

GISKEDALEN

GISKEDALEN 46B, 4640 SØGNE

Romslig selveierleilighet med ettermiddagssol | Bod/vaskerom inne og garasje m/bod | Heis |



Prisantydning: 3 100 000,- + omk

exbo



Meglernes kommentar

Exbo / Inge Johan Jenssen har gleden av å presentere Giskedalen 46B for salg! Dette er en flott leilighet i forhøyet en 1.etg. med egen garasjeplass, heis og lukket svalgang. Leiligheten har stor uteplass med hele 42kvm sør- og vestvendt uteplass på terrassen.

Leiligheten inneholder soverom, innredet rom (ikke omsøkt), bod/vaskerom, romslig bad, gang, kjøkken, og en stor stue (mulighet for ekstra sov ihht tegninger). Bod + p-plass under.

Høllesanden og Årossanden er virkelig flotte strender og ligger kun en spasertur unna leiligheten. Området er et turistmål om sommeren på grunn av stranden og på grunn av Åros feriesenter rett i nærheten. I Søgne finner man i tillegg mange flotte turløyper som rundt Kvernhusvannet, flere idrettsbaner og muligheter for et flust av aktiviteter.

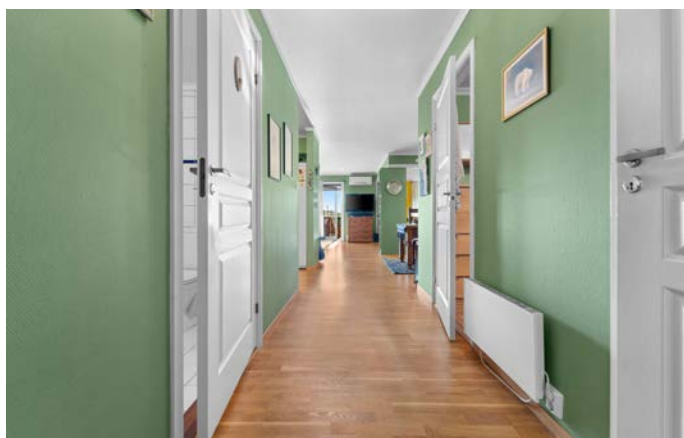
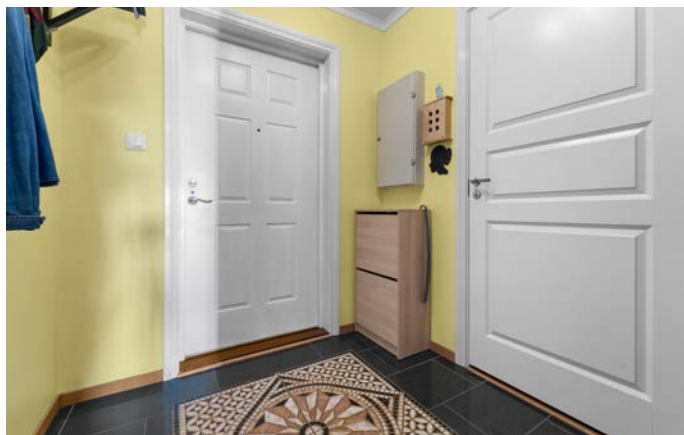
Adresse	Giskedalen 46B
Prisantydning	3 100 000,- + omk.
Omkostning	88 790,-
Totalpris	3 188 790,-
Felleskostnader	Kr 3 597,-
BRA-i/BRA Total	89/110 kvm
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1999
Tomt	7242 kvm
Soverom	1

Kontaktperson i Exbo

Inge Johan Jenssen
Daglig leder/Eiendomsmegler
Telefon: 464 25 438
Mail: ijj@exbo.no



INNHold



Exbo avd. Søgne og Songdalen
Rådhusveien 39
4682 SØGNE
Orgnr 986857044

Sjekk ut våre eiendommer på www.exbo.no

4	Salgsoppgave
35	Takstrapport
59	Egenerklæring
64	Energiattest
69	Vedtekter og husordensregler
82	Innkalling til årsmøtet 2026
104	Protokoll årsmøtet 2026
109	Nabolagsprofil
114	Boligkjøperforsikring
116	Budskjema



OM BOLIGEN

Areal

BRA - i: 89 kvm

BRA - e: 21 kvm

BRA totalt: 110 kvm

TBA: 42 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 21 kvm. 1. etasje

2. etasje

BRA-i: 89 kvm.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Åpent areal er terrasser/verandaer og må ses på som omtrentlig. Garasje har et bruksareal på ca. 15 m² og boden er ca. 6 m².

Kommentarer til lovlighet:

Det foreligger byggesaksdokumentasjon med søknad og tillatelse til oppføring av fire terrassehus med til sammen 24

boenheter i Giskedalen felt C. Materialet inneholder plantegninger, fasadetegninger, snitt og situasjonsplan. Av

byggesaksdokumentasjonen fremgår det at tiltaket ble behandlet etter byggeforskrift 1987, og at etasjeskillere var prosjektert utført i 250 mm armert betong.

Det foreligger ferdigattest datert 11.01.2012 for terrassehus 1–4, Giskedalen 34 A–56 B. Ferdigattesten gjelder tiltaket slik det

er beskrevet i tillatsen. Det foreligger også tillatelse datert 05.09.2022 og ferdigattest datert 31.05.2023 for et tilbygg med

fellesbod for sameiet ved Giskedalen 34 A. Dette er et separat tiltak og gjelder ikke de innvendige endringene i den aktuelle leiligheten.

Dagens planløsning avviker fra fremlagte plantegninger. Et opprinnelig soverom er innlemmet i stuen, og

veggplasseringen

mellom øvrige soverom er endret. Eier opplyser at arbeidene ble utført av snekker omkring 2011, og at endringene ikke er

meldt til kommunen. Det er ikke fremlagt oppdaterte tegninger eller dokumentasjon som avklarer om de berørte veggene

hadde bærende eller avstivende funksjon. At etasjeskillet er prosjektert i betong, avklarer ikke alene veggens konstruktive funksjon.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

7242 kvm

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet med asfaltert gårdsplass, opparbeidede fellesområder og hageområder. Felles leke- og uteplass med bord.

Beliggenhet

Fin leilighet lokalisert i naturskjønne omgivelser tett på en av Kristiansandområdets flotteste strender.

Høllesanden og Årossanden er virkelig flotte strender og ligger kun en spasertur unna leiligheten. Området er et turistmål om sommeren på grunn av stranden og på grunn av Åros feriesenter rett i nærheten. I Søgne finner man i tillegg mange flotte turløyper som rundt Kvernhusvannet, flere idrettsbaner og muligheter for et flust av aktiviteter. Turløypen rundt Kvernhusvannet er svært populær og ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Ikke minst ligger Søgnes kjente strandsti bare et par steinkast unna. I tillegg er det en flott tursti som går mellom Føreid/Torvmoen og Strandstien med passasje nedenfor leiligheten.

Leiligheten er lokalisert ca. 3km unna Søgne sentrum, Tangvall, der man finner ungdomsskole og videregående skole under bygging i tillegg til kolonialbutikker, klesbutikker, sportsbutikker, restauranter og mange andre fasiliteter. Like før Tangvall finner man Nygård barneskole. Søgne har mange idrettsbaner og idrettshaller med god dekning av idrettsklubber. I Søgne har man en plass de fleste kan trives!

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Takst-Ingeniør Frank Severinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Selger

Karin Aslaug Unhjem

Innhold

Høy 1.etg./2.etg.: Vindfang, vaskerom/bod, bad, soverom, innredet rom (ikke omsøkt), stue/kjøkken Underetasje/kjeller: garasje, bod

Leiligheten er endret ift. godkjente tegninger:

- Vegg mellom soverom og innredet rom (tegnet inn som bod på godkjente tegninger) er flyttet for å gjøre bedre plass i innredet rom,
- Det er på tegninger et soverom i stue. Dette rommet er i praksis tatt bort.

Disse endringene kan være søknadspliktige. Omgjøring fra tilleggsdel til hoveddel (bod til soverom) er søknadspliktig og flytting eller fjerning av bærevegger vil også utløse søknadsplikt.

Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f.eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Kjøper overtar ansvar og risiko for bruksendring av areal fra tilleggsdel til rom for varig opphold, alle kostnader forbundet med søknadsprosessen og eventuelt ombyggingsbehov. Kjøper overtar også risiko for at tiltaket ikke blir godkjent og for eventuell tilbakeføring.

Standard

Se tilstandsrapport i salgsoppgaven

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Parkering i egen garasjeplass. Det er i tillegg gjesteplasser ved enden av nabobygget (før blokkene innerst mot terrenget).

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP6966685

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

ENERGI

Oppvarming

Oppvarmingskilder: Det er varmekabler på badet samt varmepumpe i stuen.

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

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

Info strømforbruk

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

Energikarakter

D

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 100 000

Kommunale avgifter

Kr 9 600

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør kr. 9 600,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer). Dette omfatter:

Abonnementsgebyrer/forbruk vann og avløp, vannmålergebyr, og eiendomsskatt. Vann og avløp varierer etter forbruk.

Eiendomsskatt er inkludert i kommunale avgifter og utgjør 3 305,- pr. år (siste 4 fakturerte terminer / 2025).

Renovasjon er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 799 721

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 3 198 884

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

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

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

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

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader:

- Felleskostnader drift 735
- Felleskostnader drift likedelt 2 133

Tilleggsytelser:

- TV 729

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3597

SAMEIET

Sameienavn

Sameiet Giskedalen 34 A 56 B

Organisasjonsnummer

985086060

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 419, bruksnummer 303, seksjonsnummer 14 i Kristiansand kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4204/419/303/14:

06.03.2000 - Dokumentnr: 3689 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

14.09.2000 - Dokumentnr: 15331 - Bestemmelse om gjerde

Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

06.03.2000 - Dokumentnr: 3689 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 14

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 89/2552

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger for hele prosjektet datert 11.01.2012.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.01.2012.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og kloakk.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsformål: Bolig

Reguleringsplaner:

- Kommuneplanens arealdel i Kommuneplan for Kristiansand 2024-2035

- Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Giskedalen, plan-ID: 19880310

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgivning

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

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

Megler skal, i den grad det er 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, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 100 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

10 200,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

77 500,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

78 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

88 790,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 178 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

3 188 790,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 790

Hvitvaskingsreglene

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og er

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

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

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag må flettes inn via Fraser: Meglers vederlag NY.

Oppdragsansvarlig

Inge Johan Jenssen

Daglig leder/Eiendomsmegler

ijj@exbo.no

Tlf: 464 25 438

Exbo avd. Søgne og Songdalen, Rådhusveien 39

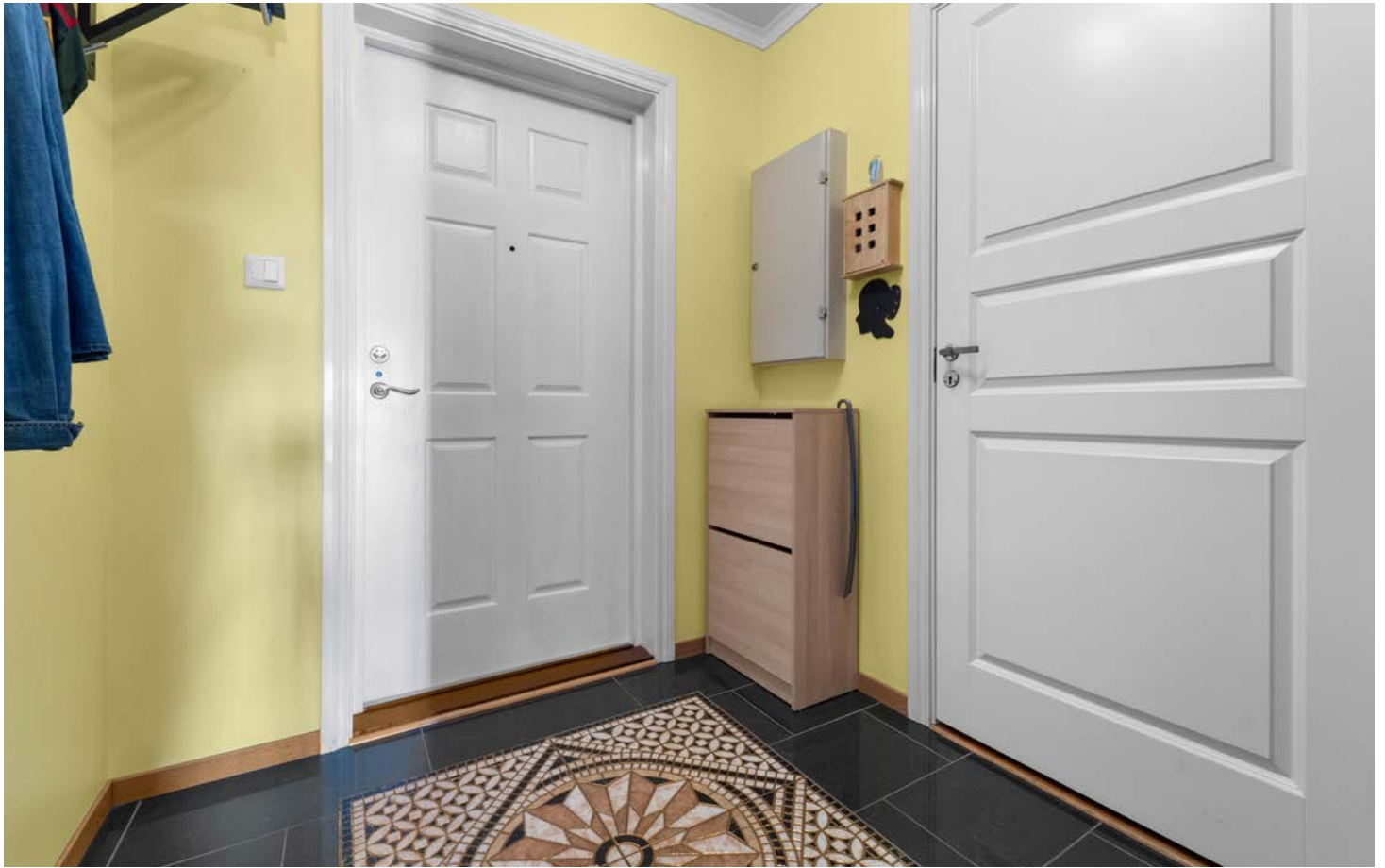
4640 SØGNE

Tlf: 380 95 550

Salgsoppgavedato

15.10.2026



















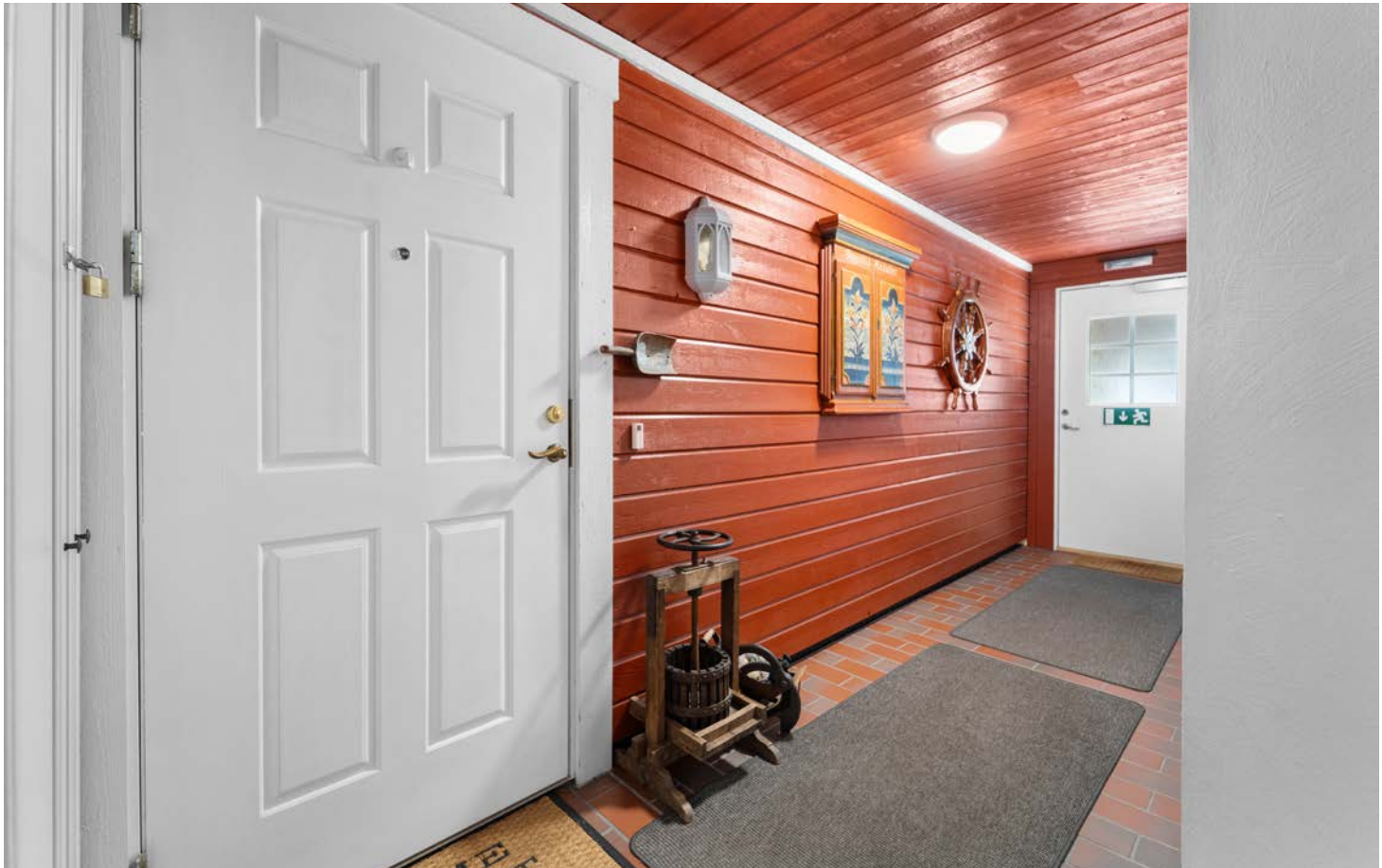


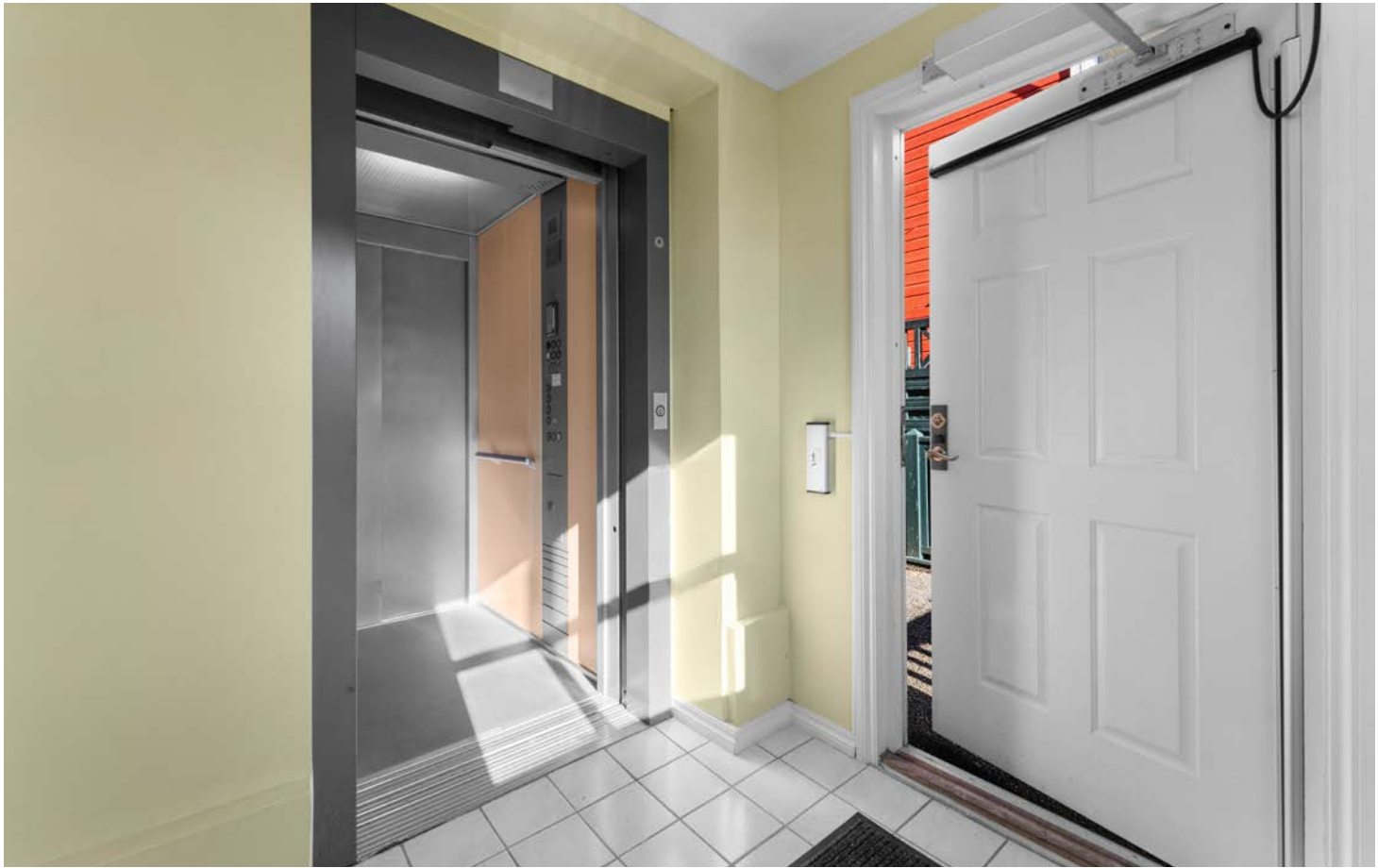




























Areal på plantegning kan avvike fra faktiske mål.
Møblering er kun ment som illustrasjon på hvordan rommene kan innredes.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Selveierleilighet (i blokk)



Giskedalen 46 B, 4640 SØGNE



KRISTIANSAND kommune



gnr. 419, bnr. 303, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 89 m²



Befaringsdato: 09.10.2026

Rapportdato: 15.10.2026

Oppdragsnr.: 20038-1731

Eiendomsverdi ref nr: RW9682

Foretak: TAKSTMANN FRANK SEVERINSEN AS

Takstingeniør: Frank Severinsen

Vår ref: Frank Severinsen



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.



Rapportansvarlig

Frank Severinsen

Frank Severinsen
Uavhengig Takstingeniør
fs@takstmann-severinsen.no
904 24 166

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fra 1999 fremstår med normal standard ut fra alder, men flere bygningsdeler og tekniske installasjoner har behov for vedlikehold og etter hvert fornyelse. Innvendige overflater har hovedsakelig lokale og kosmetiske avvik.

Bad og vaskerom er i hovedsak fra byggeåret. På badet er TG3 for tettesjikt og sluk gitt på grunn av alder i henhold til NS 3600, uten at det er påvist lekkasje. Dusjkabinettet begrenser vannbelastningen. Vaskerommet har mangelfull tetthet ved dørterskelen og manglende fall til sluk.

Det er registrert skade i vindusforingen i stuen etter tidligere lekkasje fra terrassen over. Målepunktet var tørt ved befaringen, men skjulte følgeskader er ikke avklart. Utvendig vedlikehold bør følges opp med sameiet. Varmtvannsbereder, varmepumpe og avtrekksvifte har høy alder. Endringer i planløsningen og de berørte veggens eventuelle bærende funksjon bør avklares.

Selveierleilighet (i blokk) - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har skrå takflater tekket med takstein og flate tak-/terrassekonstruksjoner. Over deler av stuen er det en takterrasse med underliggende tettesjikt av takpapp eller membran. Takteking er besiktiget fra bakkenivå og fra leilighetens terrasse der dette var mulig. Takflaten over stuen er ikke tilgjengelig fra leiligheten og er ikke besiktiget ovenfra. Eier opplyser at tak og takrenner er spylt/rengjort i løpet av de siste årene. Nærmere tidspunkt er ikke oppgitt. Bygningen har utvendige takrenner og nedløp samt beslag ved takkanter og overganger mellom tak og vegger. Skorsteiner over tak er beslått. Delene er besiktiget fra bakkenivå og leilighetens terrasse der dette var mulig. Eier opplyser at tak og takrenner er spylt/rengjort i løpet av de siste årene. Nærmere tidspunkt er ikke oppgitt.

Bygningen har skrå takkonstruksjoner og flate tak-/terrassekonstruksjoner. Over deler av leilighetens stue ligger en takterrasse tilhørende overliggende etasje. Takkonstruksjonen er i utgangspunktet skjult. Det foreligger imidlertid en fersk arbeidsrapport fra Berthelsen Bygg AS, datert 14.10.2026. Entreprenøren har åpnet kledningen i det berørte området rundt stuevinduet, fjernet fukt-/råteskadet vindtetting, og reetablert ny tetting rundt vinduskonstruksjonen. Yttervegger med trekonstruksjon og malt, liggende bordkledning. Veggens nærmere oppbygning, isolasjon og vindtetting er ikke dokumentert. Fasader er besiktiget fra bakkenivå og leilighetens terrasse. Skjulte konstruksjoner og lufting bak kledningen er ikke kontrollert. Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass, hovedsakelig fra 1999. Enkelte vinduer på det store soverommet er datert 2007. Vinduene er besiktiget innvendig og utvendig der det var tilgjengelig. Leiligheten har malt hovedinngangsdør og malte terrassedører i tre med glassfelt. Alle dørene står beskyttet under tak. Dørene har normal brukslitasje, og det er ikke registrert vesentlige avvik. Leiligheten har terrassearealer som delvis ligger under tak. Gulvene har platheller som er skrudd fast i de opprinnelige terrassebordene. Eier opplyser at terrassebordene var nokså slitte, og at hun valgte å legge platheller fremfor å skifte bordene. Rekkverket er av malt tre og målt til ca. 0,90 meter over

terrassegulvet. Det er stedvis montert glassfelt som vindsjerming over trekkverket. Underliggende terrassebord er i hovedsak tildekket og ikke tilgjengelige for kontroll.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvene i oppholdsrommene har parkett. Vindfang har flislagt gulv. Eier opplyser at parketten er slipt etter at de overtok leiligheten i 2011. Gulvoverflatene er besiktiget der de var tilgjengelige. Gulv i våtrom omtales under egne punkter. Veggene har hovedsakelig malt tapet/strie, og himlingene har malte, slette overflater. Det er gulv-, tak- og dørlist av tre. Romdelingen mellom soverommene er tidligere endret. Overflatene er besiktiget der de var tilgjengelige. Ifølge byggesaksdokumentasjonen er etasjeskiller prosjektert utført i 250 mm armert betong. Bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelige for direkte kontroll.

Boligen er oppført i en periode hvor radonsperre mot grunnen normalt ikke ble etablert. Det er fremlagt offisiell målerapport fra Eurofins (rapportnr. 350371-01), utført med sporfilm over perioden 06.11.2019 til 21.01.2020. Radonnivået i leiligheten er fullt ut avklart og dokumentert. Målingene viser et beregnet årsmiddel på 30 Bq/m³ i hverdagsrom/stue og 65 Bq/m³ på soverommet. Begge måleresultater ligger godt under Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin tiltaksgrense på 100 Bq/m³.

Leiligheten har skorstein, men det er ikke tilkoblet ildsted. Skorsteinen er kun visuelt besiktiget på tilgjengelige flater. Røykløpets innvendige tilstand og funksjon er ikke kontrollert. Før eventuell montering av ildsted bør skorsteinens tilstand og egnethet avklares med feier eller kvalifisert fagperson. Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Vaskerom

Rommet er betegnet som bod på fremlagte plantegninger og benyttes som bod med opplegg for vaskemaskin. Rommet har gulvbelegg, sluk og varmtvannsbereder. Det vurderes her under vaskerom på bakgrunn av dagens bruk til klesvask. Deler av rommet var fylt med utstyr og lagrede gjenstander, noe som begrenset inspeksjonen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av gulvbelegg, tilslutning til sluk eller øvrige våtromsarbeider. Eier opplyser i egenerklæringen at hun ikke kjenner til utførte arbeider på bad/våtrom.

Vegger og himling har malte overflater. Overflatene er besiktiget der de var tilgjengelige.

Gulvet har belegg med oppbrett langs veggene og sluk ved varmtvannsberederen. Deler av gulvet var tildekket ved befaringen. Gulvbelegget utgjør rommets synlige tettesjikt og er ført opp langs veggene. Det er sluk ved varmtvannsberederen. Avløpsrør føres ned gjennom slukristen.

Rommet har opplegg for vaskemaskin, og vaskemaskin og tørketrommel er plassert i søyle. Det er varmtvannsbereder i rommet, som vurderes under eget punkt for varmtvannsbereder. Hvitevarens funksjon er ikke kontrollert. Rommet har mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenheten. Avtrekket fungerte ved befaringen. Anlegget er fra 1999, og vurdering av alder og tilstand er omtalt under kjøkkenventilasjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad

Beskrivelse av eiendommen

Badet fremstår i hovedsak fra byggeåret 1999, med flislagt gulv, flislagte vegger og malt himling. Rommet har servantinnredning, gulvstående toalett og to sluk. Dusjkabinettet er av nyere dato, men årstall for montering er ikke oppgitt. Det er mekanisk avtrekk i himlingen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran, sluktilslutninger eller utførelse av våtromsarbeidene. Badet fremstår i hovedsak fra 1999. Dusjkabinettet er av nyere dato, men tidspunkt for montering er ikke oppgitt.

Veggene er flislagt, og himlingen har malt, slett overflate. Dusjing foregår i kabinett, noe som begrenser direkte vannbelastning på veggene.

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er to sluk, hvorav ett ligger under dusjkabinettet og ett ved innredningen. Fallforhold er kontrollert med laser.

Badet har to sluk. Sluket under dusjkabinettet mottar avløpsvann fra kabinettet. Tettesjiktet ligger skjult under fliser, og type og utførelse er ikke dokumentert. Membran og sluk legges til grunn som fra 1999.

Badet har servantinnredning med skap, speil og belysning samt gulvstående toalett. Dusjkabinettet er av nyere dato. Utstyret fremstår med normal bruksslitasje, uten vesentlige registrerte avvik.

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Avtrekket styres fra kjøkkenheten. Anlegget er fra 1999 og er nærmere omtalt og vurdert under kjøkkenventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 1999 og har profilerte, malte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål. Det er fliser på veggen mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har kjøkkenhette tilkoblet en Flexit skapvifte med produksjonsår 1999. Anlegget betjener også avtrekk fra bad og bod/vaskerom og styres fra kjøkkenheten. Avtrekket fungerte ved befaringen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap i boden. Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon med Flexit skapvifte, produksjonsår 1999, plassert i kjøkkenskap. Anlegget betjener kjøkken, bad og bod/vaskerom og styres fra kjøkkenheten.

Avtrekket fungerte ved befaringen. Luftmengder er ikke målt. Det er installert en luft-til-luft-varmepumpe av merket Mitsubishi

Electric i boligen. Innedelen er av modell MSZ-FD25VA og er montert høyt på vegg i oppholdsrommet, der det ble observert grønt indikatorlys som bekrefter ordinær drift ved befaringstidspunktet. Varmepumpens utedel er plassert på tilhørende uteområde og veranda, der den står montert på et

frittstående gulvstativ over plastfliser med kabling og rørgatetilkobling ført direkte gjennom ytterveggen. Eier har opplyst ved befaring at anlegget ble montert i 2011 da de overtok boligen. Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 1999 og er plassert på vaskerommet.

Boligen er oppført i 1999. Det er registrert røykvarslere og håndsløkkeutstyr i boligen. Innvendige overflater, rømningsveier og øvrige branntekniske løsninger er i hovedsak fra byggeperioden

eller senere oppgraderinger. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover visuell befaring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet (i blokk)

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

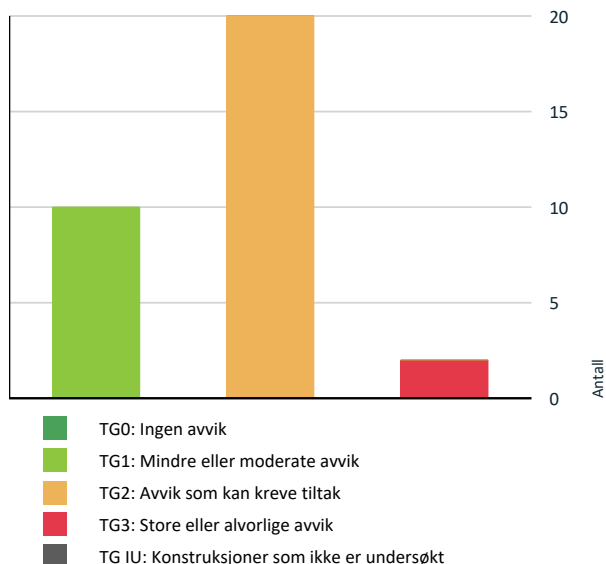
Det foreligger byggesaksdokumentasjon med søknad og tillatelse til oppføring av fire terrassehus med til sammen 24 boenheter i Giskedalen felt C. Materialet inneholder plantegninger, fasadetegninger, snitt og situasjonsplan. Av byggesaksdokumentasjonen fremgår det at tiltaket ble behandlet etter byggeforskrift 1987, og at etasjeskillere var prosjektert utført i 250 mm armert betong.

Det foreligger ferdigattest datert 11.01.2012 for terrassehus 1–4, Giskedalen 34 A–56 B. Ferdigattesten gjelder tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen. Det foreligger også tillatelse datert 05.09.2022 og ferdigattest datert 31.05.2023 for et tilbygg med fellesbod for sameiet ved Giskedalen 34 A. Dette er et separat tiltak og gjelder ikke de innvendige endringene i den aktuelle leiligheten.

Dagens planløsning avviker fra fremlagte plantegninger. Et opprinnelig soverom er innlemmet i stuen, og veggplasseringen mellom øvrige soverom er endret. Eier opplyser at arbeidene ble utført av snekker omkring 2011, og at endringene ikke er meldt til kommunen. Det er ikke fremlagt oppdaterte tegninger eller dokumentasjon som avklarer om de berørte veggene hadde bærende eller avstivende funksjon. At etasjeskillet er prosjektert i betong, avklarer ikke alene veggens konstruktive funksjon.

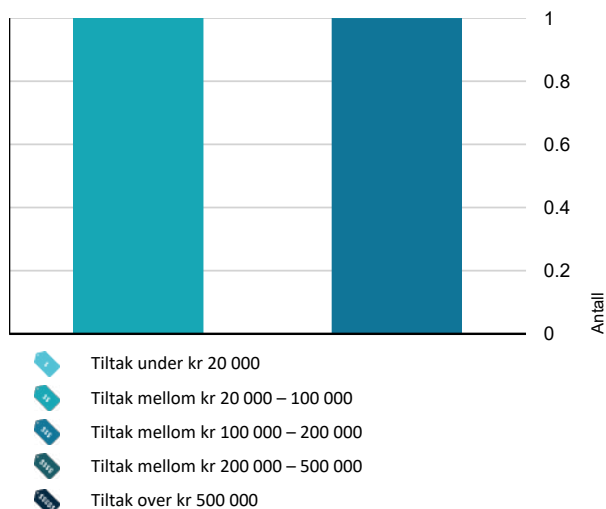
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet (i blokk)

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - vegger og himlinger [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! På grunn av anleggets alder og fraværet av moderne kombiautomater på alle kurser, anbefales det at kjøper lar en godkjent elektroentreprenør utføre en utvidet el-kontroll etter overtakelse. Dette for å verifisere den generelle sikkerheten i det skjulte anlegget og vurdere en tidsmessig oppgradering av innmaten i skapet. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET (I BLOKK)



Byggeår
1999

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen og tidligere salgsoppgaver.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygningen har skrå takflater tekket med takstein og flate tak-/terrassekonstruksjoner. Over deler av stuen er det en takterrasse med underliggende tettesjikt av takpapp eller membran. Taktekking er besikket fra bakkenivå og fra leilighetens terrasse der dette var mulig. Takflaten over stuen er ikke tilgjengelig fra leiligheten og er ikke besikket ovenfra. Eier opplyser at tak og takrenner er spyllt/rengjort i løpet av de siste årene. Nærmere tidspunkt er ikke oppgitt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting av taktecking eller tettesjikt. Disse legges derfor til grunn som fra byggeåret. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og forventet slitasje. Skjulte tettesjikt og undertak er ikke kontrollert, og vurderingen er begrenset av manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Alder og slitasje medfører økt risiko for utettheter og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Taktekking, tettesjikt og tilslutninger bør undersøkes nærmere fra taknivå. Dokumentasjon på tidligere vedlikehold og eventuell utskifting bør innhentes fra sameiet. Vedlikehold og fornyelse må planlegges ut fra resultatet av undersøkelsene.



! TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Bygningen har utvendige takrenner og nedløp samt beslag ved takkanter og overganger mellom tak og vegger. Skorsteiner over tak er beslått. Delene er besikket fra bakkenivå og leilighetens terrasse der dette var mulig. Eier opplyser at tak og takrenner er spyllt/rengjort i løpet av de siste årene. Nærmere tidspunkt er ikke oppgitt.

Vurdering av avvik:

- Takrenner, nedløp og beslag fremstår med aldersrelatert slitasje og stedvis misfarging. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utskifting, og delene antas i hovedsak å være fra byggeåret. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av alder og synlig slitasje. Beslag ved skorsteiner og øvrige utilgjengelige overganger er ikke kontrollert på nært hold.

Konsekvens/tiltak

- Alder og slitasje gir økt risiko for lekkasjer i skjøter og overganger, som kan medføre fuktbelastning på fasader og underliggende konstruksjoner. Renner, nedløp og beslag bør kontrolleres nærmere, særlig ved overganger mellom tak og vegger og rundt skorsteiner. Rengjøring og jevnlig vedlikehold bør videreføres, og slitte eller uttette deler skiftes ved behov. Oppfølging bør samordnes med sameiet.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har skrå takkonstruksjoner og flate tak-/terrassekonstruksjoner. Over deler av leilighetens stue ligger en takterrasse tilhørende overliggende etasje. Takkonstruksjonen er i utgangspunktet skjult. Det foreligger imidlertid en fersk arbeidsrapport fra Berthelsen Bygg AS, datert 14.10.2026. Entreprenøren har åpnet kledningen i det berørte området rundt stuevinduet, fjernet fukt-/råteskadet vindtetting, og reetablert ny tetting rundt vinduskonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Takkonstruksjonene er skjult og ikke tilgjengelige for inspeksjon. Tilstanden til bærende konstruksjoner, isolasjon og eventuell lufting er derfor ikke undersøkt. Det er ikke grunnlag for å fastsette tilstandsgrad for de skjulte konstruksjonene.

Det er synlig oppsvelling og oppsprekking i øvre vindusforing i stuen etter tidligere lekkasje. Det ble målt en fuktverdi på 7,9 % i foringen, og målepunktet var tørt ved befaringen. Målingen gjelder det undersøkte punktet og avklarer ikke tilstanden i bakenforliggende konstruksjoner. Selve takkonstruksjonen er ikke undersøkt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eventuelle skader eller svakheter i skjulte konstruksjoner kan ikke avklares ved denne befaringen. Dokumentasjon om konstruksjonenes oppbygning og tidligere vedlikehold bør innhentes fra sameiet. Ved tegn til lekkasje eller fukt bør det gjennomføres nærmere undersøkelser.

Skjulte følgeskader etter tidligere lekkasje kan ikke utelukkes. Skadet vindusforing bør utbedres når lekkasjeforholdet er avklart.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger med trekonstruksjon og malt, liggende bordkledning. Veggens nærmere oppbygning, isolasjon og vindtetting er ikke dokumentert. Fasader er besiktiget fra bakkenivå og leilighetens terrasse. Skjulte konstruksjoner og lufting bak kledningen er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis sprekker og mindre åpninger i kledningsbord og bordskjøter samt lokal slitasje i overflatebehandlingen. Kledningen har liten avstand til dekke ved adkomstsiden, noe som gjør nedre del utsatt for fuktbelastning. Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av disse forholdene.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker og åpninger kan gi økt fuktopptak i kledningen. Liten avstand til dekke kan medføre belastning fra vannsprut og snø, med risiko for fuktskader og råte over tid. Kledning og skjøter bør kontrolleres nærmere, særlig langs nedre kant. Lokale skader og overflatebehandling bør utbedres ved behov. Det bør sikres at vann ledes bort fra veggene, og at luftingen bak kledningen holdes åpen. Vedlikehold bør samordnes med sameiet.



TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Leiligheten har malte trevinduer med isolerglass, hovedsakelig fra 1999. Enkelte vinduer på det store soverommet er datert 2007. Vinduene er besiktiget innvendig og utvendig der det var tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Vinduene har aldersrelatert slitasje. I stuen er øvre vindusforing skadet med oppsvelling og oppsprukket overflate etter tidligere lekkasje fra terrassen over. Den registrerte svellingen i øvre vindusforing i stuen skyldtes en tidligere lekkasje som nå dokumenteres fullt utbedret av Berthelsen Bygg AS i oktober 2026. Konstruksjonen rundt vinduet ble åpnet, og fuktskadede vindtetting ble skiftet ut. Det ble målt en fuktverdi på 7,9 % i foringen, og målepunktet var tørt ved befaringen. TG2 er satt på bakgrunn av alder og den registrerte skaden.

Konsekvens/tiltak

- Skadet vindusforing bør skiftes eller repareres. Ved demontering bør bakenforliggende materialer kontrolleres for eventuelle følgeskader. Vinduene bør vedlikeholdes med overflatebehandling og kontroll av tetningslister og beslag. Utskifting må påregnes over tid, særlig for vinduene fra 1999, avhengig av videre tilstand.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedinngangsdør og malte terrassedører i tre med glassfelt. Alle dørene står beskyttet under tak. Dørene har normal bruksslitasje, og det er ikke registrert vesentlige avvik.

Tilstandsrapport



! TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har terrassearealer som delvis ligger under tak. Gulvene har plastheller som er skrudd fast i de opprinnelige terrassebordene. Eier opplyser at terrassebordene var nokså slitte, og at hun valgte å legge plastheller fremfor å skifte bordene. Rekkverket er av malt tre og målt til ca. 0,90 meter over terrassegulvet. Det er stedvis montert glassfelt som vindskjerming over trekkverket. Underliggende terrassebord er i hovedsak tildekket og ikke tilgjengelige for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Trekkverket har lav høyde, målt til ca. 0,90 meter, og stedvis slitasje i overflatebehandlingen. Ifølge eier var terrassebordene nokså slitte før plasthellene ble lagt. Bordene er ikke skiftet, og tildekkingen begrenser muligheten for å kontrollere deres nåværende tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å øke rekkverkshøyden for bedre sikkerhet. Terrassebordene under plasthellene bør kontrolleres ved anledning, og eventuelt vedlikehold eller utskifting vurderes ut fra tilstanden. Det bør sikres at vann kan renne bort og treverket får tørke. Tiltak bør samordnes med sameiet.



INNENDIG

! TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

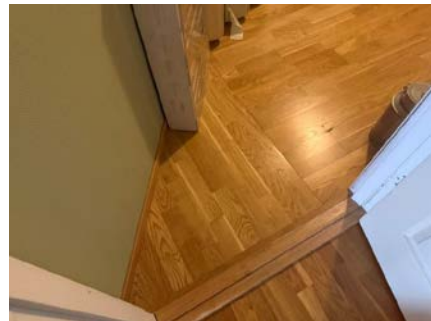
Gulvene i oppholdsrommene har parkett. Vindfang har flislagt gulv. Eier opplyser at parketten er slitt etter at de overtok leiligheten i 2011. Gulvoverflatene er besiktiget der de var tilgjengelige. Gulv i våtrom omtales under egne punkter.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte mindre avvik i parketten i form av riper, hakk og merker, samt lokale åpninger i skjøter og ved avslutninger mot listverk. Gulvene fremstår ellers med normal bruksslitasje. TG2 gjelder de lokale avvikene.

Konsekvens/tiltak

- Avvikene har hovedsakelig kosmetisk betydning. Lokale utbedringer kan vurderes ved behov eller i forbindelse med oppussing. Eventuell ny sliping må vurderes ut fra parkettens gjenværende slitesjikt.



! TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig malt tapet/strie, og himlingene har malte, slette overflater. Det er gulv-, tak- og dørlister av tre. Romdelingen mellom soverommene er tidligere endret. Overflatene er besiktiget der de var tilgjengelige.

Vurdering av avvik:

- På soverommene er det stedvis mangelfull tilpasning av listverk, med åpne og ujevne skjøter samt gliper mot gulv og himling. Ved endret romdeling er det synlige ujevnheter og mindre pene avslutninger i vegg- og himlingsoverflater. Det er også enkelte riss og lokale merker. De synlige overflatearbeidene fremstår stedvis lite fagmessig utført. TG2 er satt på bakgrunn av disse lokale avvikene.

Konsekvens/tiltak

- Avvikene har hovedsakelig kosmetisk betydning. Listverk kan tilpasses eller skiftes, og skjøter og ujevne overflater utbedres i forbindelse med oppussing. Forhold knyttet til veggens eventuelle bærende funksjon er omtalt under byggesak og endret planløsning.



! TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ifølge byggesaksdokumentasjonen er etasjeskiller prosjektert utført i 250 mm armert betong. Bærende konstruksjoner er i hovedsak skjult og ikke tilgjengelige for direkte kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre skjevheter i gulvene. Det er også utført endringer i innvendige vegger, uten fremlagt dokumentasjon som avklarer om berørte vegger hadde bærende eller avstivende funksjon. Dette er nærmere omtalt under byggesak og endret planløsning.

Konsekvens/tiltak

- Mindre skjevheter har normalt begrenset betydning for bruken av rommene. Eventuell oppretting kan vurderes ved utskifting av gulv. De endrede veggens konstruktive funksjon bør avklares gjennom konstruksjonstegninger eller vurdering av bygningsingeniør.

Radon

Beskrivelse

Boligen er oppført i en periode hvor radonspærre mot grunnen normalt ikke ble etablert. Det er fremlagt offisiell målerapport fra Eurofins (rapportnr. 350371-01), utført med sporfilm over perioden 06.11.2019 til 21.01.2020. Radonnivået i leiligheten er fullt ut avklart og dokumentert. Målingene viser et beregnet årsmiddel på 30 Bq/m³ i hverdagsrom/stue og 65 Bq/m³ på soverommet. Begge måleresultater ligger godt under Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin tiltaksgrense på 100 Bq/m³.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leiligheten har skorstein, men det er ikke tilkoblet ildsted. Skorsteinen er kun visuelt besiktiget på tilgjengelige flater. Røykløpets innvendige tilstand og funksjon er ikke kontrollert. Før eventuell montering av ildsted bør skorsteinens tilstand og egnethet avklares med feier eller kvalifisert fagperson.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Dørene har karmen og dørbblad av tre.

VÅTROM

2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Rommet er betegnet som bod på fremlagte plantegninger og benyttes som bod med opplegg for vaskemaskin. Rommet har gulvbelegg, sluk og varmtvannsbereder. Det vurderes her under vaskerom på bakgrunn av dagens bruk til klesvask. Deler av rommet var fylt med utstyr og lagrede gjenstander, noe som begrenset inspeksjonen.



2. ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av gulvbelegg, tilslutning til sluk eller øvrige våtromsarbeider. Eier opplyser i eggenklæringen at hun ikke kjenner til utførte arbeider på bad/våtrom.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vannrett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger og himling har malte overflater. Overflatene er besiktiget der de var tilgjengelige.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte merker og lokal bruksslitasje på tilgjengelige overflater. Store deler av veggene var skjult bak innredning, utstyr og lagrede gjenstander.

Konsekvens/tiltak

- Synlig slitasje har hovedsakelig kosmetisk betydning. Overflatene kan vedlikeholdes ved behov. Veggene bør ikke utsettes for direkte vannbelastning.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TO 2 Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har belegget med oppbrett langs veggene og sluk ved varmtvannsberederen. Deler av gulvet var tildekket ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fall til sluk. Gulvbelegget har sprekke/glippe ved dørterskelen. Forholdet vedrørende tetthet er nærmere omtalt under vannnett sjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluket og kan bli stående på gulvet eller renne mot døren. Ved fornyelse av gulvet bør det etableres fall til sluk.



2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Vannnett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Gulvbelegget utgjør rommets synlige tettesjikt og er ført opp langs veggene. Det er sluk ved varmtvannsberederen. Avløpsrør føres ned gjennom slukristen.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Gulvbelegget har sprekke/glippe ved terskelen og gir ikke en tett avslutning mot døren. Gulvets tetthet er dermed mangelfull.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, og vaskemaskin og tørketrommel er plassert i søyle. Det er varmtvannsbereder i rommet, som vurderes under eget punkt for varmtvannsbereder. Hvitevarenes funksjon er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Tilkomst til deler av vann- og avløpstilkoblingene var begrenset av utstyr og lagrede gjenstander. Disse delene er ikke fullstendig kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tilkoblinger og stoppekraner bør holdes tilgjengelige for kontroll og betjening. Automatisk lekkasjestopper bør vurderes som et supplerende tiltak på grunn av mangelfull tetthet og avrenning på gulvet.

2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekk som styres fra kjøkkenheten. Avtrekket fungerte ved befaringen. Anlegget er fra 1999, og vurdering av alder og tilstand er omtalt under kjøkkenventilasjon.



2. ETASJE > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført fordi rommet grenser mot badet, og gulvets tettesjikt består av synlig belegg med oppbrett. Det ble utført fuktsøk på tilgjengelige overflater inne i rommet uten unormale utslag. Det ble ikke utført direkte fuktmåling i materialer. Undersøkelsen avklarer ikke tilstanden i skjulte konstruksjoner.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår i hovedsak fra byggeåret 1999, med flislagt gulv, flislagte vegger og malt himling. Rommet har servantinnredning, gulvstående toalett og to sluk. Dusjkabinettet er av nyere dato, men årstall for montering er ikke oppgitt. Det er mekanisk avtrekk i himlingen.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran, sluktilslutninger eller utførelse av våtromsarbeidene. Badet fremstår i hovedsak fra 1999. Dusjkabinettet er av nyere dato, men tidspunkt for montering er ikke oppgitt.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagt, og himlingen har malt, slett overflate. Dusjing foregår i kabinett, noe som begrenser direkte vannbelastning på veggene.

Vurdering av avvik:

- Det er sprekker i enkelte veggfliser nederst på veggen mot naboeligheten og bak/under dusjkabinettet. Årsaken til sprekken er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

- Sprekkene kan skyldes bevegelser i underlaget. De dokumenterer ikke alene skade på bakenforliggende tettesjikt. Dusjkabinettet bør beholdes for å begrense vannbelastningen. Sprekkene bør følges opp og vurderes nærmere før eventuell lokal utskifting av fliser, slik at tettesjiktet ikke skades.



2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektrisk gulvvarme. Det er to sluk, hvorav ett ligger under dusjkabinettet og ett ved innredningen. Fallforhold er kontrollert med laser.

Vurdering av avvik:

- Gulvet har delvis fall mot sluk og delvis motfall mot dørterskelen. Sluket ved innredningen ligger ca. 15 mm lavere enn gulvet ved døren. Mellom gulvet ved dusjkabinettet og gulvet ved døren er det målt ca. 5 mm høydeforskjell. Det er også stedvis åpne eller slitte gulvfuger.

Konsekvens/tiltak

- Vann på gulvet vil ikke nødvendigvis ledes til sluk og kan samle seg i områder med motfall eller renne mot døren. Dusjkabinettet begrenser vannbelastningen ved normal bruk. Slitte og åpne fuger bør vedlikeholdes. Korrigering av fall bør vurderes ved rehabilitering av badet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har to sluk. Sluket under dusjkabinettet mottar avløpsvann fra kabinettet. Tettesjiktet ligger skjult under fliser, og type og utførelse er ikke dokumentert. Membran og sluk legges til grunn som fra 1999.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Tettesjikt og sluk har høy alder, og gjenværende brukstid er usikker. Tilslutningen mellom membran og sluk kunne ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll. Membranens oppbrett og tetthet ved dørterskelen er heller ikke dokumentert. De målte høydeforskjellene på gulvet dokumenterer ikke høyden på membranens oppbrett.
- Tettesjikt og sluk har høy alder, og gjenværende brukstid er usikker. Tilslutningen mellom membran og sluk kunne ikke verifiseres fullt ut ved visuell kontroll. Membranens oppbrett og tetthet ved dørterskelen er heller ikke dokumentert. De målte høydeforskjellene på gulvet dokumenterer ikke høyden på membranens oppbrett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har servantinnredning med skap, speil og belysning samt gulvstående toalett. Dusjkabinettet er av nyere dato. Utstyret fremstår med normal bruksslitasje, uten vesentlige registrerte avvik.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via ventil i himlingen. Avtrekket styres fra kjøkkenheten. Anlegget er fra 1999 og er nærmere omtalt og vurdert under kjøkkenventilasjon.

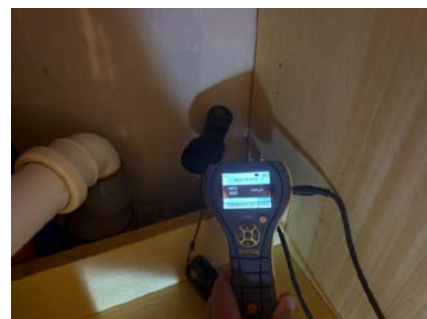


2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble forsøkt utført fuktmåling via tilgjengelig åpning inne i servantskapet. Det ble ikke registrert utslag som indikerte forhøyet fukt. Tilkomsten var vanskelig, og det var begrenset mulighet for å sikre god kontakt mellom målepiggene og materialet som skulle undersøkes.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra 1999 og har profilerte, malte fronter, laminert benkeplate og nedfelt oppvaskum i rustfritt stål. Det er fliser på veggen mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet har opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er mindre gliper i skjøtene mellom benkeplatene og lokal slitasje ved skjøtene. Innredningen har ellers aldersrelatert bruksslitasje. TG2 er satt på bakgrunn av de åpne benkeplateskjøtene.

Konsekvens/tiltak

- Vannsøl kan trenge ned i åpne skjøter og medføre svelling i benkeplatene. Skjøtene bør justeres og tettes med egnet materiale. Øvrig vedlikehold og eventuell fornyelse av innredningen kan vurderes etter behov.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenhette tilkoblet en Flexit skapvifte med produksjonsår 1999. Anlegget betjener også avtrekk fra bad og bod/vaskerom og styres fra kjøkkenheten. Avtrekket fungerte ved befaringen.

Vurdering av avvik:

- Viften støyte en del ved drift. Anlegget er fra byggeåret og har høy alder, med usikker gjenværende brukstid. TG2 er satt på bakgrunn av støy og alder.

Konsekvens/tiltak

- Støyen kan skyldes slitasje eller behov for rengjøring og service. Viften bør kontrolleres og vedlikeholdes. Utskifting kan bli aktuelt dersom service ikke gir tilfredsstillende drift. En eventuell ny vifte må være egnet for avtrekk fra både kjøkken og våtrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er av typen rør-i-rør (plast-rør) med eget fordelerskap i boden.



! TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast og fra byggeåret.



! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon med Flexit skapvifte, produksjonsår 1999, plassert i kjøkkenskap. Anlegget betjener kjøkken, bad og bod/vaskerom og styres fra kjøkkenheten. Avtrekket fungerte ved befaringen. Luftmengder er ikke målt.

Tilstandsrapport



TO 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert en luft-til-luft-varmepumpe av merket Mitsubishi Electric i boligen. Innedelen er av modell MSZ-FD25VA og er montert høyt på vegg i oppholdsrommet, der det ble observert grønt indikatorlys som bekrefter ordinær drift ved befaringstidspunktet. Varmepumpens utedel er plassert på tilhørende uteområde og veranda, der den står montert på et frittstående golvstativ over plastfliser med kabling og rørgatetilkobling ført direkte gjennom ytterveggen. Eier har opplyst ved befaring at anlegget ble montert i 2011 da de overtok boligen.

Vurdering av avvik:

- Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av oppnådd alder og passert forventet levetid i henhold til referansenivåene i NS 3600. Varmepumpen ble installert i 2011 og har nå en dokumentert alder på 15 år, noe som betyr at enheten har nådd den øvre grensen for normal tekniske levetid for luft-til-luft-varmepumper under norske klimaforhold. Selv om anlegget fremstår funksjonelt på befaringsdagen, medfører alderen en betydelig risiko for redusert varmeeffekt, økt støynivå fra mekaniske komponenter i utedelen og en generelt forhøyet sannsynlighet for kompressorfeil eller totalhavari.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke påvist behov for umiddelbare utbedringer så lenge enheten leverer tilfredsstillende oppvarming og kjøling på befaringsdagen. På grunn av anleggets høye alder må kjøper likevel budsjettere med og påregne en fullstendig utskifting av både innedel og utedel i nær fremtid, og det anbefales generelt at brukeren utfører regelmessig rens av filtre i innedelen frem til utskifting finner sted.



TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

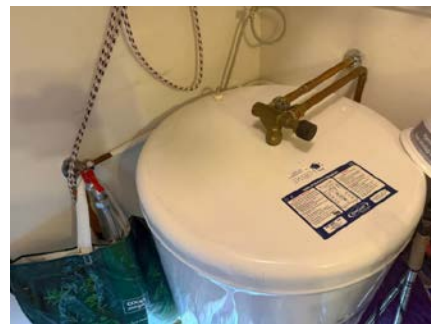
Varmtvannstanken har et volum på ca. 200 liter, er produsert i 1999 og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Teknisk beskrivelse og observasjoner

Innfelt sikringsskap med ramme og dør i stål, plassert i leiligheten. Anlegget er utstyrt med eldre automatsikringer (Merlin Gerin Multi 9) fra bygge-/installasjonsåret 1999, og det er registrert 9 aktive kurser på kursfortegnelsen.

Anlegget har delvis jordfeilbeskyttelse. Det er montert en sentral jordfeilbryter (25A/30mA) for kurs 7 (bad), samt en ettermontert jordfeilbryter (30mA) for kurs 6 (stue/soverom). Resterende forbrukskurser (inkludert kjøkken, komfyr og vaskemaskin) mangler individuell jordfeilbeskyttelse på hver enkelt kurs.

AMS-strømmåler ble installert av Oneco Sør AS den 21.06.2017. Følgende dokumentasjon var synlig/tilgjengelig i skapet ved befaring:

- Installasjonsbevis for gulvvarme: Varmekabel på bad (Øgland 21, 900W) montert av Eivind Eivindson A/S, datert 16.09.1999.
- Samsvarserklæring: For utskifting til AMS-måler i 2017

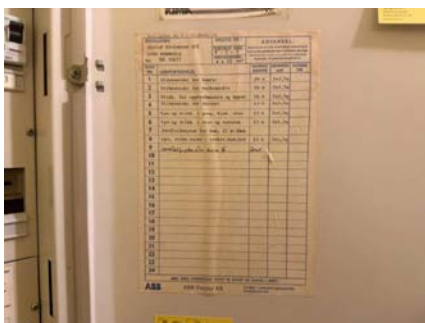
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- På grunn av anleggets alder og fraværet av moderne kombiautomater på alle kurser, anbefales det at kjøper lar en godkjent elektroentreprenør utføre en utvidet el-kontroll etter overtakelse. Dette for å verifisere den generelle sikkerheten i det skjulte anlegget og vurdere en tidsmessig oppgradering av innmaten i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er oppført i 1999. Det er registrert røykvarslere og håndsløkkeutstyr i boligen. Innvendige overflater, rømningsveier og øvrige branntekniske løsninger er i hovedsak fra byggeperioden eller senere oppgraderinger. Det er ikke foretatt kontroll av skjulte konstruksjoner eller tekniske installasjoner utover visuell befarung.

Det er ikke gjennomført en særskilt brannteknisk vurdering av boligen, og det er ikke kontrollert om dagens branntekniske løsninger tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav. Eier anbefales å jevnlig kontrollere røykvarslere og sløkkeutstyr, samt sørge for at rømningsveier holdes frie og funksjonelle.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- På grunn av anleggets alder og fraværet av moderne kombiautomater på alle kurser, anbefales det at kjøper lar en godkjent elektroentreprenør utføre en utvidet el-kontroll etter overtakelse. Dette for å verifisere den generelle sikkerheten i det skjulte anlegget og vurdere en tidsmessig oppgradering av innmaten i skapet.

Konsekvens/tiltak

- Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

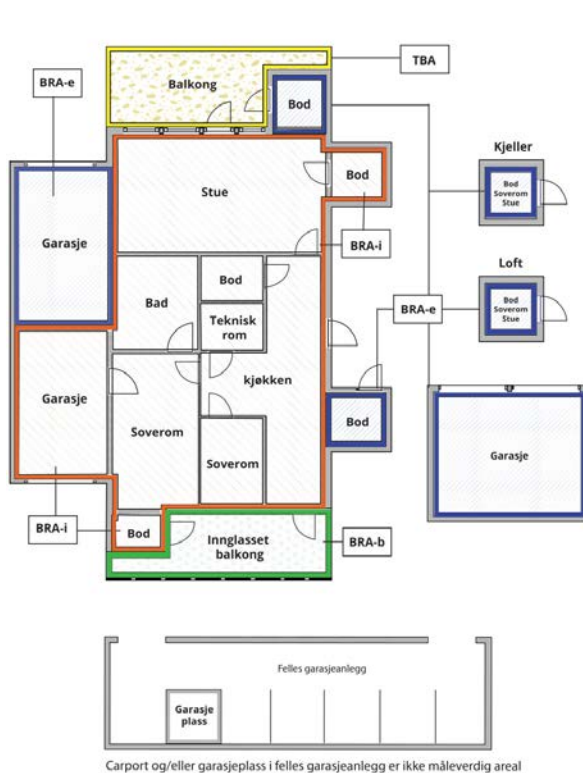
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinnndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet (i blokk)

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	89			89	42
Kjeller		21		21	
SUM	89	21			42
SUM BRA	110				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Vindfang, vaskerom, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Kjeller		Garasje, bod	

Kommentar

Åpent areal er terrasser/verandaer og må ses på som omtrentlig. Garasje har et bruksareal på ca. 15 m2 og boden er ca. 6 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggesaksdokumentasjon med søknad og tillatelse til oppføring av fire terrassehus med til sammen 24 boenheter i Giskedalen felt C. Materialet inneholder plantegninger, fasadetegninger, snitt og situasjonsplan. Av byggesaksdokumentasjonen fremgår det at tiltaket ble behandlet etter byggeforskrift 1987, og at etasjeskillere var prosjektert utført i 250 mm armert betong.

Det foreligger ferdigattest datert 11.01.2012 for terrassehus 1–4, Giskedalen 34 A–56 B. Ferdigattesten gjelder tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen. Det foreligger også tillatelse datert 05.09.2022 og ferdigattest datert 31.05.2023 for et tilbygg med fellesbod for sameiet ved Giskedalen 34 A. Dette er et separat tiltak og gjelder ikke de innvendige endringene i den aktuelle leiligheten.

Dagens planløsning avviker fra fremlagte plantegninger. Et opprinnelig soverom er innlemmet i stuen, og veggplasseringen mellom øvrige soverom er endret. Eier opplyser at arbeidene ble utført av snekker omkring 2011, og at endringene ikke er meldt til kommunen. Det er ikke fremlagt oppdaterte tegninger eller dokumentasjon som avklarer om de berørte veggene hadde bærende eller avstivende funksjon. At etasjeskillet er prosjektert i betong, avklarer ikke alene veggens konstruktive funksjon.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.10.2026	Frank Severinsen	Takstingeniør
	Karin Aslaug Unhjem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	419	303		14	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Giskedalen 46 B							
Hjemmelshaver							
Unhjem Karin Aslaug							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.10.2026	Lovpålagt egenerklæringsskjema fylt ut og elektronisk signert av hjemmelshaver Karin Aslaug Unhjem.	Gjennomgått	5	Nei
Meglerpakka-Kommunale opplysninger. Ulike datoer og årstall på dokumenter.	06.10.2026	Inneholder opprinnelig rammetillatelse, brannmerknader, Block Watne arkitekttegninger og snitt (1997–1999), opprinnelig ferdigattest (11.01.2012), samt ny dispensasjon (05.09.2022) og f	Gjennomgått	42	Nei
Arbeidsrapport – Berthelsen Bygg AS	14.10.2026		Gjennomgått	2	Nei
Radonmåling med sporfilm – Eurofins (Rapport 350371-01)	03.02.2020	Offisiell laboratorierapport som dokumenterer godkjente og lave radonnivåer i leiligheten.	Gjennomgått	2	Nei
11.01.2012: Opprinnelig ferdigattest utstedt av Søgne kommune for terrassehus 1–4 (Giskedalen 34A–56B).	11.01.2012		Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet på grunnlag av visuell befaring,

Forutsetninger

fremlagt egenerklæring, tilgjengelig byggesaksdokumentasjon og opplysninger gitt av eier. Opplysninger om alder, vedlikehold og utførte arbeider er basert på eiers opplysninger der annen dokumentasjon ikke foreligger.

Befaringen omfatter leiligheten og tilgjengelige bygningsdeler med tilknytning til denne. Utvendige felles bygningsdeler er vurdert fra bakkenivå og leilighetens terrasse der det var mulig. Rapporten utgjør ikke en fullstendig tilstandsvurdering av bygningen eller sameiets fellesarealer. Vedlikeholdsansvar og dokumentasjon på utførte fellesarbeider bør avklares med sameiet.

Skjulte konstruksjoner og lukkede hulrom er ikke åpnet for kontroll. Møbler, innbo og lagrede gjenstander begrenset tilkomsten enkelte steder, særlig på vaskerommet. Terrassebord under fastmonterte plastheller og takterrassen over deler av stuen var ikke tilgjengelige for nærmere kontroll. Begrensninger ved fuktundersøkelser fremgår under de aktuelle punktene. Måleresultatene gjelder kun undersøkte punkter og avklarar ikke tilstanden i øvrige skjulte konstruksjoner.

Eier opplyser at tidligere lekkasje fra terrassen over stuen er utbedret av sameiet. Dokumentasjon på årsak, tidspunkt og omfang av utbedringen er ikke fremlagt. Dagens planløsning avviker fra fremlagte tegninger. Det foreligger ikke dokumentasjon som avklarar de endrede veggens eventuelle bærende eller avstivende funksjon.

Garasje og bod i kjeller er medregnet som eksternt bruksareal på grunnlag av eiers påvisning. Dokumentasjon på tilhørighet og bruksrett er ikke fremlagt.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EXBO Søgne	
Oppdragsnr.	
1007260071	

Selger 1 navn
Karin Aslaug Unhjem

Gateadresse	
Giskedalen 46B	
Poststed	Postnr
SØGNE	4640

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2011

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

15

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Document reference: 1007260071

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Registrert tidligere i år, men hadde firma til å legge ut gift og har ikke sett noen siden.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har gjort et soverom om til tv stue. Flyttet litt på vegg mellom soverommene.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er ikke sendt inn noen plass av oss at disse endringene er gjort. Ble utført av en snekker for 15 år siden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dette ble utført i sameiet for ca 10 - 12 år siden. Husker ikke årstall

21.1 Radonmåling

År

2017

Verdi

ukjent

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

24 Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007260071

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karin Aslaug Unhjem	83882f9044eea4776b379 f4d523b6f53ea756c9a	14.10.2026 09:41:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1007260071

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



Adresse

Giskedalen 46B, 4640 SØGNE

Dato for energimerking

06.10.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-364851

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

19521923

Gårdsnummer

419

Bruksnummer

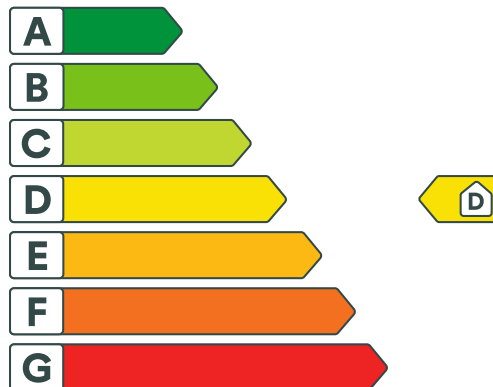
303

Seksjonsnummer

14

Bruksenhetsnummer

H0101



Om energikarakteren

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

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



Boliginformasjon

Byggeår

2000

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

89,0 m²

Oppvarmet bruksareal

89,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Varmpumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

151,30



Giskedalen 46B, 4640 SØGNE

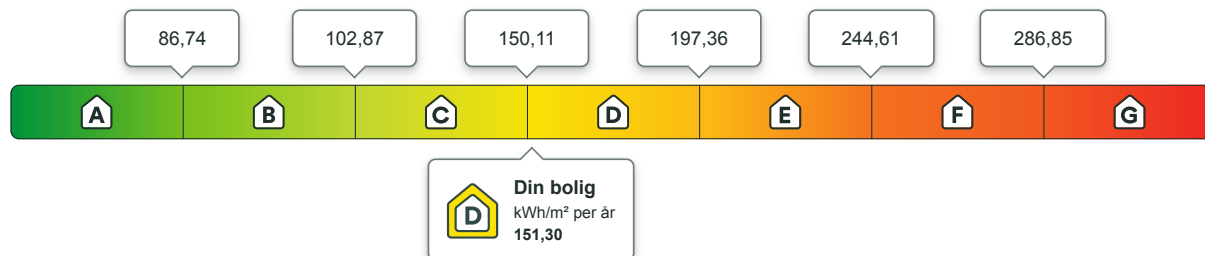


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år
11 552,33

kWh/m² per år
129,80

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



Om energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Giskedalen 46B, 4640 SØGNE



Detaljering

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

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



Giskedalen 46B, 4640 SØGNE



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Brukertiltak

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

VEDTEKTER FOR SAMEIET GISKEDALEN 34a – 56B

Vedtatt i ekstraordinært sameiermøte
den 22.11.2023 i samsvar med lov om
eierseksjoner

4. desember 2020-137 gjeldene fra 22.11.2023, revidert på årsmøte 07.05.2026

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Giskedalen 34A-56B, og har gårdsnummer 419 og bruksnummer 303 i Kristiansand kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 6. mars 2000.

Sameiet består av 24 boligseksjoner med følgende seksjonsinndeling:

8 seksjoner med sameiebrøk	89/2552
8 seksjoner med sameiebrøk	92/2552
8 seksjoner med sameiebrøk	138/2552

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitut, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Hver seksjon har også rettslig råderett over og eksklusiv bruksrett til sin terrasse, carport og bod som er markert som tilleggsarealers i tinglyste tegninger. Disse arealer er ikke med i seksjonering og er derfor å regne som en del av våre fellesarealer.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Ladning av elbil og ladbare hybrider i vårt sameie

Sameiet har installert infrastruktur for opprettelse av ladepunkter. De ladepunkter som opprettes vil da følge et spesifikt system med blant annet ordning for kostnadsfordeling og smartlading. Styret vil da som utgangspunkt nekte at det opprettes andre ladesystemer som ikke er kompatible med dette systemet. Styret kan ikke nekte en seksjonseier å lade fra egen kontakt, dersom bilens ladekabel rekker fra egen bolig og ut i egen carport.

Ladekabelen må ikke krysse over andre seksjonseiere eller på annen måte være til sjenanse for andre beboere. Ladepunktet skal installeres av godkjent el. Installatør, og i henhold til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Styret skal ha kopi av elsikkerhetsdokumentasjonen på det aktuelle ladepunktet.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan vedtektsfestes at en seksjonseier skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre sameiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøte vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Størrelsen på leiearealet avtales med styret. Prisen for leie av deler av våre fellesarealer beregnes av styret og godkjennes av årsmøte. De leide arealer må om nødvendig kunne åpnes for å komme til rundt bygningene ved vedlikeholdsopdrag.

Følgende seksjonseiere har årsmøtets godkjenning for leie av svalgangen mellom hoved trapp og frem til utgang egen terrasse.

Seksjonsnummer	01	Giskedalen 34A
Seksjonsnummer	03	Giskedalen 36A
Seksjonsnummer	07	Giskedalen 40A
Seksjonsnummer	08	Giskedalen 40B
Seksjonsnummer	13	Giskedalen 46A
Seksjonsnummer	15	Giskedalen 48A
Seksjonsnummer	20	Giskedalen 52B
Seksjonsnummer	22	Giskedalen 54B

Følgende seksjonseiere har årsmøtets godkjenning for leie av plass til 2 sykler i sameiets bod for felles utstyr og verktøy. Godkjenningen er gitt på grunn av deres sportsbod er plassert slik at sykler må bæres opp trapp fra første til andre etasje.

Seksjonsnummer	01	Giskedalen 34A
Seksjonsnummer	02	Giskedalen 34B
Seksjonsnummer	07	Giskedalen 40A

- 2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne** En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets felles forpliktelser.

Sameiermøtet (budsjettmøtet) vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne betale til fondet og fellesutgifter betales over 12 ganger i året med 15 dagers varsel.

Alle kostnader som gjelder vedlikehold av seksjonerte arealer (alle 4 husene), forsikringer og drift av heisen betales etter størrelsen på sameierbrøken.

Løpende kostnader der alle har samme nytten betales likt fordelt på alle sameiere.

4. TV OG INTERNETT

Sameiet har inngått avtale med Telenor på leveranse av Frihet M til alle leiligheter. Kostnadene for dette er tillagt felleskostnadene og felleskostnadene kan justeres om Telenor endrer sine priser. Ingen leiligheter kan avstå fra avtalen. Oppsigelse eller endring av leverandør kan kun utføres av styret etter samråd i årsmøte. Alle feil eller mangler på TV og Internett skal meldes direkte til Telenor på telefon 81555520 og ikke til Styret. Utstyr som T-We Boks II og WIFI Ruter II skal ikke fjernes fra leiligheten.

5. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. VEDLIKEHOLD

6.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a)
inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karm

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

På terrasser, balkonger og inngangspartier som ikke er med i seksjoneringen, men som sameierne har råde og bruksrett over er de også ansvarlig for nødvendig vedlikehold. Med nødvendig vedlikehold menes: Nødvendig renhold så det ikke oppstår grønske og sopp. Sjekke og renholde membranen om den er åpen under terrassebord. Sjekke om det er lekkasjer på takrenner og nedløp. Sjekke avløpet fra terrassen så det ikke tetter seg til. Ved kuldegrader slå på og sjekk at varmekabelen i avløpet virker, det er ikke sikker den virker selv om det er lys i bryteren. Sjekke om snø og is smelter over sluken og kjenn eventuelt med hånden om det er varme i kabelen. Nødvendig snørydding på terrassen er slik at det ikke ligger snø opp etter dørene. Dette er viktig for å unngå at vann kommer inn under døra, det er også viktig med hensyn til rømningsveier.

De 12 bruksenheter som deler heis har felles ansvar for drift og vedlikehold av selve heisen. Vedlikeholdet av heishuset fordeles likt mellom alle 24 bruksenheter.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denneplikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er

gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

7. MISLIGHOLD

7.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. ÅRSMØTET

8.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

8.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

8.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet a) behandle styrets årsberetning

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

8.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

8.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

8.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

- d) tiltak som går ut over seksjonseernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

8.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8.13. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde hvor mange seksjonseiere som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmakt. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8.14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. STYRET

9.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre.

Styret skal ha 1 leder, 3 medlemmer og 1 varamedlem.

9.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

9.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

9.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Godtgjørelse for dugnadsarbeide.

Styret har ansvar for vedlikehold av fellesarealer. Styret kan da bestemme at vedlikeholdet skal utføres og på hvilken måte dette skal skje, for eksempel ved at styret engasjerer fagfolk til å utføre arbeidet.

Dersom arbeidet er egnet for det, kan styret bestemme at det skal utføres på dugnad. På samme måte som styret kan bruke felleskapets midler for å betale eksterne fagfolk, så kan styret beslutte at det skal utbetales godtgjørelse til de som deltar på dugnaden.

9.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

10. FORRETNINGSFØRER

10.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

10.2. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. REGNSKAP OG REVISJON

11.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i samsvar med regnskapsloven.

11.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt. Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

13. Husordensregler

Årsmøtet har med alminnelig flertall vedtatt følgende ordensregler som veiledende for alminnelig oppførsel av hensyn innenfor sameiets områder:

- Alle hunder skal ferdes i bånd inne på sameiets område hele året, og ekskrementer skal plukkes opp av eier.
- Det skal være fri ferdsel frem til og gjennom de ulike ganger og heiser. Tildelt carport/garasjer og biloppstillingsplasser skal benyttes framfor gangveier samt foran inngangspartier og heis.
Gjester skal henvises til gjesteparkering. Kjøretøy som opptar mer plass en vanlig person/varebil bør ikke parkeres på sameiets eiendom. Styret kan gi tidsbegrenset dispensasjon. Dersom samtaler med kjøretøyeier som har parkert ulovlig ikke fører fram, gis styret fullmakt til å rekvirere borttauing for kjøretøyets regning.
- Vannkraner ute er felles, og skal være tilgjengelige for alle, dog ikke til unødige sjenanse for andre beboere.
- Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00. Man må bruke sunn fornuft og vise hensyn når det gjelder selskapeligheter samt bruk av musikkanlegg og lignende så ingen naboer blir sjenert. Støyende aktiviteter/arbeider bør ikke forekomme på kveldstid samt søndager og helligdager. Lørdager etter kl. 18.00 og hverdager etter kl. 20.00.
- Inngangspartier, trapper og ganger renholdes av beboerne i de respektive etasjer. Hver enkelt er ansvarlig for renholdet av sin egen biloppstillingsplass. Renhold av heis huset og søppeldunker utføres av eksternt firma.
- Vi kildesorterer avfallet vårt i følgende søppeldunker:

Dunk med brunt lokk til rent glass og metall	tømmes på mandager hver 8. uke.
Dunk med blått lokk til ren plastemballasje	tømmes på mandager hver 4. uke.
Grønn dunk til papir og papp	tømmes på mandager hver 4. uke.
Grå dunk til restavfall	tømmes på mandager hver uke.
Brun dun til bioavfall	tømmes på mandager hver uke.

På mandager skal det ikke kastes avfall i dunkene før etter kl. 2100.
- Sameieren må erstatte all skade på eiendommen som skyldes sameieren selv, husstandsmedlemmer, leietakere eller andre som sameieren har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen ellers. Oppdager beboeren skade eller mangler som han ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter han å varsle styret. Av hensyn til lekkasjefaren til leiligheten under, må alle beboere sørge for at alle sluker på terrassen er åpne og fri for løv og andre ting som kan stoppe dem til. Videre må man huske at membranen på terrassedekket som ligger under tre lemmene ikke utsettes for fare for punktering av spisse eller skarpe gjenstander som f.eks. spiker småstein eller lignende. Det må heller ikke forekomme grilling med grillkull da glør fra disse kan brenne hull i membranen og utgjøre en vissfare for brann eller lekkasje. Gass- og elektrisk grill er tillatt. Leilighetene har felles toalettavløp ingen ting annet enn toalettpapir må kastes i toalettene. Vær alltid hjemme når oppvaskmaskin, vaskemaskin eller tørketrommel er i bruk.



INNKALLING 2026

Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B

Torsdag 07.05.2026 kl. 18:00

Presteboligen på Søgne Gamle Prestegård

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B

Møtet finner sted torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Presteboligen på Søgne Gamle Prestegård

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag om å montere dører mellom carporter og svalgang i hus 1 og 2
- 5.2 Fjerning av "Fellesutgifter ti heis" for hus 3 og 4
- 5.3 Endringer i vedtektene
- 5.4 Brev fra Tormod Mjaaseth som det ønskes tatt opp på årsmøtet og evt. få litt avklaring rundt.

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 50.000,- gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 50.000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonorar på kr. 50.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Forslag om å montere dører mellom carporter og svalgang i hus 1 og 2

Det er kommet forslag om at det blir montert dører inn til svalgang fra carportene. Dette vil gi beskyttelse mot dårlig vær. Det kommer feks. ofte snø inn om vinteren.

Forslag til vedtak: Styret iverksetter arbeid med å få montert dører.

Styrets innstilling: Anbefaler forslaget enstemmig.

5.2 Fjerning av "Fellesutgifter ti heis" for hus 3 og 4

Det har i alle år vært slik at hus 3 og 4 har betalt ekstra for heisen. Dette utgjør til sammen kr. 25.600,- i året. Dette oppleves urimelig da vi er et sameie, og dermed deler alle andre utgifter likt. Hus 3 og 4 betaler jo like mye på utgifter på hus 1 og 2 selv om det ikke direkte anngår dem.

Forslag til vedtak: Posten "Fellesutgifter ti heis" tas bort for leilighetene i hus 3 og 4. Dvs. de 12 leilighetene med nr. fra 46 til 56.

Styrets innstilling: Anbefaler forslaget enstemmig.

5.3 Endringer i vedtektene

Fra: 2.4.Ladning av elbil og ladbare hybrider i vårt sameie
Sameiet har installert infrastruktur for opprettelse av ladepunkter i våre carporter gjennom leverandøren Mer (tidligere Grønn Kontakt). De ladepunkter som opprettes vil da følge et spesifikt system med blant annet ordning for kostnadsfordeling og smartlading. Styret vil da som utgangspunkt nekte at det opprettes andre

ladesystemer som ikke er kompatible med dette systemet. Styret kan ikke nekte en seksjonseier å lade fra egen kontakt, dersom bilens ladekabel rekker fra egen bolig og ut i egen carport. Ladekabelen må ikke krysse over andre seksjonseiere eller på annen måte være til sjenanse for andre beboere. Ladepunktet skal installeres av godkjent el. Installatør, og i henhold til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Styret skal ha kopi av elsikkerhetsdokumentasjonen på det aktuelle ladepunktet.

Til 2.4: Ladning av elbil og ladbare hybrider i vårt sameie
Sameiet har installert infrastruktur for opprettelse av ladepunkter. De ladepunkter som opprettes vil da følge et spesifikt system med blant annet ordning for kostnadsfordeling og smartlading. Styret vil da som utgangspunkt nekte at det opprettes andre ladesystemer som ikke er kompatible med dette systemet. Styret kan ikke nekte en seksjonseier å lade fra egen kontakt, dersom bilens ladekabel rekker fra egen bolig og ut i egen carport. Ladekabelen må ikke krysse over andre seksjonseiere eller på annen måte være til sjenanse for andre beboere. Ladepunktet skal installeres av godkjent el. Installatør, og i henhold til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Styret skal ha kopi av elsikkerhetsdokumentasjonen på det aktuelle ladepunktet.

Forslag til vedtak: Endring i vedtekter 2.4 vedtas

Styrets innstilling: Endringene utføres.

5.4 Godkjenning av budsjett for det påfølgende år

Fra: 8.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Det skal også hvert år innen utgangen av desember holdes et sameiermøte, som skal godkjenne budsjettet for det påfølgende år.

Til: 8.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Forslag til vedtak: Endring i vedtekter 8.2 vedtas

5.5 Brev fra Tormod Mjaaseth som det ønskes tatt opp på årsmøtet og evt. få litt avklaring rundt.

KOLLEKTIVE LADETJENESTER OG KOMMUNIKASJON I SAMEIET

Det har over tid vært ytringer/misnøye i forhold til avtaler med kollektive tjenester.

Jeg ser det svært formålstjenelig å sette opp temaet under årsmøtet 7. mai.

Spørsmål som:

- Hvor går balansepunktet med egen råderett og sameiets styre i forhold ladetjenester og kommunikasjon?
- Gir Sameiet fra seg egen råderett gjennom kollektive avtaler?
- Hvilken reaksjonsform er nødvendig når saken ikke er avklart på 4-6 mnd?
- Hvilket rom gir lov- og avtaleverket for individuelle/alternative løsninger?

Vil anta USBL har den nødvendige kompetanse til å besvare temaet/utfordringene gjennom egen advokat. Kan de ikke stille med ressursperson, kan de nok tipse om en egnet person.

Hilsen Tormod

Forslag til vedtak: Brevet legges med i møteinnkalling og kan diskuteres på årsmøtet.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Odd Arne Lohne, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Bjørn Johansen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Helge Suvatne, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Frank Andersen, Valgt fra 08.05.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Karin Aslaug Unhjem, Valgt fra 22.05.2024, Valgt for 2 år

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges ny styreleder for 2 år, Odd Arne Lohne er på valg.

Forslag til vedtak: Odd Arne Lohne velges for 2 nye år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem for 1 år, Helge Suvatne er på valg.

Forslag til vedtak: Jan Martin Johannesen velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett nytt varamedlem for 2 år, Karin Unhjem er på valg.

Forslag til vedtak: Wenche Merete Hegle velges for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

2 stk avtroppende styremedlemmer/varamedlemmer utgjør neste års valgkomite.

Forslag til vedtak: Helge Suvatne og Karin Unhjem velges for 1 år.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	1 051 388	916 234
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	50 025	135 154
B. Endring arbeidskapital	50 025	135 154
C. Arbeidskapital	1 101 413	1 051 388
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 431 761	1 080 572
Kortsiktig gjeld	-330 348	-29 185
C Arbeidskapital	1 101 413	1 051 388

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 131 039	1 066 924	1 066 483	1 102 267
Sum leieinntekt		1 131 039	1 066 924	1 066 483	1 102 267
Sum inntekt		1 131 039	1 066 924	1 066 483	1 102 267
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 993	0	8 000	6 204
Styrehonorar	2	42 500	0	57 000	44 000
Driftskostnad					
Energikostnad		48 476	36 611	39 000	56 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	57 409	100 658	100 000	67 000
Kommunale avgifter/renovasjon		96 093	76 663	85 000	100 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	830	744	3 000	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	7 809	9 872	1 000	6 500
Reparasjon og vedlikehold	6	454 153	374 500	338 000	293 000
Revisjonshonorar		6 125	11 720	8 000	6 000
Forretningsførerhonorar		75 307	67 043	75 000	79 000
Andre honorar	7	750	3 742	0	0
Kontorkostnad		0	359	6 000	0
TV/bredbånd		189 183	159 233	165 000	210 000
Kontingenter og gaver		2 017	2 980	2 500	2 200
Forsikringer		119 993	112 952	125 000	140 000
Andre kostnader	8	20 055	8 887	10 000	21 500
Sum kostnad		1 126 693	965 963	1 022 500	1 032 404
Driftsresultat		4 347	100 961	43 983	69 863
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		45 679	34 194	0	0
Rentekostnad		0	2	0	0
Netto finansposter		-45 679	-34 193	0	0
Årsresultat		50 025	135 154	43 983	69 863
Overført til/fra annen egenkapital		0	135 154	0	0
Overført sameiekapital		50 025	0	0	0
SUM OVERFØRINGER		50 025	135 154	0	0

Balanse 2025 Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		0	10 312
Forskuddsbetalte kostnader		161 251	77 014
Innestående konsernkonto og bank		1 270 510	993 247
Sum omløpsmidler		1 431 761	1 080 572
SUM EIENDELER		1 431 761	1 080 572

Balanse 2025 Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 101 413	1 051 388
Sum opptjent egenkapital		1 101 413	1 051 388
Sum egenkapital	9	1 101 413	1 051 388
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	3 638
Leverandørgjeld		325 928	20 503
Annen kortsiktig gjeld		4 421	5 044
Sum kortsiktig gjeld		330 348	29 185
Sum gjeld		330 348	29 185
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 431 761	1 080 572

Sted: _____

Dato: _____

Odd Arne Lohne
Styreleder_____
Frank Andersen
Styremedlem_____
Bjørn Johansen
Styremedlem_____
Helge Suvatne
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 24 seksjoner.

Eiendommen er oppført på G.nr 419, B.nr 303 i Kristiansand kommune.

Boligselskapets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring, politenr. SP6966685.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	910 308	910 892
3618 Leietillegg strøm	38 217	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	182 514	156 033
Sum	1 131 039	1 066 924

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	5 993	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	42 500	0
Sum	48 493	0

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader , samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	0	48 299
6361 Fast renhold	28 448	0
6362 Skadedyrtryddelse	623	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	26 760	26 100
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 578	26 259
Sum	57 409	100 658

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Hjemmeside	0	744
6490 Andre leiekostnader	830	0
Sum	830	744

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	4 567
6540 Inventar	3 650	2 050
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	20	1 300
6552 Driftsmateriell	4 140	1 955
Sum	7 809	9 872

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	57 043	133 835
6602 Vedlikehold VVS	9 537	0
6603 Vedlikehold elektro	9 693	10 295
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	9 050
6611 Vedlikehold heiser	18 512	25 557
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	38 894	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	2 291	2 200
6619 Dugnadsutbetaling	5 300	8 700
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	73 230	0
6630 Egenandel forsikring	12 000	0
6641 Malerarbeider	7 970	171 564
6642 Snekkerarbeid	15 490	0
6643 Glassarbeid/Vindu	6 045	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	174 797	0
6648 Vedlikehold dører og porter	23 351	13 300
Sum	454 153	374 500

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	750	3 742
Sum	750	3 742

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	12 433	4 541
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 275	0
7770 Betalingskostnader	1 225	3 595
7773 Omkostninger innkreving	2 125	796
7792 Øredifferanse	-1	-48
7795 Husleietap	-1	3
Sum	20 055	8 887

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 051 388	50 025	1 101 413
Sum opptjent egenkapital	1 051 388	50 025	1 101 413
Sum egenkapital	1 051 388	50 025	1 101 413

Resultat og balanse med noter for Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B

Styreleder	Odd Arne Lohne (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Helge Suvatne (sign.)	03.04.2026
Styremedlem	Frank Andersen (sign.)	19.03.2026
Styremedlem	Bjørn Johansen (sign.)	17.03.2026



Til årsmøtet i Sameiet Giskedalen 34 A - 56 B

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon.

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Daniel Walstad Nyberg

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-09 13:26:47 UTC



bankID



Penneo Dokumentnøkkel: V4TVA-X9852-XNK4I-KSYMB-G47RU-KX7HZ

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Odd Arne Lohne
Styremedlem, Bjørn Johansen
Styremedlem, Helge Suvatne
Styremedlem, Frank Andersen
Varamedlem, Karin Aslaug Unhjem

Styret i Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B består av ingen kvinner og 4 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B ligger i Kristiansand kommune, og har organisasjonsnummer 985086060

Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP6966685. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styrets arbeid

Vi har avholdt 7 styremøter siden sist årsmøte.

Vedlikehold:

Byggene begynner å bli gamle. Det merkes, og vi har det siste året hatt litt utskiftning av dårlige klednings bord, reparert lekkasje rundt vinduer på hus 3 og 4 og byttet 2 ytterdører på hus 4. Dette er nok noe vi må påregne at det blir mer av de nærmeste årene.

I år er det planlagt å male øst og vest endene på hus 3 og 4. Dette arbeidet administreres av Berthelsen bygg. De setter opp stilas, sjekker kledning og bytter det som er nødvendig før maler slipper til. Dette arbeidet skal være ferdig før sommerferien.

Det er jo også oppdaget fuktproblemer/skader på kald loftet i alle husene. Dette er noe vi på litt sikt må få ordnet i alle husene. Foreløpig er det hus 4 som har mest problemer og som må ordnes før vinteren. Vi har hatt takstmann til å vurdere problemet og komme med løsningsforslag. Vi begynner vi med hus 4 i år. Hvis løsningen vi går for blir vellykket, kan vi videreføre løsningen til resten av byggene etter hvert. Også denne jobben blir utført av Berthelsen Bygg.

Det ble før vinteren utført en del vedlikehold av piper og beslag samt reparasjon av porten mot øst av blikkenslager T.I-Pedersen. Det gjenstår litt arbeid som ferdigstilles denne våren.

Høsten 2025 ble alle ventilasjonsanleggene i sameiet renset.

Det ble også observert skjeggkre i sameiet. Alle leilighetene har nå fått utlagt giftåte . Dette ble utført av Anticimex. Problemet er forhåpentligvis løst.

Spyling av carporter og stikkrenner ble utført på dugnad i mai 2025.

Sosialt:

Sameiets årlige sommerfest ble som vanlig arrangert i garasjene til 46,48 og 50 A i august.

Strøm:

Fra oktober 2025 ble det innført norgespris for strøm i fellesanleggene og ladeanlegget for el-bil. Dette er jo en avtale som varer ut 2026. Hva som skjer etter det er foreløpig uvisst.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.04.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAV. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 07.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:

Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B torsdag 07.05.2026 kl. 18:00 - Presteboligen på Søgne Gamle Prestegård.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Mariann Stensrud

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Mariann Stensrud

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Anette Holgersen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett: 20

Antall fremlagte fullmakter: 1

Totalt: 21

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar på kr. 50.000,- gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:

Styrehonorar på kr 50.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag om å montere dører mellom carporter og svalgang i hus 1 og 2

Det er kommet forslag om at det blir montert dører inn til svalgang fra carportene. Dette vil gi beskyttelse mot dårlig vær. Det kommer feks. ofte snø inn om vinteren.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.2 Fjerning av "Fellesutgifter ti heis" for hus 3 og 4

Det har i alle år vært slik at hus 3 og 4 har betalt ekstra for heisen. Dette utgjør til sammen kr. 25.600,- i året. Dette oppleves urimelig da vi er et sameie, og dermed deler alle andre utgifter likt. Hus 3 og 4 betaler jo like mye på utgifter på hus 1 og 2 selv om det ikke direkte anngår dem.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt, heisen skal likefordeles.

5.3 Endringer i vedtektene

Fra: 2.4.Ladning av elbil og ladbare hybrider i vårt sameie

Sameiet har installert infrastruktur for opprettelse av ladepunkter i våre carporter gjennom leverandøren Mer (tidligere Grønn Kontakt). De ladepunkter som opprettes vil da følge et spesifikt system med blant annet ordning for kostnadsfordeling og smartlading. Styret vil da som utgangspunkt nekte at det opprettes andre ladesystemer som ikke er kompatible med dette systemet. Styret kan ikke nekte en seksjonseier å lade fra egen kontakt, dersom bilens ladekabel rekker fra egen bolig og ut i egen carport. Ladekabelen må ikke krysse over andre seksjonseiere eller på annen måte være til sjenanse for andre beboere.

Ladepunktet skal installeres av godkjent el. Installatør, og i henhold til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Styret skal ha kopi av elsikkerhetsdokumentasjonen på det aktuelle ladepunktet.

Til 2.4: Ladning av elbil og ladbare hybrider i vårt sameie

Sameiet har installert infrastruktur for opprettelse av ladepunkter. De ladepunkter som opprettes vil da følge et spesifikt system med blant annet ordning for kostnadsfordeling og smartlading. Styret vil da som utgangspunkt nekte at det opprettes andre ladesystemer som ikke er kompatible med dette systemet. Styret kan ikke nekte en seksjonseier å lade fra egen kontakt, dersom bilens ladekabel rekker fra egen bolig og ut i egen carport. Ladekabelen må ikke krysse over andre seksjonseiere eller på annen måte være til sjenanse for andre beboere. Ladepunktet skal installeres av godkjent el. Installatør, og i henhold til Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Styret skal ha kopi av elsikkerhetsdokumentasjonen på det aktuelle ladepunktet.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

5.4 Godkjenning av budsjett for det påfølgende år

Fra: 8.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Det skal også hvert år innen utgangen av desember holdes et sameiermøte, som skal godkjenne budsjettet for det påfølgende år.

Til: 8.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Vedtak:

Endring i vedtekter 8.2 vedtas

5.5 Brev fra Tormod Mjaaseth som det ønskes tatt opp på årsmøtet og evt. få litt avklaring rundt.

KOLLEKTIVE LADETJENESTER OG KOMMUNIKASJON I SAMEIET

Det har over tid vært ytringer/misnøye i forhold til avtaler med kollektive tjenester. Jeg ser det svært formålstjenelig å sette opp temaet under årsmøtet 7. mai. Spørsmål som: - Hvor går balansepunktet med egen råderett og sameiets styre i forhold ladetjenester og kommunikasjon?- Gir Sameiet fra seg egen råderett gjennom kollektive avtaler?- Hvilken reaksjonsform er nødvendig når saken ikke er avklart på 4-6 mnd?- Hvilket rom gir lov- og avtaleverket for individuelle/alternative løsninger? Vil anta USBL har den nødvendige kompetanse til å besvare temaet/utfordringene gjennom egen advokat. Kan de ikke stille med ressursperson, kan de nok tipse om en egnet person. Hilsen Tormod

Vedtak:

Sameiet har rett til å inngå kollektive avtaler.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Det skal velges ny styreleder for 2 år, Odd Arne Lohne er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Odd Arne Lohne for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem for 1 år, Helge Suvatne er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Jan Martin Johannessen velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges ett nytt varamedlem for 2 år, Karin Unhjem er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Wenche Merete Hegle for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

2 stk avtroppende styremedlemmer/varamedlemmer utgjør neste års valgkomite.

Vedtak:

Valgt ble: Helge Suvatne og Karin Unhjem

Protokoll for Sameiet Giskedalen 34 A- 56 B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Mariann Stensrud (sign.)
Anette Holgersen (sign.)

07.05.2026
08.05.2026

Nabolagsprofil

Giskedalen 46B - Nabolaget Åros - vurdert av 40 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Giskedalen Linje 40, 40E, N40	3 min 0.2 km
Høllen brygge Linje 92	15 min 1.2 km
Tangvall Totalt 14 ulike linjer	5 min 2.7 km
Nodeland stasjon Linje F5	14 min 10.5 km
Kristiansand Kjevik	33 min

Skoler

Nygård skole (1-7 kl.) 342 elever, 29 klasser	19 min 1.6 km
Tangvall skole (8-10 kl.) 280 elever, 25 klasser	5 min 2.6 km
Søgne skole- og idrettssenter vgs 600 elever	5 min 2.6 km
Søgne videregående skole 180 elever, 12 klasser	5 min 2.8 km

Ladepunkt for el-bil

Høllen Brygge - Kristiansand Kommu...	14 min
Åros feriesenter	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

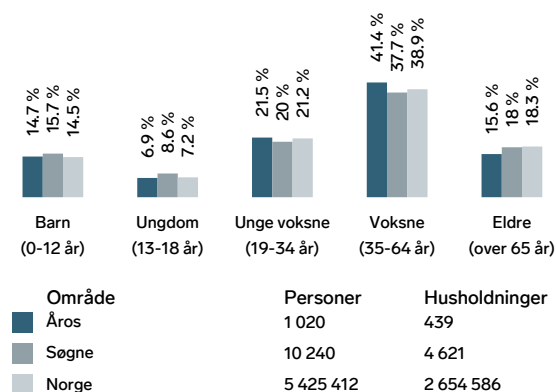
Godt vennskap 77/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sjøstjerna barnehage (1-5 år) 79 barn	12 min 1 km
Torvmoen barnehage (1-5 år) 60 barn	19 min 1.6 km
Åros barnehage (0-5 år) 77 barn	21 min 1.8 km

Dagligvare

Bunnpris Høllen PostNord	13 min 0.9 km
Kiwi Tangvall	5 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport



Giskedalen balløkke

5 min

Ballspill

0,4 km



Nygård skole

18 min

Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...

1,5 km



Family Sports Club Søgne

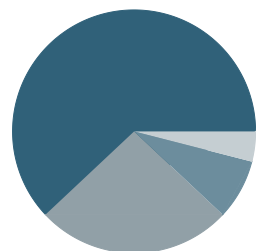
4 min



PDL Center Søgne

5 min

Boligmasse



62% enebolig
26% rekkehus
4% blokk
8% annet

«Jeg liker meg på Åros på grunn av nærheten til sjø og strand!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Brennåsen senter

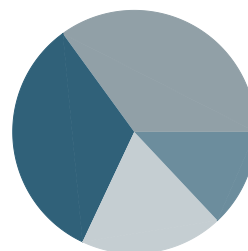
11 min



Apotek 1 Søgne

4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



33% i barnehagealder
35% 6-12 år
19% 13-15 år
13% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

43%

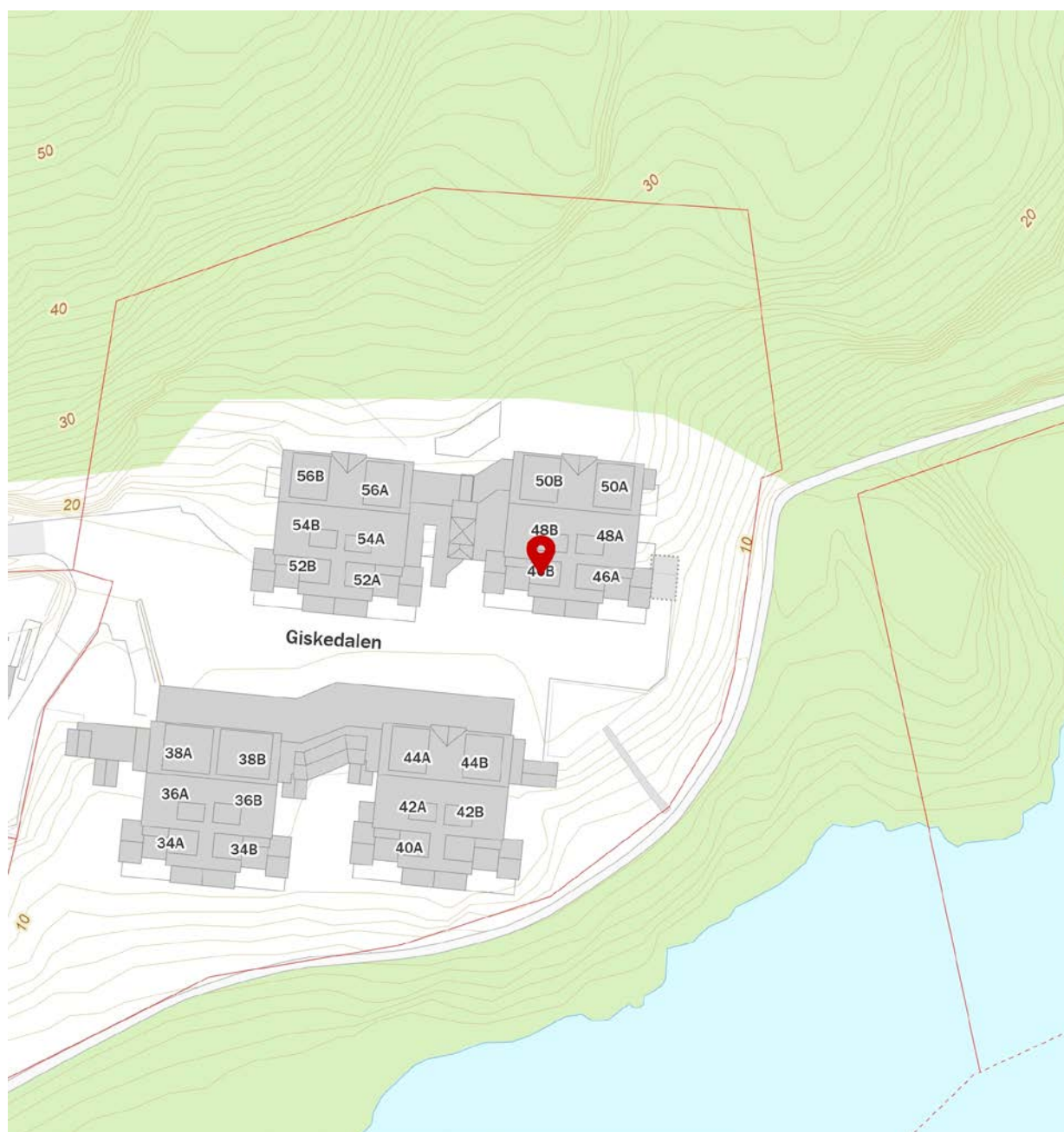
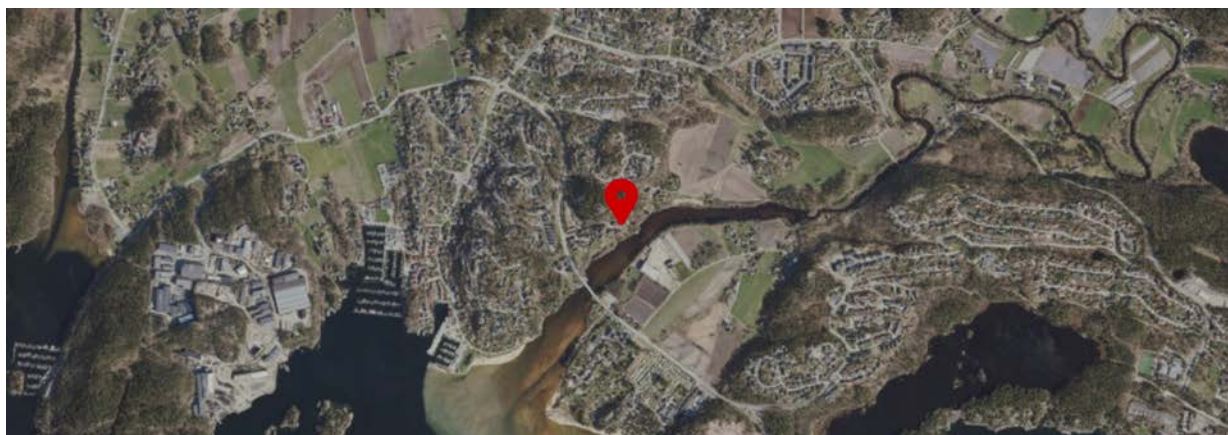
Åros

Søgne

Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	40%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring



Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet 5 700 kr

Selveierleilighet og rekkehus 10 200 kr

Ene-,tomannsbolig og tomt 14 700 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Legg Inn bud

Identifiser deg med:

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

Om elektronisk budgivning

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

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

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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

NYTT BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!



BUDSKJEMA



Eiendom:

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

Siffer

Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:

Dato

Klokkeslett

Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

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

Budgiver er informert om muligheten for å tegne boligkjøper forsikring

Ja jeg/vi ønsker boligkjøper forsikring

☐

Nei jeg/vi ønsker ikke boligkjøper forsikring

☐

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank

Lånefinansiering kr.

Navn saksbehandler bank

Egenandel kr.

Telefonnummer

Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn

Budgiver 2

Navn

Fødselsnummer (11 siffer)

Fødselsnummer (11 siffer)

Adresse

Adresse

Postnr/ -sted

Postnr/ -sted

Telefonnummer

Telefonnummer

E-post

E-post

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

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING



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



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved bud-givning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GFJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde bud-giverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

exbo



Skal du selge bolig?



Kom i kontakt med din lokale megler i dag!

Inge Johan Jenssen

T: 464 25 438

ijj@exbo.no

Følg oss på 

