Balkonger

Balkonger skal vedlikeholdes av borettslaget, og må ikke males i farger som ikke står i samsvar med fargekomiteens fargevalg. Dette gjelder gulv, vegger og tak på balkongene.

Det er ikke tillat å fastmontere noe på balkongene, da dette er rømningsveier til beboere i andre leiligheter ved brann og lignende.

Balkonger kan brukes til lufting og tørking av tøy, men tøyen må henge slik at det er minst mulig synlig fra utsiden.

Balkonger skal vaskes og rengjøres på en slik måte at det ikke er til sjenanse for naboer. Den enkelte leietager er ansvarlig for at avløpsrør og overavløpsrør til enhver tid er rengjort og åpen slik at vann ikke renner inn i leiligheten eller til nabobalkong.

Balkonger skal ikke brukes som oppsamlingssted for søppel.

Det skal ikke oppbevares ting på balkongen som er til hinder for nabo ved evakuering.

Eventuelle blomsterkasser og dekorasjoner må henge på innsiden av balkong.

Grilling på balkongen er ikke tillatt.

Risting av tepper ut av vinduer eller fra balkonger er ikke tillatt.

TV & internett

Det er ikke tillat å ha parabolantenne eller annen form for utvendig antenne i borettslaget.

Alle beboere har i husleien inkludert et standard abonnement. Dette abonnementet er fastsatt til enhver tid i forhold til det kabelnett borettslaget har avtale med. Vi har per mars 2020 avtale med Canal Digital/Telenor på pakker som inneholder TV & internett.

Vaskemaskiner / tørketromler & vaskeri

Bruk av vaskemaskiner, oppvaskmaskiner eller tørketromler i leilighetene er ikke tillat i tidsrommet mellom klokka 23.00 og klokka 07.00.

Utløp for tørketrommel ut gjennom vegg eller vindu er ikke tillatt.

Tørking av tøy skal skje på tørkestativ, merket med leilighetsnr. og skal ikke henge lenger enn nødvendig.

Bruk av vaskeri skal foregå i tiden som er oppsatt og etter regler som til enhver tid er gjeldene.

Det er den enkelte brukers plikt å vaske, rense luftfiltre og etterse at plassen forlates i slik tilstand som borettslaget har fastsatt.

Det er lokalisert et vaskeri på grunnplan i hver blokk i tilknytning til bodene. Prisen ble justert høsten 2015.

Vask av fellesareal

Vask av fellesarealer er utplassert til rengjøringsfirma på anbud.

Alle beboere får tillegg i husleien som blir fastsatt av generalforsamlingen for utføring av fellesoppgaver på borettslagets eiendom.

Dugnad

Beboere som deltar på innkalt dugnad, vil ved årets slutt få refundert innbetalt «avgift» til fellesdugnaden.

Styret/dugnadskomiteen kan utkalle til felles dugnad vår, høst, ved store snøfall eller i andre kommende tilfeller.

Avfallshåndtering

Kommunens renovasjonsordning med kildesortering skal følges. Sjøppelrommet er lokalisert i høyre ende av Gislestua bak blokkene.

Sjøppelrommet er åpent mandag til lørdag 06.00 – 23.00.

Nøkler og skilter

Ved salg/kjøp av leilighet skal antall nøkler stemme overens med styrets nøkkelregistrering som er utgitt av Certego.

Styret betaler for skilter til postkasse og inngangsdør til nye beboere som er i samsvar med lagets retningslinjer for navneskilt.

Ved salg av leilighet

Ved oppsigelse og salg av leilighet anbefales det at andelseier fortrinnsvis bruker lagets forretningsfører (SBBL), da er alle parter sikret tilstandsvurdering av leiligheten, men dette er ikke påkrevd.

Dyrehold

Husdyr må registreres med hjelp av borettslagets registreringsskjema for dyr – les vilkårene for dyrehold og konsekvenser for å bryte vilkårene på dette registreringsskjemaet.

Det er båndtvang på borettslagets eiendom som gjelder inne i fellesarealene og ute på fellesarealene.

Parkering

Parkering er kun tillatt på nummerte plasser tildelt beboer etter søknad, samt kortidsgjesteparkering for gjester til borettslagets andelseiere.

Andelseiere plikter å sette seg inn i regler og retningslinjer.

For å lade med EL-bil må man ha ladekort og omformingskabel.

Gjesteparkeringen er kun for gjester av beboere.

Alle henvendelser om parkering må sendes til parkering@gislemyrveien.no.

Klager / brudd på regler

Alle klager skal skje skriftlig ved styret. Muntlige klager og henvendelser vil ikke bli fulgt opp.

Bruk styrepostkassene i B-oppgangene, eller ta kontakt med styret på denne siden. www.gislemyrveien.no eller e-post til styret@gislemyrveien.no

Gjentatte og alvorlige brudd på husordensregler vil føre til at borettslaget kan si opp husleiekontrakten med andelseier.

Vis hensyn!

Alle må være med på å holde det rent, pent og ryddig på borettslagets område, slik at vi alle sammen kan ha et godt bomiljø.

Vedtatt på generalforsamlingen. Revidert 2020.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Gislemyrveien 2-4 Borettslag tirsdag 24.03.2026 kl. 18:00 - Gislestua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Stig Meberg foreslått.

Andelseier Einar Asbjørnsen innvendte og leverte følgende tekst til styreleder:

sitat\\

24.03.26

Jeg fremmer innsigelse mot at representanten fra Bosør velges som møteleder for det punktet som gjelder min klagesak , vedkommende har personlig distribuert mine private Advokatfakturaer i innkallingen, noe jeg anser som et brudd på taushetsplikten og personvernet (GDPR). Vedkommende er derfor inhabil til å lede behandlingen til å lede behandlingen av denne saken nøytralt. Protokollføres og legges ved Protokollen.

\\sitat slutt

Det ble reist spørsmål om habilitet, herunder en oppfatning fremmet av Einar. Styreleder foretok deretter en spørring i salen om det var flere som delte denne oppfatningen. Det ble gjennomført avstemming over habilitetsspørsmålet, og møtet traff beslutning i tråd med avstemmingens resultat.

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Stig Meberg.

1.2 Valg av sekretær

Fredrik Melbye foreslått.

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Fredrik Melbye

1.3 Valg av protokollvitne

Per Sverre Nilsen foreslått.

Vedtak:

Som protokollvitne til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valgt: Per Sverre Nilsen.

1.4 Registrering av antall møtende med stemmerett og fullmakter

Kari Log og Vigdis Fløystøl registrerte og talte ankomnde andelseiere og fullmakter. Forsamlingen valgte i etterkant disse som tellekorps.

I starten av møtet ble det informert om følgende oppmøte:

22 andelseiere

10 fullmakter.

Omtrent klokken 18:25, og før avstemninger var foretatt, informerte Kari Log og Vigdis Fløystøl at det var glemt å telle med en andelseier. Andelseier, Fredrik Melbye, ble lagt til i tellingen. Oppmøte så etter korrigeringen slik ut:

23 andelseiere

10 fullmakter

Totalt 33 stemmer.

Vedtak:

Antall andelseiere tilstede: 23

Antall fullmakter: 10

Totalt 33 stemmer.

Kari Log og Vigdes valgt som tellekorps.

1.5 Godkjenning av innkalling og sakliste

Det ble fremmet krav om granskning etter borettslagsloven § 7-14 av andelseier Asbjørnsen, protokollert som sak 1.6.

Ingen øvrige kommentarer til innkallingen eller saklisten.

Vedtak:

Innkalling og sakliste ble godkjent.

1.6 Forslag om granskning etter borettslagsloven § 7-14

Andelseier Asbjørnsen overleverte brev som er ordrett sitert:

sitat\\

24.03.2026.

Forslag om Granskning etter Borettslagsloven § 7-14.

Granskingen skal spesifikt belyse : 1. Bruk av vedlikeholdsrapporten og grunnlaget for igangsetting millionprosjekter (som tak og varmerør) 2. Inhabilitet og manglende anbud/priskonkurranse ved tildeling av kontrakter til neerstående (E-K Elektro, og Bosørs rammeavtalepartnere (VEF, MODUM, KNUTSON , OLTO).

Vedtak : Generalforsamlingen vedtar at det skal gjennomføres en uavhengig granskning etter Borettslagsloven § 7-14. Granskingen skal omfatte økonomiske disposisjoner og forvaltning i den perioden borettslaget har hatt styreleder upekt av Bosør.

Mvh

Einar Asbjørnsen Gislemyrveien 4c Andelsnummer 78.

\\sitat slutt

I forbindelse med krav om granskning ble det tatt opp spørsmål om stemmemåte. Det ble gjennomført en avstemning over hvorvidt saken kunne avgjøres ved ordinært stemmetegn. Det var et overveldende flertall for å benytte stemmetegn. På denne bakgrunn besluttet møteleder at videre avstemming i saken skulle gjennomføres ved stemmetegn.

Forsamlingen gikk til avstemning over forslaget om granskning:

Antall mulig stemmer før avstemning: 33.

Opptelling: 4 stemmer for forslaget. Ingen blanke stemmer.

Vedtak:

Forslaget falt med 4 mot 29 stemmer.

2. Årsmelding

Ingen kommentarer til årsmeldingen.

Vedtak:

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap og budsjett

Ingen kommentarer til årsregnskap og budsjett.

Vedtak:

Årsregnskapet ble godkjent. Budsjett ble tatt til orientering.

4. Saker fra styret

4.1 Oppgradering av elbil-ladeanlegg

Styret fremmer tilsvarende forslag som på forrige ordinære årsmøte. Forslaget fikk da ikke 2/3 flertall.

Dagens ladeanlegg for elbil er utdatert og modent for oppgradering. I forbindelse med dette har vi innhentet vedlagte tilbud fra EK-Elektro.

Slik fungerer dette i praksis:

Brukeren må registrere seg hos Laddel før han kan benytte tjenesten. Brukeren legger inn et bankkort hos Laddel. Brukeren får da tilsendt en brikke som han må holde foran laderen før hver gang den skal benyttes. Brukeren blir trukket for beløpet hver gang. Borettslaget bestemmer hva ladingen skal koste, Laddel legger på 15% på dette. Det er de 15% de lever av. Det er ingen faste kostnader for borettslagsmodellen. Laddel får sine inntekter med sine 15% påslag på fakturaen til brukeren. Det er ingen binding til Laddel, dersom dere senere ønsker å bytte, så finnes det konkurrerende selskaper.

Forsamlingen gikk til avstemning:

Antall mulig stemmer før avstemning: 33.

Opptelling: 21 stemte for forslaget. 11 stemte mot forslaget. 1 stemte blankt.

Vedtak:

Forslaget fikk mindre enn 2/3 flertall. Forslaget falt.

5. Saker fra eierne

5.1 Krav om dekning av advokatutgifter i forbindelse med konflikt med styret

Einar Asbjørnsen har sendt inn krav om å få dekket sine advokatutgifter på 294.759,33 kr for perioden 2022 til dd. i forbindelse med konflikt med borettslagets styre.

Andelseier og forslagsstiller Asbjørnsen la frem saken sin i forsamlingen og leste opp et forhåndsskrevet skriv.

Styreleder Geir fikk legge frem styrets syn.

Forsamlingen gikk til avstemning:

Antall mulig stemmer før avstemning: 33.

Opptelling: 4 stemmer for forslaget. Ingen blanke stemmer.

Vedtak:

Forslaget falt med 4 mot 29 stemmer.

5.2 Krav om utredning av nødstrømsaggregater

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte sak med krav om utredning av løsning for nødstrømsaggregater inkl automatikk og lagring av diesel for 7 dagers drift.

Forsamlingen gikk til avstemning:

Antall mulig stemmer før avstemning: 33.

Opptelling: 3 stemte for forslaget.

Vedtak:

Forslaget falt med 3 mot 30 stemmer.

5.3 Oppmerking av parkeringsplasser

Einar Asbjørnsen stiller spørsmål om status når det gjelder oppmerking av parkeringsplassene.

Styret besvarte spørsmålet.

Vedtak:

Ingen vedtak.

5.4 Krav om p-forbudt skilt ved rekkehusene

Einar Asbjørnsen stiller spørsmål om status når det gjelder p-forbudt skilt ved rekkehusene

Styret besvarte spørsmålet.

Vedtak:

Ingen vedtak.

5.5 Ønske om å etablere gjesteparkeringsplass

Janne Endreson fremmer følgende sak: "Gjesteparkeringen utenfor 2- blokken er borte. Kan det lages en ny der hvor sykkelstativet nå står? Dette sykkelstativet blir aldri brukt siden vi har et låst sykkelrom."

Styret besvarte spørsmålet.

Vedtak:

Ingen vedtak.

6. Styrehonorar

Styrets forslag til vedtak:

Styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag indeksreguleres med 3,6% og fastsettes til kr. 286.350,-. På grunn av ekstrem arbeidsmengde siste året, foreslår styret et ekstra styrehonorar på kr 53.665,-. Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 340.015,-.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Motforslag fremmet av andelseier Einar Asbjørnsen:

Styrehonorar settes til totalt kr. 155 000 som styret kan fordele internt.

Forsamlingen gikk til avstemning over styrets forslag:

Antall mulig stemmer før avstemning: 33.

Opptelling: 26 stemte for styrets forslag.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 340.015,-.

Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg til styret

7.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg i år, Geir Jørgensen har ett år igjen av perioden.

7.2 Valg av styremedlemmer

Følgende styremedlemmer er på valg:

- Kari Log
- Karoline Lopes Kristiansen

Valgkomiteen innstilte til følgende kandidater:

Kari Log og Sergiu Flaviu Pop.

Ingen benkeforslag eller andre kandidater fremmet.

Vedtak:

Følgende styremedlemmer ble valgt:

Kari Log (valgt for 2 år)

Sergiu Flaviu Pop (valgt for 2 år)

Jan Reidar Bergh-Christensen (ikke på valg - 1 år igjen)

Fredrik Melbye (ikke på valg - 1 år igjen)

7.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen innstilte til følgende kandidater:

Kari Strømsøyen og Kristina Beate Bjørklund.

Ingen benkeforslag eller andre kandidater fremmet.

Vedtak:

Følgende varamedlemmer ble valgt:

Kari Strømsøyen (valgt for 1 år)

Kristina Beate Bjørklund (valgt for 1 år)

7.4 Valg av valgkomité til neste års generalforsamling

Britt Follerås og Per Sverre Nilsen foreslått.

Vedtak:

Til valgkomité ble valgt:

Britt Follerås

Per Sverre Nilsen

7.5 Valg av delegat til Bosør sin generalforsamling

Forsamlingen ble bedt om å melde sin interesse. Ingen som meldte sin interesse.

Styrets forslag til vedtak:

"Styret får fullmakt til å velge og sende delegat/delegater"

Møtet ble avsluttet omtrent kl. 19:30.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å velge og sende delegat/delegater til Bosørs generalforsamling.

Protokoll for Gislemyrveien 2-4 Borettslag

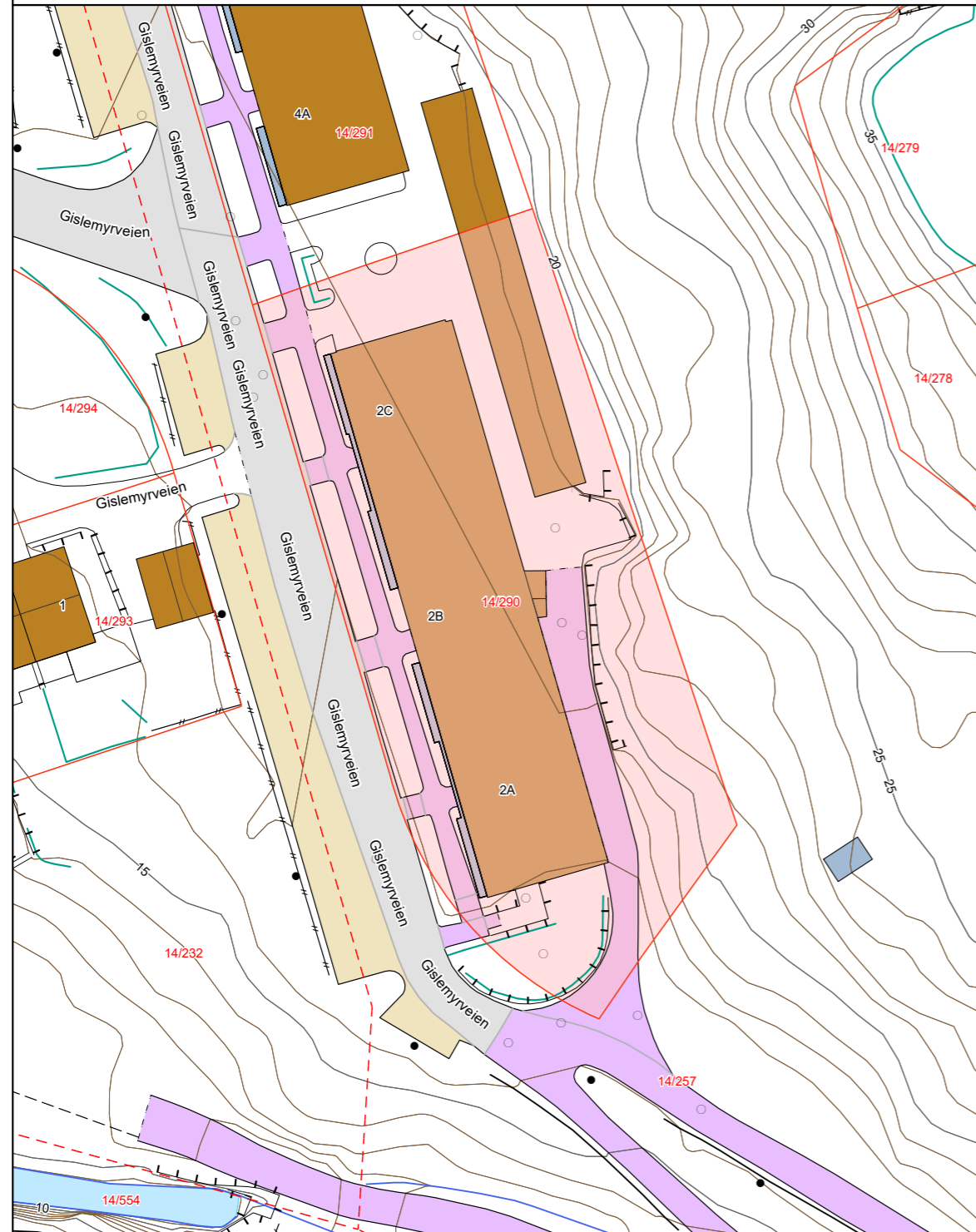
Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Meberg (sign.)	14.04.2026
Sekretær	Fredrik Sikim Melbye (sign.)	13.04.2026
Protokollvitne	Per Sverre Nilsen (sign.)	13.04.2026

Oversiktskart

Adresse: **Gislemyrveien 2C, 4621 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/14/290/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2089 m²
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 04.05.2026



Matrikelkart

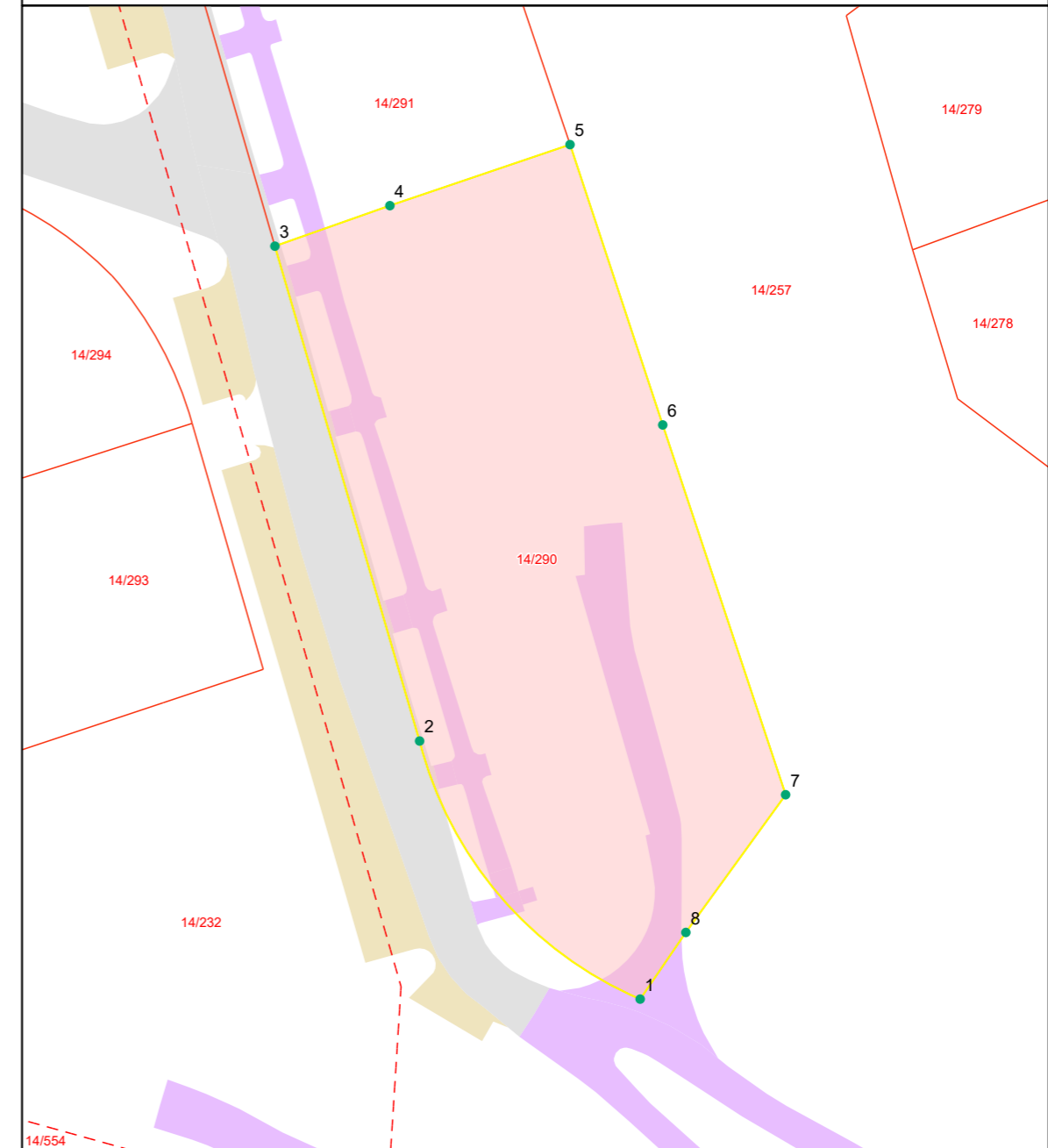
Adresse: **Gislemyrveien 2C, 4621 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/14/290/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2089 m²
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransdato: 04.05.2026



Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre)
Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm)
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2089 m2

Arealmerknad:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6443610.35	438713.67	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	32.62	35.572
2	6443634.24	438693.26	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	47.83	0
3	6443680.05	438679.87	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	11.3	0
4	6443683.8	438690.51	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	17.64	0
5	6443689.45	438707.18	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	27.39	0
6	6443663.5	438715.76	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	36.14	0
7	6443629.27	438727.13	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	15.77	0
8	6443616.52	438717.9	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	7.5	0

Tilstandsrapport

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND KRISTIANSAND kommune S

gnr. 14, bnr. 290

Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 13333-5406

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HU9925

Foretak: M2 Takst AS



Medlem av

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.

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsrør 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 2023

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5406

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 3 av 16



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Oppdragsnr.: 13333-5406

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 2 av 16

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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 straktiltak 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

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i borettslag bygget 1962. Etabler område, like ved butikk, offentlig transport og mange andre gode kvaliteter. Romslig 3 roms

Noe moderniseringer er utført av kjøkken, overflater, vinduer og ytterdører. Også eldre bygningsdeler som rør, bad osv som medfører merknader og potensielt vedlikehold fremtid.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggtknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviki beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelser hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet

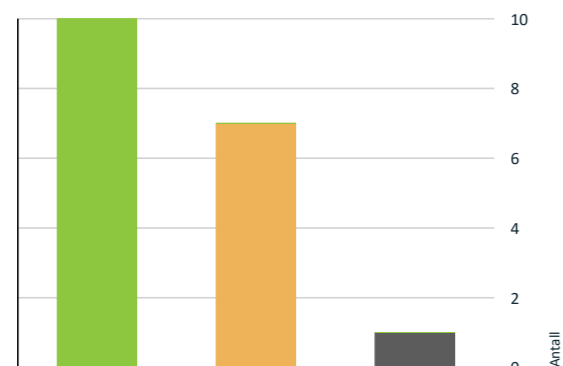
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 6 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Våtrom > 6 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtrom > 6 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 13333-5406

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 6 av 16

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1962

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

PVC vinduer med isolerglass. Nyere årgang. Det mangler barnesikring, bruksvurdere. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør, pvc dør med isolerglass. Nyere årgang. Funksjon OK.
- inngangsdør, med brann og lydhemmende kvaliteter. Nyere årgang. Funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Betongdekke med plast heller oppå. Fremstår normalt.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen er i et borettslag hvor det sannsynligvis er felles utvendig vedlikehold. Sameievedtekter regulerer slike forhold, dette bør undersøkes av kjøper. Det er ikke utført detaljert tilstandsanalyse av felles forhold i sameiet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Dvs slik vedlikeholdsplan kan finnes, men den er ikke fremvist. Må evt undersøkes/innhentes fra styret.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår modernisert og normal grei stand.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon. Den til kjøkken tar i dørsvill. De andre må dras til litt for lukking, ikke optimalt funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For oppkant funksjon må de byttes, men de fungerer. Evt noe justering/vedlikehold.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13333-5406

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 7 av 16

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater vegger i og malt betongtak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre veggflater, men fremstår i grei stand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre støpejernssluk, denne må byttes ved neste renovering av rommet. Ingen nyere membranløsning lik dagens standard. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- 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. Vedlikehold kan ikke utelukkes.



6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Opplegg vaskemaskin, wc, nyere innredning og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal brukslitasje.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

6 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO R Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke mulig fordi det er murvegger i rommet.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

6 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Laminatgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/



Mindre fuktsvelling under benkeplate.

6 ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og mato fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 - 40 år.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 1 Varme

Beskrivelse

Radiatorovn i stue. Funksjon OK ifølge eier.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i kjøkkenbenk og fra 2016. Estimert levetid på bereider er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

Elektrisk anlegg

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en 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

Automatsikringer i felles gang. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Intet utført i mitt eierskap.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja .

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Ingen historikk/dokumentasjon.



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 befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Pulverapparat OK.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde.

Oppdragsnr.: 13333-5406

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 10 av 16

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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

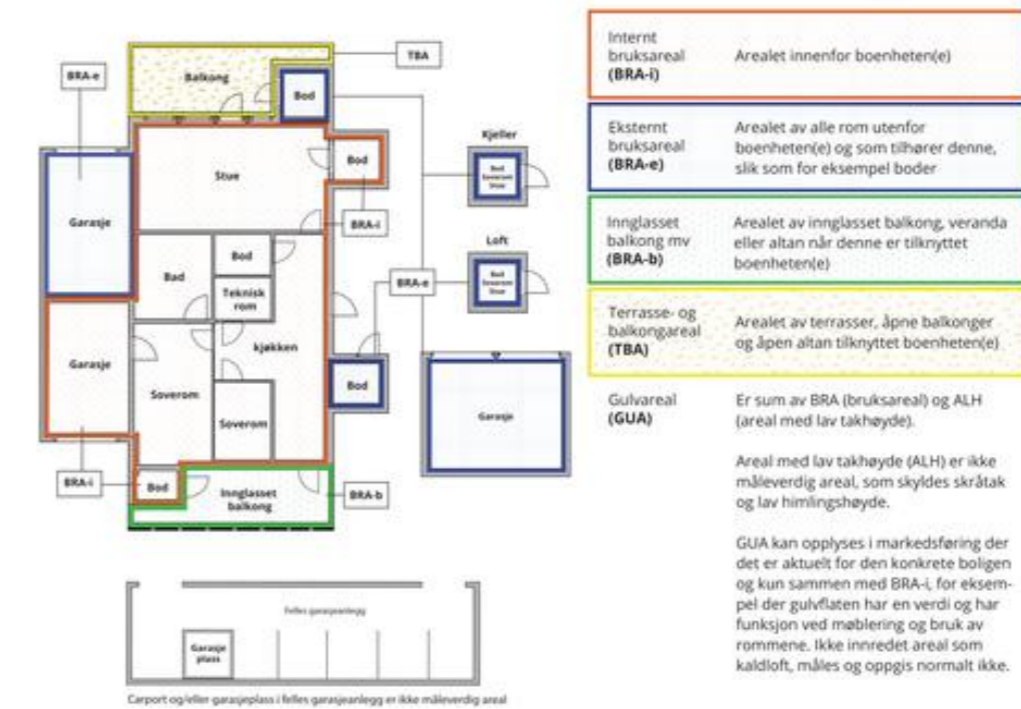
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealen 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 bygningsskruksjoner 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5406

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 11 av 16

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje		3		3	
5 etasje		2		2	
6 etasje	68			68	5
SUM	68	5			5
SUM BRA	73				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Bod i fellesareal	
5 etasje		Bod i fellesareal	
6 etasje	Soverom, soverom 2, stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Modernisering overflater, egeninnsats.

Ja Nei

Oppdragsnr.: 13333-5406

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 12 av 16

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Emil Saman Von Krogh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	290		0	2088.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gislemyrveien 2 C

Hjemmelshaver

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Kommentar

Størrrelse på tomt er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG	953062542			Von Krogh Emil Saman

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

91

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.05.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 13333-5406

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 13 av 16

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13333-5406

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 14 av 16

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 13333-5406

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 15 av 16

Gislemyrveien 2 C, 4621 KRISTIANSAND S
Gnr 14 - Bnr 290
4204 KRISTIANSAND

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert. Forøvrig må hele rapporten leses.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 13333-5406

Befaringsdato: 12.05.2026

Side: 16 av 16

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

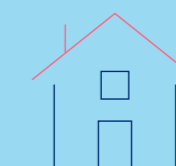
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

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 derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig 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. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør 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 til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Gislemyrveien 2C, 4621 KRISTIANSAND S. Gnr. 14, bnr. 290, i Kristiansand kommune, oppdragsnr.: 2400260060
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Asbjørn Svaland

Daglig leder / Eiendomsmegler

459 09 100

asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no