PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

GISLEMYRVEIEN 4C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Gislemyrveien 4C

Nabolaget Gislemyr/Nedre Slettheia - vurdert av 57 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Slettheia skole (1-7 kl.) 326 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Karuss skole (1-10 kl.) 402 elever, 32 klasser	11 min 0.9 km
Vågsbygd skole (1-7 kl.) 450 elever, 40 klasser	13 min 1.2 km
Vågsbygd skole. avd. Åsane (1-3 kl....	22 min
Fiskå skole (8-10 kl.) 259 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Vågsbygd videregående skole 510 elever	9 min 0.8 km
Akademiet vgs Kristiansand 180 elever	10 min 5.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Vågsbygd VGS - Agder fylkeskommune	10 min
Extra Fiskå	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Vågsbygd ringvei nedre Linje 12, 51, 52	3 min 0.3 km
Kristiansand stasjon Linje F5	7 min 3.9 km
Kristiansand Kjevik	24 min

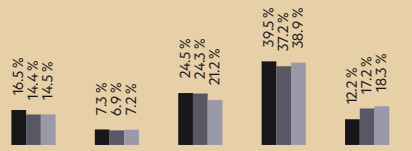
BARNEHAGER

Karuss barnehage (1-5 år) 59 barn	10 min 0.8 km
Linerla barnehage (1-5 år) 66 barn	11 min 0.9 km
Eplehagen barnehage (0-5 år) 93 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Coop Mega Vågsbygd	4 min
Kiwi Vågsbygd Senter	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Gislemyr/Nedre Slettheia	850	379
Kristiansand	79 810	39 213
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Naboskapet
Høflige 66/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Sykkel

SPORT

Gislemyrveien balløkke	0 km
Kjerrheia balløkke	7 min
SATS Vågsbygd	8 min
Fresh Fitness Vågsbygd Lumber	11 min

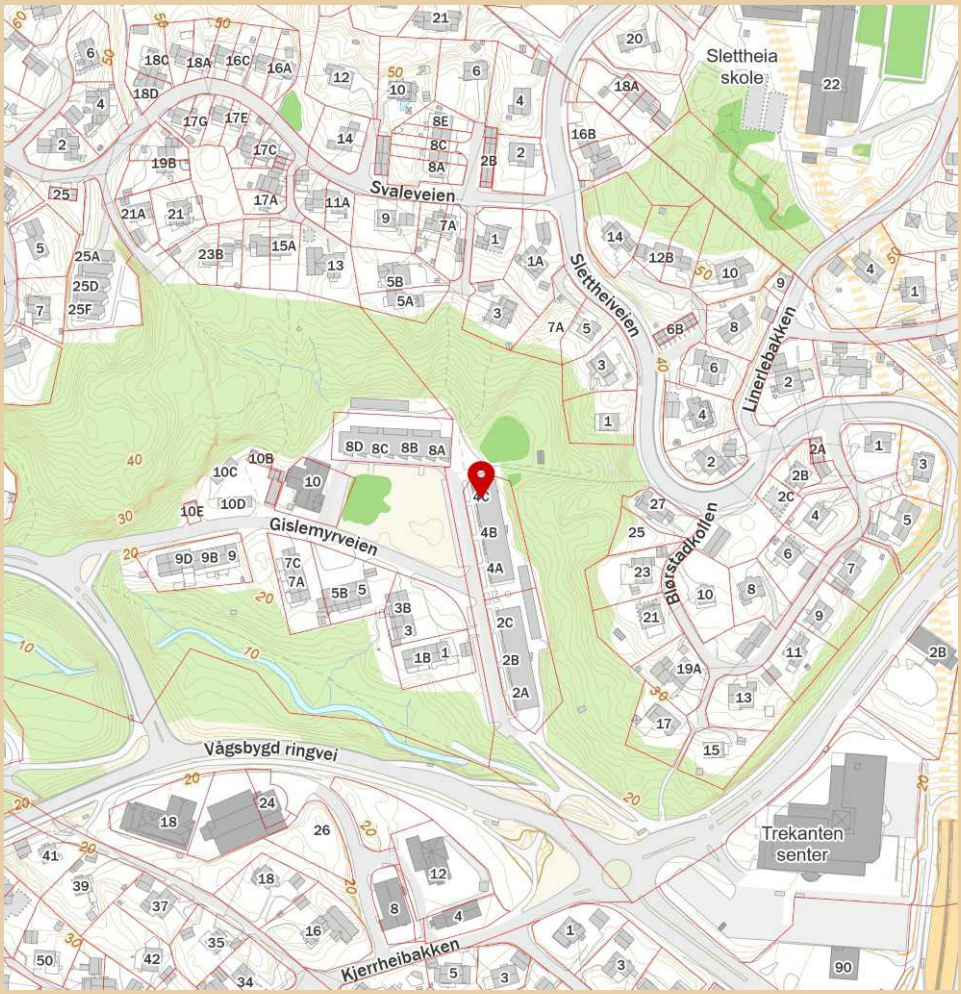
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100



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

Innkalling til ordinær generalforsamling i GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

Torsdag 03.04.2025 Kl: 18:00
Gislestua

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Stig Meberg (SØBO) velges til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Fredrik Melby velges til protokollfører

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak: NN velges til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Forslag til vedtak: Det var x stemmeberettigede til stede i tillegg til y fullmakter, totalt z stemmer

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Forslag til vedtak: Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent

2. Årsmelding

Forslag til vedtak: Styrets årsmelding tas til orientering

3. Regnskap og budsjett

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes. Budsjett tas til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Forslag om at styreleder må bo i borettslaget

Natalia Gunvaldsen har sendt inn følgende forsalg:

> *Jeg foreslår at Styreleder må bo i borettslaget, slik at den betaler fellesutgiftene som alle andre andelseiere og skal ha daglig tilstedeværelse i borettslaget. Dette vil styrke evner for å ta fornuftige beslutninger i posisjon som Styreleder.*

Styrets innstilling: Styret anbefaler å legge slike begrensninger for valg av styreleder

4.2 Tilfluktsrom

Natalie Gunvaldsen har sendt inn følgende forsalg:

> *Med tanken på dagens situasjon foreslår jeg at Styret skal kontakte Myndighetene for å få hjelp til å gjennopprette det tidligere tilfyktningsrommet i 4 blokka*

Styrets innstilling: Styret tar beredskap alvorlig, og vil følge pålegg og krav fra myndigheter. Styret ønsker ikke å pålegges tiltak for tilfluksrommet.

Tilfluktrommet brukes i dag som sykkelbod, og vil enkelt kunne tømmes hvis dette blir nødvendig. Øvrig oppgradering av tilfluktsrommet anses som et offentlig ansvar og ikke noe som et enkelt borettslag kan bekoste.

4.3 Endring av husordensregler

Forslag om endring av husordensregel for å tillate bruk av gass og elektrisk grill på balkongen.

Forslag til vedtak: Tillatt å bruke gass og elektrisk grill på balkongen.

Styrets innstilling: Styret er positive til å tillate bruk av elektrisk grill på balkongene, men anbefaler ikke at gassgrill tillates.

4.4 Forord fra Einar Asbjørnsen

Einar Asbjørnsen har sendt vedlagte skriv (forord) til generalforsamlingen og bedt om at dette distribueres.

4.5 Krav til Valgkomiteens arbeid

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret har full tillit til valgkomiteens arbeide, og mener de har utført sine oppgaver på en god måte de siste årene. Styret ønsker ikke å pålegge valgkomiteen frister som foreslått.

4.6 Pålegg om å fremforhandle ny avtale med Telenor

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret har alltid fokus på de løpende avtalene borettslaget har. Styret ønsker ikke å bli pålagt slik detaljstyring.

4.7 Krav om tilbakeføring av 2 p-plasser til gjesteparkering

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Borettslagets p-plasser ligger på kommunal grunn. Det er tinglyst at disse p-plassene kun skal brukes til parkering for borettslagets beboere (se vedlagt tinglyst erklæring).

Det er ingen kommunale krav til antall gjesteparkeringsplasser i borettslaget. Styrets oppfatning er at det er styrets oppgave å administrere p-plassene.

4.8 Krav om innsyn i vedlikeholdsrapport

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret kjenner seg absolutt ikke igjen i forslagsstillers beskrivelse i sitt saksframlegg, og tar sterk avstand fra de påstander og anklager som fremlegges.

Generalforsamlingen har gjentatte ganger avslått forslagsstilers krav om innsyn i vedlikeholdsrapporten. Sittende styret er bundet av tidligere års vedtak.

4.9 Krav om innhenting av pristilbud på legging av nye varmerør mellom blokkene

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Denne saken daterer seg langt tilbake i tid, og sittende styre ønsker ikke å bruke resurser på saken. Å legge nye rør mellom blokkene igjen synes å være unødvendig og vil påføre borettslaget store kostnader. Styret anbefaler at forslaget avvises.

4.10 Krav om revisjon av vaktmestertjenester

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret har et aktivt forhold til alle våre løpende avtaler, og det gjøres jevnlig justering av disse. Styret ønsker ikke å pålegges foreslått detaljstyring vedrørende vaktmestertjenestene.

4.11 Krav om oppgradering av rømningsvei-skilt

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret har en løpende serviceavtale med EK-Elektro, og følger de krav som vedlikeholdsrapporter måtte komme med. Andre (fornuftige) oppgraderinger vurderes ut fra kost-nytte, og gjennomføres når det er økonomisk mulig og ellers hensiktsmessig. Styret ønsker ikke å bli pålagt slik detaljstyring for foreslås.

4.12 Krav om at medlemskontingent sendes hver enkelt andelseier direkte fra SBBL

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret står fast på styrevedtak i sak 20230042.

4.13 Krav om at borettslaget ikke utsteder bøter til andelseiere for unødvendig utrykninger

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret utsteder ikke bøter. Det er snakk om viderefakturering av utgifter borettslaget blir påført i de tilfeller brannvesenet definerer en utrykningen som unødvendig.

Alternativet er at borettslaget må dekke disse kostnadene, noe som i tilfelle må kreves inn gjennom økte fellesutgifter for samtlige andelseiere. Etter styrets mening er det både rettferdig og preventivt å viderefakturere disse kostnadene til den/de som er årsaken til den unødvendige utrykningen. Styret foreslår også tiltak for å redusere risikoen for unødvendige utrykninger. Ref sak 5.1.

4.14 Krav om reduksjon av dugnadspenger

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret ønsker at beløpet skal stå uendret for å opprettholde deltakergraden på dugnadene. Stor deltakelse på dugnaden fører også til reduserte utgifter for borettslaget til vaktmester.

4.15 Krav om at varsel om årsmøte skal henges opp på oppslagstavlen

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret varsler om årsmøter ihht borettslagsloven. Styret ønsker ikke å pålegges ytterligere detaljer for når og hvordan det skal varsles. Styrets oppfatning er at de fleste setter pris på å motta varsel og innkalling digitalt, noe som også er resursbesparende for borettslaget i tillegg til å være bra for miljøet.

4.16 Krav om innføring av SMS-tjeneste for informasjon til beboere

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Borettslaget har allerede en tilsvarende tjeneste via SØBO. Denne er gratis for SØBO sine kunder, og kostnadene ved bruk (pr SMS) er lavere enn for løsning foreslått av forslagsstiller. Styret ser ingen grunn til å endre løsning.

4.17 Krav om min 2 pristilbud på alle malingprosjekter

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret har en aktiv holdning til anbud, og innhenter alltid flere tilbud på større jobber. I de tilfellene det finnes rammeavtaler, benyttes disse. Styret ønsker ikke å bli pålagt slik detaljstyring.

4.18 Krav om utredning av beredskapsplan for borettslaget

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret tar beredskap alvorlig, og vil følge pålegg og krav fra myndigheter. Styret ønsker ikke å pålegges å lage en beredskapsplan basert på forslagsstillers punkter.

Er man forpliktet til å etablere felles løsninger i borettslag og sameier?

SØBO svarer følgende på spørsmålet: Det foreligger ikke noen offentligrettslig forpliktelse for styret til å sikre den enkelte boligeiers beredskap.

4.19 Forslag om endring av vedtektene §10-1

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret mener dagens formulering av vedtektene er dekkende.

Borettslagsloven gjelder uansett hva våre vedtekter sier. Saken har også vært behandlet på tidligere GF.

4.20 Krav om at vedtektene legges ut på borettslagets hjemmeside

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Vedtektene ligger allerede på hjemmesiden. Styret ønsker for øvrig ikke slik detaljstyring.

4.21 Krav om uavhengig granskning div forhold (Borettslagsloven §8-9)

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Nevnte tiltak er alle vedlikehold. 5% regelen gjeler ikke for disse.

Her fra: Hvor godt kjenner du 5%-regelen i borettslagsloven § 8-9? | OBOS

https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hvor-godt-kjenner-du-5-regelen-i-borettslagsloven--8-9

Faktum er imidlertid at dette er en bestemmelse som svært sjelden kommer til anvendelse, og jeg vil prøve å forklare hvorfor.

1. *For det første kommer den ikke til anvendelse på den typen tiltak som ellers er nevnt under Borettslagsloven § 8-9, 1-5. Her er det i utgangspunktet allerede krav om to tredels flertall, og dersom vedtaket passerer hinderet uten å rive etter et av disse alternativene, er det altså ikke noe dobbeltkrav i forhold til kostnadsbegrensningen under pkt. 6.*
2. *For det andre gjelder den ikke for tiltak som må anses som vanlig forvaltning. Dette framgår eksplisitt av bestemmelsen.*
3. *For det tredje gjelder den ikke for tiltak som må anses som vanlig vedlikehold. Dette framgår ikke like eksplisitt av bestemmelsen, men følger av det lille ordet elles som viser tilbake på pkt. 1 som omhandler avgrensningen mellom vedlikehold og ombygging, påbygging og endringsarbeider.*

Borettslagets vedlikeholdsansvar

Borettslaget skal vedlikeholde alt som det ikke påhviler andelseierne å vedlikeholde. Dette er fellesareal, bygningskroppen, etasjeskiller, trappeoppganger, fasader og utvendig areal.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget også holde ved like.

Andelseierne kan kreve at bygninger og fellesarealer holdes en forsvarlig stand. Styret må derfor sørge for at det er økonomi til å opprettholde en forsvarlig standard.

Vedlikehold SKAL styret påse utføres, ingen krav til 5%

5% gjelder kun ved ekstraordinære forhold.

4.22 Etablering av 8-10 p-plasser samt endre overvannsnett

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: **Parkering:**

Styret har vært i kontakt med kommunen, og det er klart at vi ikke får tillatelse til å anlegge flere p-plasser på kommunal grunn. De 4 første plasseringene som foreslås, ligger utenfor egen tomt og er derfor ikke mulige å benytte (ref sak 4.6). Arealet i enden av blokk 2 er på ca 54 kvm, og egner seg dårlig til parkering pga nærheten til gang/sykkelsti og adkomst for utrykningskjøretøyer ved brøyting. Arealet er også for lite for å etablere 4 p-plasser. Kostnaden med å omgjøre arealet er også etter styrets mening uforholdsmessig stor i forhold til det antall p-plasser man vil kunne få. Det er heller ikke pr i dag noen på venteliste for parkeringsplass i borettslaget.

Overvann:

Det har ikke vært problemer med overvann fra/ved omtalte kum tidligere. Kommunens krav til økt kapasitet på overvannsnettet, gjelder nybygg og er ikke tilbakevirkende. Nevnte anlegg ligger også i stor grad på kommunal grunn, og er derfor et kommunalt ansvar. Basert på dette virker det unødvendig at borettslaget skal bruke egne midler på oppgradering av det kommunale overvannsnettet.

Styret anbefaler at begge forsalgene forkastes.

4.23 Krav om utkobling av takviftene, montere durgo ventiler og rengjøre luftesjakter

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Forslaget omhandler forhold som ligger langt tilbake i tid. Samme forsalgsstiller har også tidligere tatt opp tilsvarende sak på GF. Dagens løsning er i tråd med anbefaling fra fagfolk. Styret ønsker ikke å bruke resurser på å bygge dette om.

4.24 Krav om omgjøring av styrevedtak om godkjenning av utleie

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styrets har konkludert med at andelseier oppfyller borettslagslovens krav for bruksoverlating og har derfor godkjent søknaden.

4.25 Forslag om overføring av overskudd fra elbil-lading til garasjefond

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Forslaget er i tråd med styrets forslag til vedtak i sak 5.2

4.26 Krav om granskning etter Borettslagsloven 7-14

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret kjenner seg ikke igjen i forslagsstillers fremstilling av saken, og tar sterkt avstand fra de påstandene som fremsettes.

Etter styrets oppfatning gjorde tidligere styre et grundig og godt forarbeide, før anbefalt løsning ble forelagt GF. Styrets forslag fikk den gang 87% oppslutning, og det er ingen grunn til å stille spørsmål ved denne prosessen.

En granskning nå vil påføre borettslaget betydelige kostnader. Styret anmoder generalforsamlingen om å tenke nøye gjennom konsekvensene av en granskning av forhold som ligger langt tilbake i tid, både med tanke på leilighetenes verdi i markedet, og deres salgbarhet. En granskning vil også kunne få konsekvenser for både styretsammensetning og foretningsførsel for borettslaget.

Styret anbefaler at forslaget forkastes.

4.27 Krav om brøyting av p-plassen foran blokkene

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Foreslått løsning virker omfattende og kostbar å gjennomføre og svært vanskelig å håndtere rent praktisk. Det er styrets oppfatning at den enkelte som disponerer en p-plass selv bør stå ansvarlig for å skuffe/brøyte denne. Å overføre dette ansvaret og kostnaden til borettslaget vil føre til alle andelseiere, uavhengig av om de har bil og disponerer en p-plass eller ikke, vil måtte være med å betale for brøyting av disse arealene gjennom økte fellesutgifter. Dette er etter styrets oppfatning ikke riktig. Styret anbefaler at dagens praksis videreføres.

4.28 Krav om vedtektsendring for digital deltakelse på generalforsamling

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Samme forslagsstiller stilte tilsvarende forslag på siste GF. Forslaget falt da med stor margin. Styrets innstilling er den samme nå som da.

4.29 Krav om at ordstyrer på OGF skal være Advokat

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Det er årsmøtet som velger møteleder. Enhver står fritt til å foreslå hvem man vil som møteleder, også egen medbrakt advokat. Styret ønsker ikke å kreve spesifikk formell kompetanse for møteleder. Et slikt krav vil påføre borettslaget unødige merkostnader. Styret anbefaler at forslaget avvises.

4.30 Krav om at det avklares om det kan etableres 480V lading for 42 plasser, og pris på dette

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Det henvises til egen sak (se sak 5.2) fra styret om oppgradering av elbil-ladeanlegg.

4.31 Forslag om mindre endringer i utomhusplanen

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Fjerning av godt etablerte vekster er relativt omfattende og etter styrets mening en unødvendig kostnad for borettslaget. Styret ønsker heller ikke å detaljstyres som foreslått.

4.32 Krav om div for utomhus og vedlikehold

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret har et aktivt forhold til vedlikehold av både uteområder og bygg. Styret ønsker ikke slike detaljføringer som forslagsstiller her legger opp til.

4.33 Krav om offentliggjøring av styremøteprotokoller

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Det er ikke krav til offentliggjøring av styremøteprotokoller. Styret vil bruke andre og mer målrettede kommunikasjons- og informasjonskanaler til andelseierne, og ønsker ikke noe krav om at styremøteprotokoller skal offentliggjøres digitalt. Anbefalingen fra SØBO er også at styremøteprotokoller ikke gjøres offentlige. Styret har heller ikke noe ønsker om å bevege seg i en gråsone i forhold til Datatilsynet, og har derfor valgt å etterkomme krav fra anonym andelseier om fjerning av protokollene.

4.34 Forslag om redusert leie for Gislestua

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke slik detaljstyring, og er av den oppfatning at dagens satser fungerer greit.

4.35 Forslag om at Gislestua går tilbake med plass til 50 personer

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke slik detaljstyring. Styret ønsker heller ikke pålegg om rapportering som foreslått da dette har liten hensikt og påfører styret unødvendig merarbeider.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til installasjon av en avstillingsknapp i hver leilighet

For å redusere unødvendige utrykninger fra brannvesenet og samtidig forbedre sikkerheten i bygget da folk lar vær å gå ut når alarmen går, foreslås det å installere en avstillingsknapp i hver leilighet. Med dette systemet vil beboerne få varsel om brannalarm direkte i egen leilighet, og det vil være mulig å kontakte brannvesenet og deaktivere alarmen selv dersom det ikke er fare for brann. Dette vil forhindre at hele bygget blir varslet unødvendig, samtidig som reell brannfare fortsatt vil aktivere alarmsystemet for hele bygget.

Dagens situasjon:

- Per i dag kan vi ikke høre foralarmen i egen leilighet.
- For å sjekke hvilken leilighet alarmen gjelder, må vi gå til hovedtavla.
- Dette kan føre til unødvendige utrykninger og forsinkelser i vurdering av en reell brannsituasjon.

Tilbud på oppgradering av alarmsystemet:

Kostnaden vil avhenge av hvor mange som velger denne oppgraderingen. For enkelhets skyld har vi laget tre eksempler:

1. Hvis 10 leiligheter velger oppgraderingen vil kostnaden pr leilighet bli ca 10.000,- kr
2. Hvis 50 leiligheter velger oppgraderingen vil kostnaden pr leilighet bli ca 5.050,- kr

3. Hvis alle leilighetene velger oppgraderingen vil kostnaden pr leilighet bli ca 4.440,- kr

Kostnaden for ettermontering i en enkelt leilighet på et senere tidspunkt vil være betydelig større. Til sammenlikning kan nevnes at en enkelt unødvendig utrykning bra brannvesenet faktureres med 7.553,- kr.

Dersom man velger at systemet skal installeres i samtlige 97 leiligheter og i Gislestua, vil totalkostnaden komme på 435.100,- kr inkl MVA.

Styrets innstilling: Styret ønsker å gi den enkelte en valgmulighet til om dette skal installeres. Dersom et klart flertall ønsker det, foreslår styret at det skal installeres i samtlige leiligheter.

5.2 Oppgradering av elbil-ladeanlegg

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

Slik fungerer dette i praksis:

Brukeren må registrere seg hos Laddel før han kan benytte tjenesten. Brukeren legger inn et bankkort hos Laddel. Brukeren får da tilsendt en brikke som han må holde foran laderen før hver gang den skal benyttes. Brukeren blir trukket for beløpet hver gang.

Borettslaget bestemmer hva laddingen skal koste, Laddel legger på 15% på dette. Det er de 15% de lever av.

Det er ingen faste kostnader for borettslagsmodellen. Laddel får sine inntekter med sine 15% påslag på fakturaen til brukeren.

Det er ingen binding til Laddel, dersom dere senere ønsker å bytte, så finnes det konkurrerende selskaper.

Forslag til vedtak: Tilbud fra EK-Elektro aksepteres for etablering av 22 stolper og totalt 21 ladere.

Prosjektet finansieres ved å bruke garasjefondet som pt er på kr 350k.

400k må lånes

Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet, herunder ta opp banklån, se videre sak 5.3 for endelig vedtak på låneopptak. Et låneopptak krever 2/3 flertall.

5.3 Utskiftning rør for sentralvarme

Deler av røropplegget for sentralvarme er det opprinnelige fra 60-tallet. Disse er godt modne for utskiftning. Forsmak på problemet fikk vi da rørene mellom blokkene sprakk for noen år siden. I forbindelse med dette kom det også rusk inn i røropplegget i blokkene som nå skaper problemer med enkelte radiatorer som ikke lar seg styre slik de skal.

Styret har derfor innhentet flere tilbud på utskiftning av resterende gamle rør, inkl rørene i fyrrommet. Det totalt sett beste tilbudet er etter styrets mening vedlagte tilbud fra OLTO VVS. Dette er også det rimeligste tilbudet.

Kostnad ca 1,6 mill. Dette inkluderer også rens av røropplegg og radiatorer som i tilbudet et listet som en opsjon.

Forslag til vedtak: Tilbud fra OLTO VVS aksepteres.

Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektetene, herunder ta opp banklån med inntill kr x xxx xxx kroner
og undertegne alle lånedokumenter. Nedbetalingstid 20 år.
Banken kan ta pant i borettslagets eiendom
som sikkerhet for lånet med prioritet foran borettsinnskuddene.
Borettslaget forplikter seg til å øke de
månedlige felleskostnadene tilsvarende kostnadene ved å betjene lånet. Renten på lånet er pr i dag 5,55 %. Et låneopptak krever 2/3 flertall.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag.

Forslag til vedtak: Styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag indeksreguleres med 3,6% og fastsettes til kr. 276.400,
På grunn av ekstrem arbeidsmengde siste året, foreslår styret et ekstra styrehonorar på kr 51.800,-.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt

Styrets innstilling: Styret har dessverre også i år hatt unormalt høy arbeidsmengde, vesentlig høyere enn det man normalt vil kunne forvente i et borettslag av denne størrelsen. Styret er fortsatt bekymret for om disse forholdene vil føre til at det i framtiden vil være vanskelig å få kandidater til styret, og anmoder om at årsmøtet vedtar en ordning for styrehonorar som gir mulighet for ekstra godtgjørelse for vesentlige merarbeider.

7. Valg

Nåværende styret:

Styreleder, Geir Jørgensen
Styremedlem, Kari Log
Styremedlem, Jan Reidar Bergh-Christensen
Styremedlem, Fredrik Sikim Melbye
Styremedlem, Karoline Kristiansen
Varamedlem, Vigdis Fløystøl
Varamedlem, Kari Strømsøyen

7.1 Valg av styreleder

Forslag til vedtak: Geir Jørgensen er valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Stiller til valg

Styremedlem: Jan Reidar Berg-Christensen
Styremedlem: Fredrik Melbye

er ikke på valg:
Kari
Karoline

Forslag til vedtak: Følgende styremedlemmer er valgt:

Styremedlem: Jan Reidar Berg-Christensen
Styremedlem: Fredrik Melbye

7.3 Valg av varamedlemmer

1. Vara: Kari Strømsøyen
2. Vara: Jørgen Thygesen

Forslag til vedtak: Følgende varamedlemmer er valgt:

Skriv inn alle varamedlemmer her, og hvor lenge hver enkelt har igjen av sin styreperiode.

7.4 Valg av valgkomite

Valgkomite: Britt Follerås, Per Sverre Nilsen

Forslag til vedtak: Følgende ble valgt til valgkomite:

Alternativt:

Det ble besluttet å ikke ha valgkomite det kommende året

FULLMAKT

NAVN:_____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på årsmøte/generalforsamling.

i _____ (navn på boligselskapet)

den _____/_____-_____

NAVN:_____

ADRESSE:_____

Leilighetsnummer._____ SIGNATUR: _____

Leveres ved inngangen

✂

NAVNESEDDEL

Skriv eiers navn, adresse, og leilighetens nummer på denne navneseddel og lever den ved inngangen til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER

Navn:_____

Adresse:_____

Leilighetens nummer:_____

På årsmøte/generalforsamling kan eier og ektefelle eller samboer møte, men bare med en stemmerett for en seksjon/andel. Leiertaker har rett til å møte, men uten stemmerett.

Dersom du ikke kan møte på årsmøte/generalforsamling kan en fullmektig delta i ditt sted. Ønsker du å benytte deg av denne retten kan du bruke fullmakten overfor.

Leveres ved inngangen

Styrets årsmelding for GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG 2024

GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG ligger i Kristiansand kommune. Boligselskapets hovedoppgave er drift og vedlikehold av boligselskapets eiendom, med unntak av de deler av eiendommen som hver enkelt eier har ansvar for. Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er avlagt på denne forutsetning. Det er styrets oppfatning at det fremlagte resultatregnskap og balanse gir en rettvisende oversikt over boligselskapets drift i 2024 og om boligselskapets stilling ved årsskiftet. Ved årets slutt består styret av:

Styreleder, Geir Jørgensen, BISPEGRA 39 A
Styremedlem, Kari Log, Gislemyrveien 2 C 5.Etg.
Styremedlem, Jan Reidar Bergh-Christensen, Gislemyrveien 4 C 5.Etg.
Styremedlem, Fredrik Sikim Melbye, Gislemyrveien 2 A U.Etg.
Styremedlem, Karoline Kristiansen, Gislemyrveien 4B
Varamedlem, Vigdis Fløystøl, Fløystølvegen 255
Varamedlem, Kari Strømsøyen, Gislemyrveien 4 B

Styrets arbeid i 2024

Det ble i 2022 tatt et initiativ sammen med 8'er blokka ovenfor kommunen angående kjøp/leie av området mellom 4'er og 8'er blokka. Vi har fått tilbakemelding fra kommunen om at planavdelingen i kommunen **ikke er villig** til å gi fra seg dette arealet.

Kommunen anbefaler borettslaget å etablere flere p-plasser på egen grunn. I praksis vil dette si bak blokkene. Kommunen anbefaler oss også å vurdere å fjerne Gislestua for å etablere p-plasser og tilkomst til disse. Dette ville være svært dramatisk og kostbart. Styret vurderer dette som lite realistisk både kostnadsmessig og rent praktisk. Vi ser derfor ingen reelle muligheter for at borettslaget kan sikre seg flere p-plasser.

Borettslaget har flyttet sine forsikringer til Profinans. Forsikringsdekningen er tilsvarende tidligere forsikring i If og vi fikk fremforhandlet en avtale som gir betydelig årlig besparelse i forsikringspremie.

Tradisjonen tro ble det i mai avholdt dugnad. Det var godt oppmøte på dugnaden. Vi tar sikte på å videreføre tradisjonen med dugnad på våren.

Stativ for dekkoppbevaring er etablert. Tilbudet ser ut til å ha blitt godt tatt imot av beboere.

Styret har mottatt brev fra Datatilsynet med krav om at protokoller fra styremøtet fjernes fra borettslagets hjemmeside, og at praksisen med å distribuere styremøteprotokoller opphører. Styret har selvsagt innrettet seg etter krav fra Datatilsynet.

Det planlegges en felles brannøvelse sammen med Fiskåbekken borettslag og Slettheia Borettslag. Brannvesenet vil delta, og det vil bli anledning til faktisk trening på slukking av brann. Styret tror dette er et godt brannforebyggende tiltak for våre borettslag.

Vedlikehold/oppgraderinger utført i 2024

I løpet av året er murer og inngangspartier blitt malt opp i ulike farger. Lys i heis og heissjakt er byttet til LED-lys som er langt mer driftssikkert og reduserer strømforbruket kraftig sammenliknet med de gamle lysrørene.

Benker og bord er blitt renovert og/eller byttet ut med nye. Styret håper dette øker trivselen og bruken av uteareale ne.

Fremtidig vedlikehold/oppgraderinger

På generell basis er det vanskelig å si noe konkret på forhånd om når det vil bli nødvendig/hensiktsmessig å utføre vedlikeholdsoppgaver. Etter styrets oppfatning er det rimelig å forvente at man i løpet av de nærmeste årene vil måtte påregne en del vedlikehold ettersom bygningsmassen er noen år gammel.

Det har vært problemer med varmedistribusjonsrør i blokkene, og vi er anbefalt at disse renses og delvis byttes ut. Dette fremmes som egen sak på årsmøtet.

Systemet vi har for elbil-lading er utdatert. Det er derfor innhentet tilbud på oppgradering av anlegget. Det har vært viktig for styret å fastslå rettigheter til p-plassene før ladestrukturen blir oppgradert. Når nå dette er på plass, fremmer styret forslag om oppgradering til ny ladestruktur for elbil.

Med brannvesenets nye praksis der de fakturerer for "unødvendige utrykninger", ønsker styret å få tilbakemelding fra årsmøtet om det er ønskelig å oppgradere brannalarmanlegget med knapp for avstilling i den enkelte leilighet. Hensikten er å reduserer antall unødvendige utrykninger og på den måten spare penger for den enkelte.

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.02.2025

Resultatrapport klient 28 GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Inndekning av felleskostnader		3 168 288	3 168 288	3 168 288	3 440 487
Inndekning av renter		1 041 580	959 775	1 061 990	988 488
Inndekning av ord. avdrag		1 027 640	1 007 694	993 217	1 087 168
Innbetalt kabel TV		613 695	559 296	614 338	610 330
Leieinntekt parkering		123 005	121 568	135 000	126 600
Vaskeri inntekter		24 661	19 500	30 000	25 000
Andre leieinntekter		16 202	16 000	15 000	15 000
Oppvarming		568 259	606 982	700 000	662 000
Innbetalte dugnadspenger		87 300	87 300	87 300	87 300
Andre driftsinntekter		38 797	46 500	50 000	50 000
Sum inntekter		**6 709 427**	**6 592 903**	**6 855 133**	**7 092 373**
Driftskostnader					
Revisjonshonorar	1	18 688	17 438	17 500	20 000
Styrehonorar	2	316 999	255 000	255 000	275 000
Forretningsførerhonorar		135 722	129 454	122 500	133 000
Rådgivningstjenester		0	62 181	115 000	0
Kontingent boligbyggelag		26 250	26 250	28 000	26 500
Vaktmestertjenester		143 557	175 207	175 000	175 000
Andre tjenester		5 339	0	0	5 500
Vakthold		58 119	53 383	57 000	62 000
Arbeidsgiveravgift/ sos. kost.	3	44 697	35 955	35 955	38 775
Vedlikehold/serviceavtaler	4	1 058 885	662 773	689 499	939 242
Kabel-tv		590 206	578 605	614 338	610 300
Forsikring		420 447	480 124	513 600	355 000
Kommunale avgifter		1 321 973	1 058 908	1 022 000	1 312 500
Strøm		139 625	146 105	192 000	160 000
Oppvarming	5	568 259	606 982	700 000	662 000
Renhold, fellesareal		167 332	119 973	120 000	169 000
Verktøy, driftsmatriell, inventar		17 153	4 711	15 000	10 000
Kontorrekvisita, trykksaker		10 340	33 379	25 000	0
Telefon og porto		733	220	16 000	0
Drift maskiner		10 289	0	3 000	5 000
Andre driftsutgifter	6	59 381	44 780	55 200	68 500
Avskrivninger		31 938	31 937	31 937	14 000
Sum driftskostnader		**5 145 930**	**4 523 363**	**4 803 529**	**5 041 317**
Driftsresultat		**1 563 497**	**2 069 540**	**2 051 604**	**2 051 056**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter		28 706	3 187	2 000	20 000
Annnen finansinntekt		4 605	2 684	0	4 600
Rentekostnad		1 046 745	998 052	1 060 389	988 488
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-1 013 434**	**-992 181**	**-1 058 389**	**-963 888**
Årsresultat	7, 8	**550 063**	**1 077 359**	**993 215**	**1 087 168**
Disponering av resultat					
Overføring til/fra opptjent egenkapital		-550 063	-1 077 359	993 215	1 087 168
Sum disponering av resultat		**-550 063**	**-1 077 359**	**993 215**	**1 087 168**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	4 267 400	4 267 400
Andeler i fellesanlegg	9, 10	2 640 000	2 640 000
Andre driftsmidler	9	14 000	45 938
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	394 831	269 887
Sum anleggsmidler		**7 316 231**	**7 223 225**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		23 565	0
Til gode av forretningsfører		0	18 657
Andre fordringer		329 914	291 810
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		99 227	769 563
Sum omløpsmidler	**7**	**452 706**	**1 080 030**
SUM EIENDELER		**7 768 937**	**8 303 255**

	Note	Beholdning pr. 31.12.24	Beholdning pr. 01.01.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		9 700	9 700
Annen egenkapital		-12 141 632	-12 141 632
Årets resultat		550 063	0
Sum egenkapital	**8**	**-11 581 869**	**-12 131 932**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pant-og gjeldsbrev lån	10, 12	18 266 582	19 273 473
Borettsinnskudd	10, 12	818 100	818 100
Sum langsiktig gjeld		**19 084 682**	**20 091 573**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		102 472	60 095
Leverandørgjeld		144 719	260 596
Påløpne renter		18 933	19 137
Annen kortsiktig gjeld		0	3 786
Sum kortsiktig gjeld	**7**	**266 124**	**343 614**
Sum gjeld		**19 350 806**	**20 435 187**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 768 937**	**8 303 255**

GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

Kristiansand, 14.03.25

(Signert elektronisk)

Geir Jørgensen Styreleder	Jan Reidar Bergh-Christensen Styremedlem	Karoline Kristiansen Styremedlem
Kari Log Styremedlem	Fredrik Sikim Melbye Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

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

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

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Revisjonshonorar

	2024	2023
6700 REVISJON	18 688	17 438
Sum	**18 688**	**17 438**

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

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
5330 STYREHONORAR	316 999	255 000
Sum	**316 999**	**255 000**

Note 3 - Personalkostnader

	2024	2023
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	44 697	35 955
Sum	**44 697**	**35 955**

Borettslaget har ingen ansatte.

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

Utbetalt lønn i 2024 til styremedlemmer ut over styrehonorar kr.0,-

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	581 445	296 469
6603 VEDLIKEHOLD VVS	25 563	31 891
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	128 567	58 538
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	114 605	32 217
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	90 211	50 484
6609 KJØP AV MALING	448	0
6616 BRANNSIKRING/ALARMER -VEDLIKEHOLDSAVTALE	54 596	77 551
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	0	1 956
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	3 831	0
6626 SKADEDYRKONTROLL	12 538	12 937
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	0	70 130
6630 BRØYTING	22 780	0
6690 DUGNADSUTBETALINGER	24 300	30 600
Sum	**1 058 885**	**662 773**

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

Note 5 - Oppvarming

Kostnaden som er ført i resultatregnskapet er den reelle kostnad til kraftleverandør og inntekt som kommer frem i resultatregnskap er avregning/akonto foretatt mot den enkelte beboer.
Avregning ble foretatt 30.06.2024. Pr 31.12.2024 er det balanseført kr 5 988 som fordring mot beboer. Det er innhentet for lite i akonto varme, mot kostnad fjernvarme i perioden 01.07.2024 - 31.12.2024

Note 6 - Andre driftsutgifter

	2024	2023
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	19 244	4 452
7420 GAVER, FRADRAGSBERETTIGET	0	749
7440 KONTINGENT NBBL	6 402	6 402
7710 KOSTNADER VEDR.STYRET	7 606	5 050
7720 GENERALFORSAMLING	411	6 988
7770 BANKOMKOSTNINGER	2 640	5 426
7771 BANKOMKOSTNINGER KLARE	1 875	0
7790 ANDRE KOSTNADER	21 203	8 263
7793 KOSTNADER VELFERD	0	7 451
Sum	**59 381**	**44 780**

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler IB	**736 416**	**731 688**
Årets resultat	550 063	1 077 359
Tilbakeføring avskrivninger	31 938	31 937
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 006 891	-988 218
Endringer i andre langsiktige poster	-124 943	-116 351
B. Årets endringer i disponible midler	**-549 834**	**4 728**
C. Disponible midler UB	**186 582**	**736 416**
Omløpsmidler	452 706	1 080 030
- Kortsiktig gjeld	266 124	343 614
Disponible midler 31.12	**186 582**	**736 416**

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Innskutt kapital	9 700	9 700
Annen egenkapital 01.01	-12 141 632	-13 218 991
Årets resultat	550 063	1 077 359
Sum egenkapital 31.12	**-11 581 869**	**-12 131 932**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden.
Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost.
Dette innebærer at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene.
Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseført verdi, og den faktiske egenkapital vurderes av styret i borettslaget til å være positiv.

Note 9 - Anleggsmidler

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

	Tørketrommel	Vaskemaskin	Vaskemaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	39 688	60 000	60 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	39 688	60 000	60 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	39 688	53 000	53 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	7 000	7 000
Årets avskrivninger :	7 938	12 000	12 000
Anskaffelsesår :	2019	2020	2020
Antatt levetid i år :	5	5	5

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

Note 10 - Pantstillelser

	2024	2023
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	19 084 682	20 091 573
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	6 907 400	6 907 400

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til garasjefond og allhuset.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**Sparebanken Sør**	**Sparebanken Sør**	**Sparebanken Sør**
Lånenummer:	**30008747640**	**30008747624**	**30008747632**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2023
Rentesats:	5.60 %	5.60 %	5.60 %
Betingelser:	Nom flytende rente 5,55%	Nom flytende rente 5,55%	Flytende nom rente 5,55%
Beregnet innfridd:	25.12.2035	25.03.2042	25.12.2035
Opprinnelig lånebeløp:	4 080 000	4 866 000	10 575 000
Lånesaldo 01.01:	4 021 797	4 827 530	10 424 146
Avdrag i perioden:	237 082	155 310	614 499
Lånesaldo 31.12:	**3 784 715**	**4 672 220**	**9 809 647**

Pantegjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008747624	10	53 463	534 630
	54	50 124	2 706 696
	4	46 343	185 372
	24	44 090	1 058 160
	1	41 676	41 676
	1	40 872	40 872
	2	40 107	80 214
	1	24 579	24 579
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008747632	10	112 250	1 122 500
	54	105 239	5 682 906
	4	97 300	389 200
	24	92 570	2 221 680
	1	87 502	87 502
	1	85 813	85 813
	2	84 208	168 416
	1	51 606	51 606
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 30008747640	97	39 018	3 784 746

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

Resultat og balanse med noter for GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

Styreleder	Geir Jørgensen (sign.)	18.03.2025
Styremedlem	Kari Log (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Fredrik Sikim Melbye (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Karoline Kristiansen (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Jan Reidar Bergh-Christensen (sign.)	17.03.2025

Til generalforsamlingen i GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG som består av balanserapport per 31. desember 2024, resultatrapport og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Kristiansand, 14. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Reidar Henriksen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning 28

Signers:

Name	*Method*	*Date*
Henriksen, Reidar	BANKID	2025-03-14 13:16

This document package contains:

- Closing page (this page)
-The original document(s)
-The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.

This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity of the document.

FRA : Einar Asbjørnsen

TIL : OGF 2025

07.03.2025.

FORORD

Alt jeg tar opp med styret går styret imot . Skriver jeg til styret så blokkere styret meg. Sågar har styret kontaktet advokat om mislighold av andelseier i borettslaget. Og at styret tar ekstra betaling for behandling av forslag og klager fra andelseier. Ved forrige OGF forlange styret kr. 50 000,-. for mer arbeid som andelseier hadde forårsaket. Som styret fikk flertall for.
Derfor har jeg valgt å skrive direkte til Ordinær Generalforsamling hvor jeg kommer med forslagene.

Mvh
Einar Asbjørnsen

FRA : Einar Asbjørnsen

Til : OGF 2025.

27.02.2025.

VEDR.: VALGKOMITEENS ARBEID MED Å FINNE KANDIDATER TIL STYRET.

Valgkomiteens representant hang opp skriv den 25.02.2025 på oppslagstavlene om at forslag på kandidater til ulike styrevervene skulle være innlevert 28.02.2025.
Altså 3 dager. Det er altfor kort frist.

Valgkomiteen starter sitt arbeid 6 uker før en GF med å sende ut en svarslipp med navn til alle andelseierne og frist på svar på 14 dager. Deretter så intervjuer valgkomiteens (begge representanter) de som vil stiller til valg. Og deretter lage en innstilling til GF.

Vedtak.: Valgkomiteen starter sitt arbeid med å finne kandidater til styret 6 uker før innkalling til GF.

Vedlegg: Brev fra Valgkomiteen.

Nominering av kandidater til styret av Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Dette året står følgende på valg:

- Styreleder – 2 år
- Styremedlem – to posisjoner på valg – 2 år
- Varamedlem – to posisjoner på valg – 1 år
- Medlemmer til valgkomitéen – 2 posisjoner – 1 år

Styremedlemmer velges normalt for to år av gangen. Varamedlemmer velges bare for et år av gangen. Medlemmer til valgkomitéen for et år av gangen.

Informasjon om vervets innhold:

I Vedtektene heter det at borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Praksis har vist at styret ikke trenger mer enn to varamedlemmer.

Arbeidsoppgavene i styret fordeles etter valget har funnet sted internt i styret blant styrets medlemmer. Dagens styre har valgt å fordele ulike arbeidsoppgaver seg imellom.

Valgprosessen må sørge for at det sitter folk i styret som kan utføre de oppgavene et styre normalt skal håndtere. Hvis man lurer på hva dette er, så kan man lese de 2-3 siste årsberetningene og se gjennom den prioriterte listen over oppgaver som skal løses ila de neste årene. Listen ble sendt ut til alle andelseiere etter OGF i fjor. I tillegg kommer alt fra oppfølging av vedlikehold og drift til behandling av eventuelle klagesaker og andre beboer relaterte saker.

Styret er ansvarlig for godkjenning av budsjett og økonomistyring. Avtaler skal følges opp og fornyes når tiden er inne for det, internkontroll skal gjennomføres og dugnader skal settes opp å inngå i en helhet, sikkerhetsrelaterte forhold skal tas hånd om, løfteinnretninger og fellesarealer skal tas vare på etc.

Det gis overlapp og opplæring til nye styremedlemmer, men en i styret utover leder og nestleder, må kunne håndtere en skrivemaskin og forstå litt data for å kunne ta på seg vervet som sekretær for styret og operere i SBBL portalen, sende ut informasjon på hjemmeside, skrive referater og gjøre forefallende kontorarbeid etc. Den som styret etter valget skal velge som sin nestleder, bør ha litt erfaring og interesse for driftsrelaterte forhold etc. Styret har mye viktig arbeid foran seg. Det trenger kompetanse og erfaring på den ene siden og motivasjon, tilgjengelighet og godt humør på den andre. Et godt styre som fungerer bra sammen er en styrke for ethvert borettslag.

Hvis dette høres interessant ut for deg, vennligst ta kontakt med Per Sverre Nilsen. Du kan ta kontakt ved å sende mail. **Frist for kontakt er 28 februar 2025**

Med vennlig hilsen,

For Valgkomiteen

Per Sverre Nilsen

psnilsen@live.no

FRA: Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025

1.Mars 2025.

ANG.: Andelseierne fikk info fra styret angående økning av prisen på TV-og internettløsningen med økning på kr. 75,-. pr. mnd fra 01.04.2025.

Når Tv/internett selskapet Telenor setter opp prisene på hastigheten må styret reagere. De fleste trenger ikke økt hastighet på Tv/internett. De som vil øke hastingheten kan avtale med telenor at de ønsker høyere hastinghet og betaler for det utenom felles TV-og internettavtale med telenor.

Vedtak : Styret får i oppdrag av OGF å fremforhandle en 5-årige TV-og Internett-avtale med hastighet på 100 Mbps. Med kun årlige prisøkninger.

Mvh

Einar Asbjørnsen

Info

Telenor øker prisen på TV- og internettløsningen vi har i borettslaget. Prisen for hver andelseier øker med kr. 75 per måned. Gammel månedspris var kr. 499. Ny månedspris er kr. 574. Telenor justerer prisen f.o.m. 1. mars 2025.

Endringen legges inn i felleskostnadene f.o.m. april 2025.

Telenor opplyser at standard båndbredde oppgraderes fra 100 Mbps til 150 Mbps. Oppgraderingen skjer på natten. Hvis du skulle oppleve at bredbåndet ikke fungerer, prøv å koble fra strømmen på utstyret i ett minutt.

Styret

Fra : Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025

22.02.2025.

ANG:. GJESTEPARKERINGSPLASSER UTENFOR 2-4 BLOKKENE.

Etter at styret fjernet gjesteparkeringsplassene utenfor 4er blokka sendte jeg en mail til styret uten å få svar tilbake. Styret ikke kunne fjerne gjesterparkeringsplasser uten videre. Utenomhusplan hvor gjesteparkeringsplasser er inkludert i godkjent GF vedtak. Forandring gjesteparkeringsplassene til parkeringsplasser må godkjennes av GF.
Gjesteparkeringsplassene er et minimum av det kommunen krever.
Synes at styret har liten respekt av GF vedtak.
Det er vanlig i borettslag at når det blir ledige Garasje/parkeringsplasser så lyses de ut på oppslagtavlene. Og at tildelingen skjer etter ansiennitet.

Vedtak: Styret tilbakefører de 2 stk. gjesteparkeringsplasser utenfor 2-4 blokkene.

Mvh
Einar Asbjørnsen

Kartverket

GEIR JØRGENSEN
LANGENESVEIEN 370
4643 SØGNE

Bestiller: F7477931@
Vår referanse: 3496410/24147781
Bestilling: C3 2024-05-31 (4) 139

Dato
31.05.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
180512	200	3.3.2008	BESTEMMELSE OM PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4204 KRISTIANSAND	14	232	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 180512 Tinglyst: 03.03.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Kristiansand kommune gir herved ekslusiv bruksrett for Gislemyrveien Borettslag til del av eiendommene gnr 14 bnr 232 og 257 i samsvar med avtale datert 21. april 2005. Parkeringsarealene er vist på vedlagte kart datert 29. mars 2007.

Avtalen omfatter areal til hhv. 19 og 23 (4 + 19) parkeringsplasser (2,5 X 6,0 m per plass) og et "rosebed" langs plassene.

Arealene skal kun benyttes til parkering av biler for beboerne i Gislemyrveien Borettslag. Det er ikke tillatt med utleie/fremleie.
Gislemyrveien Borettslag gis anledning til å skilte parkeringsplassene på en hensiktsmessig måte etter nærmere avtale med Kristiansand Eiendom.

Gislemyrveien Borettslag er ansvarlig for at arealene vedlikeholdes og holdes ryddige.

Erklæringen kan tinglyses.

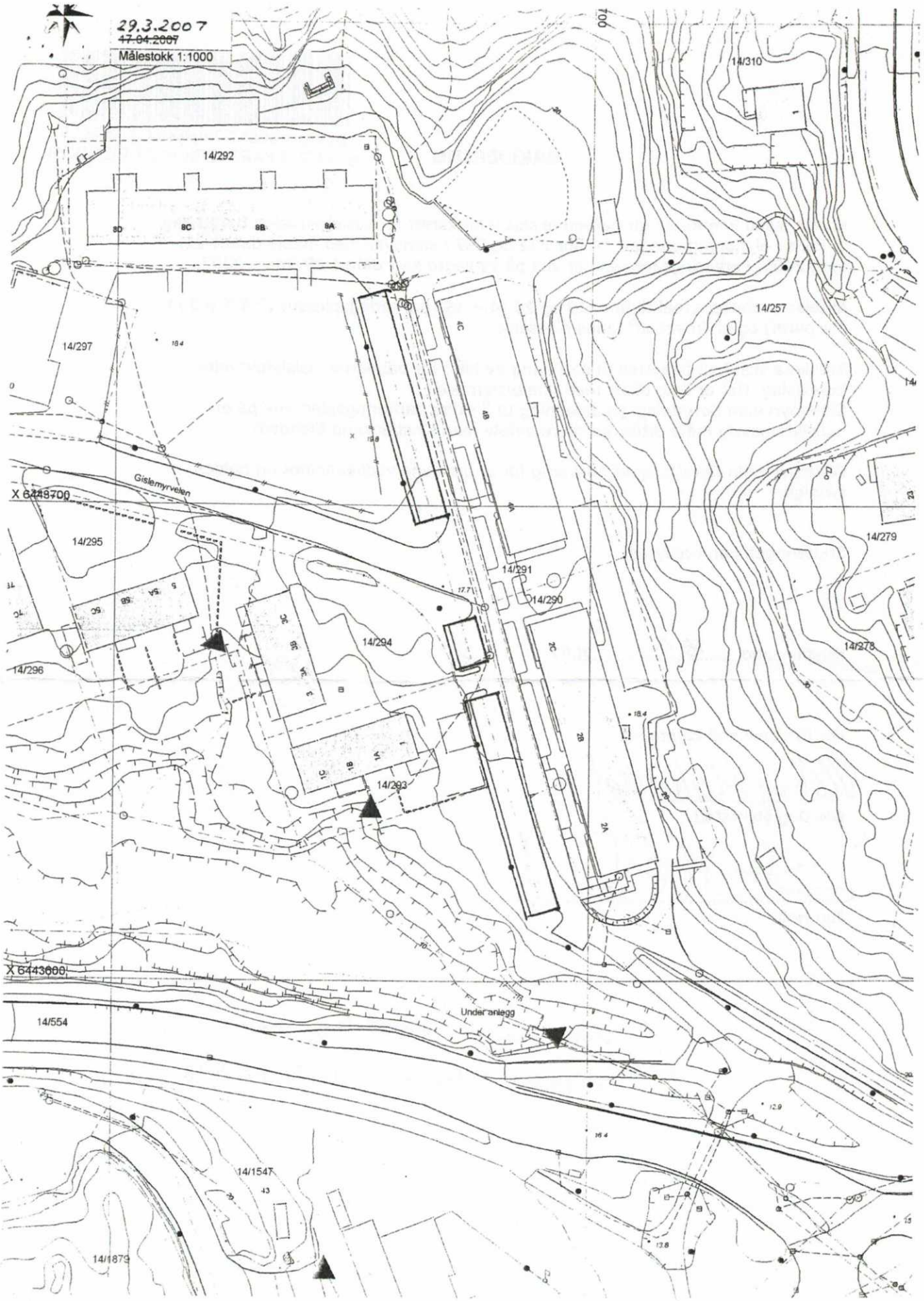
Kristiansand 18.4. 2007

For Kristiansand kommune

Ole Dag Myhrstad

Jon Holt

Gislemyrveien borettslag har
følgende org. nr. 95 30 62 542


29.3.2007
17.04.2007
Målestokk 1:1000
14/292
14/310
14/257
14/297
14/295
14/296
14/294
14/291
14/290
14/279
14/278
14/293
14/554
14/1547
14/1879
Gislemyrveien
X 6448700
X 6443600
Underanlegg

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2008/180512/200
Uthentet 2024-05-31 09:52

Rett kopi bekr
Sign.:

KRISTIANSAND KOMMUNE
Kristiansand Eiendom

KRISTIANSAND KOMMUNE

FULLMAKT

DELEGASJON AV KOMPETANSE TIL Å UNDERTEGNE DOKUMENTER OM FAST EIENDOM – TINGLYSINGSLOVENS § 13.

Leder for Kristiansand Eiendom, Ole Dag Myhrstad, gis fullmakt til å undertegne alle tinglysingsdokumenter som gjelder kommunens eiendommer. Fullmakten omfatter kommunen som grunneier og gjelder både tinglysing og sletting av dokumenter. Fullmakten gir rett til å begjære oppmåling for kommunal eiendom og representere kommunen som grunneier i slike forretninger.

Videre delegasjon til andre ansatte i Kristiansand Eiendom kan skje innenfor denne fullmakt, og må dokumenteres skriftlig ved all tinglysing.

Kristiansand den 11.2.08

Per Sigurd Sørensen
Ordfører

Tor Sommerseth
Rådmann

Kristiansand kommune
Ordfører

KRISTIANSAND KOMMUNE
Kristiansand Eiendom

Postadresse
Kristiansand kommune

Besøksadresse
.
Vår saksbehandler

Telefon/Telefaks
/

E-postadresse

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

Fra : Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025

22.02.2025.

ANG:. GJESTEPARKERINGSPLASSER UTENFOR 2-4 BLOKKENE.

Etter at styret fjernet gjesteparkeringsplassene utenfor 4er blokka sendte jeg en mail til styret uten å få svar tilbake. Styret ikke kunne fjerne gjesterparkeringsplasser uten videre. Utenomhusplan hvor gjesteparkeringsplasser er inkludert i godkjent GF vedtak. Forandring gjesteparkeringsplassene til parkeringsplasser må godkjennes av GF.
Det har allerede oppstått at de som har fast parkeringsplass opplever at andre parkerer på deres faste parkeringsplass pga. at gjesteparkeringsplassene er tatt bort.
Gjesteparkeringsplassene er et minimum av det kommunen krever.
Synes at styret har liten respekt av GF vedtak.
Det er vanlig i borettslag at når det blir ledige Garasje/parkeringsplasser så lyses de ut på oppslagtavlene. Og at tildelingen skjer etter ansiennitet.

Vedtak: Styret tilbakefører de 2 stk. gjesteparkeringsplasser utenfor 2-4 blokkene.

Mvh
Einar Asbjørnsen

Fra: Einar Asbjørnsen
andelseier 78

Til: OGF 2025

15.02.2025.

KRAV OM INNSYN I VEDLIKEHOLDSPLANEN FOR BORETTSLAGET.

Til dere nye andelseiere så har undertegnede forsøkt tidligere med å få innsyn i vedlikeholdsplanen for borettslaget uten hell.

« En samlet og strukturert plan for vedlikehold og bygningsmasse og uteområde er en sentral oppgave for styret. Planmessig vedlikehold er både viktig for bokvaliteten, andelens økonomiske verdi og mulighet for å kunne selge disse. Vedlikeholdsplanen gjelder forvaltning av fellesskapet midler og er en av de viktigste postene i borettslagets samlende verdi. Det er også viktig at andelseierne får åpne og fullstendige opplysninger om hva planen går ut på og hvorledes styret prioriterer de ulike oppgaver. Åpenhet og transparens er viktig i et slikt fellesskap som et borettslag er.

Det har seg slik at nåværende styreleder ikke bor i borettslaget. Når han ble valgt til styreleder for 2år tilbake tok SBBL kontakt med valgkomiteen for borettslaget om at nåværende styreleder skulle erstattes av tidligere ekstern styreleder. Og at valgkomiteen skulle innstille på nåværende ekstern styreleder. Etter ordre fra SBBL
Slik at han skulle hindre at andelseierne skulle få innsyn i vedlikeholdsplanen.
Samme prosedyre skjer til OGF 2025 uten at SBBL denne gangen kontakter valgkomiteen. Men med samme oppdrag å sikre at andelseierne ikke får innsyn i vedlikeholdsplanen for borettslaget. Styret informerer andelseierne at vedlikeholdplanen skal følges. Når vi ikke får innsyn i vedlikeholdsplanen så kan SBBL i utgangspunktet trenger oppdrag bare gi beskjed til styret at f.eks. « at en må isolere fasader og ny fasade « og at SBBL innhenter pristilbud og at SBBL anbefaler overfor styret å velge VEF som de har rammeavtale med og at SBBL automatisk får prosjektledelsen. Ekstern styreleder sørger for at styret velger VEF og SBBL. Og sørger for flertall slik som takprosjektet .

Alle dokumenter som styret behandler er i utgangspunktet offentlige.
Det er ingen sensitive opplysninger ei heller taushetbelagt informasjon og at det ikke innebærer et betydelig merarbeid for styret å utlevere vedlikeholdsplanen til andelseirene i borettslaget.

Så jeg ber om at andelseierne stemmer **JA** for utlevering av vedlikeholdsplanen til andelseierne.

Vedtak : Borettslagets generalforsamling 2025 gir styret pålegg om å utlevere Vedlikeholdsplanen til andelseierne i Borettslaget.

Vedlegg : Har Andelseirene innsynsrett ? Advokat Øyvind Sund.

Mvh
Einar Asbjørnsen

ISSUU Find cr Read Features Use Cases Learn

2 MINUTE READ

Jusspalta



from **Bo&Miljø November 2011**

by **SØBO**

Jus & Hjem Advokat Øyvind Sund tar opp aktuelle temaer i denne spalten. Sund er medlem av styret i Sørlandet Boligbyggelag.

HAR ANDELSEIERNE INNSYNSRETT?

Styrene i borettslagene opplever fra tid til annen at enkelte beboere ønsker innsyn i styreprotokoller eller i de øvrige dokumentene som styret besitter. Det kan ofte være vanskelig for et styre å ta stilling til om de skal utlevere de etterspurte dokumentene eller ikke. En ting er hva styret plikter å utlevere, et annet spørsmål er hva styret uavhengig av plikten likevel bør velge å utlevere.

Når det gjelder generalforsamlingsprotokollen er utgangspunktet klart, den skal holdes tilgjengelig for alle andelseiere, jf. borettslags-loven § 7-9. Innsynsretten gjelder hele protokollen, og andelseieren behøver ikke å oppgi noen grunn for sitt ønske om å få se protokollen. Loven gir ikke andelseieren en rett til å få en kopi av protokollen, men borettslaget står fritt til å utlevere kopier.

Når det gjelder styreprotokoller eller det øvrige av styrets dokumenter, slik som for eksempel kontrakter med tredjeparter eller naboklager etc., vil en andelseier derimot ikke ha en alminnelig innsynsrett. Styret har derfor rett til å nekte en andelseier innsyn i disse dokumentene. I mange tilfeller kan dokumentene inneholde taushetsbelagte opplysninger, og i slike tilfeller vil styret ha en plikt til å nekte uvedkommende innsyn. Dette betyr at styret normalt ikke kan låne ut styreprotokollene eller gi alminnelig innsyn i disse.

Et styre kan ha gode grunner for å nekte fremleggelse av dokumenter, til tross for at de ikke inneholder taushetsbelagte opplysninger. Dette vil bero på en konkret vurdering, men man kan likevel gi enkelte anbefalinger om når man normalt bør gi innsyn.

I de sakene som gjelder andelseieren selv, bør styret ut fra alminnelig god skikk gi innsyn i den del av protokollen som gjelder saken. Forutsetningen er at denne delen ikke inneholder taushetsbelagte opplysninger.

I tillegg bør styret gi informasjon til beboerne om saker av allmenn interesse, dette gjelder spesielt informasjon om viktige saker, for eksempel rehabilitering av bygninger. Denne informasjonen kan styret gi gjennom informasjonsskriv eller informasjonsmøter, for på denne måten å unngå at det gis innsyn i sensitiv informasjon.

Dersom en andelseier ber om innsyn i konkrete dokumenter som gjelder forhold andelseieren har tatt opp med styret, bør styret i størst mulig grad etterkomme dette når dokumentene ikke inneholder

taushetsbelagt informasjon og det ikke innebærer et betydelig merarbeid for styret.

Borettslagets generalforsamling kan gi et styre pålegg om å fremlegge bestemte dokumenter, men man må da huske at styrets taushetsplikt også gjelder overfor generalforsamlingen.



FRA : Einar Asbjørnsen

Til : OGF 2025

05.03.2025.

ANG.: LEKKASJE PÅ VARMERØR MELLOM 2-4er BLOKKENE.

Det siste som skjedde var at det oppstå lekkasje på varmerørene mellom blokkene. Rørleggerfirma ble rekvirert for å gjøre jobben. I stedet for at grave i den samme trase` hvor de gamle varmerørene lå og hvor en ikke trengte ny søknad med å legge nye varmerør i .
Valgte styret at de nye varmerørene skulle legges i en ny trase` å legge de nye varmerørene i. Rørleggerfirmaet tok seg av graving og rørlegging , men SBBL tekniske tok seg av søknaden til kommunen.Det viste seg at rørleggeren møte på fjell, slik at varmerørene ikke kom dyp nok på frost sikker grunn for rørene. SBBL tekniske var de som hadde prosjektledelsen når en bygde Gislestua/søppelrommet.Her ble grunnforholdene lagt ved søknaden til byggetillatelsen for Gislestua/søppelrommet. Hvor det ble påvist fjell der den nye trase` for de nye varmerørene skulle legges ved siden av Gislestua/søppelrommet der. Dokumenter om grunnforholdene har SBBL tekniske i sitt arkiv. Når varmerør legges for grunt risikerer en frost og det blir et stort varmetap. Styret fikk dispensasjon for den nye trase for varmerørene av Kommunen . Og det kostet borettslaget svært dyrt. Borettslaget unngikk å økte fellesutgifter med at borettslaget brukte penger oppspart på fond. Styret viste ikke at vi hadde et fond engang. Så styret ville bare øke fellesutgiftene.
At styret gir klarsignal til å legge varmerørene i ny trase` er som å gi en blankosjekk hvor rørleggerfirmaet/SBBL påfører beløpet selv. Nok engang blir styret lurt pga. av manglende teknisk innsikt. Og manglende innsikt i forståelse av å lese regnskap.

Se vedlegg sak. nr. 20210049

Vedtak : Styret Innhente pristilbud fra flere firmaer om å legge nye varmerør i den gamle trase`mellom 2er og 4er blokka.

Mvh

Einar Asbjørnsen

1. Videre oppfølging våren 2022.
2. Styret har gjennomført vernerunde 2 sammen med representant fra vaktmesterselskapet SP1 og AS Elektrisk. Utfylt sjekkliste er arkivert og distribuert til de som deltok. AS Elektrisk vil ta initiativ til å kurse utvalgte styrerepresentanter slik at de har tilgang til hovedtavlerommene. Slik kursing vil skje i nær framtid.
3. Evalueringsmøte avholdt. Styret har gitt nødvendige tilbakemeldinger til det nye vaktmesterselskapet hva gjelder tiltak og endringer. Styrets generelle inntrykk er at vaktmesterselskapet fungerer greit, og Styret følger med på kostnadssiden.
4. Styret jobber med saken.
5. Forholdet er tatt opp med vaktmesteren.
6. Utført.

Tatt til orientering

Sak nr 20210049 Lekkasje fjernvarmevann i rørledning mellom 2er og 4er blokkablokkene

SBBL er satt på saken.

Varslet andelseiere med informasjon rundt lekkasje i fjernvarmerør utendørs

SBBL opprettet skadenummer for saken i IF

SBBL undersøker forsikringsforhold knyttet til denne typen saker i IF / aldersfratrekk

Flaa VVS har hatt firma Norva Sørmiljø til å inspisere rørledningen - verre enn antatt - må skifte hele rørlengden mellom blokkene (ikke mulig å punktreparere)

Vedtak:

Styret har diskutert denne saken opp mot regler knyttet til å lyse ut arbeidet på anbud. En utlysning på anbud i dette tilfellet vil lett føre til at borettslaget bruker tid og sitter igjen med tilbud som er underlagt en rekke forutsetninger og forbehold. SBBL sin bygningsingeniør anbefaler oss i dette tilfellet å betale med utgangspunkt i mengde og tid. Styrets leverandør på VVS-siden har gjennom mange år vært Flaa VVS. Styret har stor tillit til dette VVS-selskapet og har derfor besluttet å gi dette arbeidet til Flaa VVS. Dette er en relativt stor jobb, og Styret har i samarbeid med SBBL i dag forsikret seg om at borettslaget kan betale regningen jobben koster basis den økonomiske status vi i dag har. Flaa VVS anbefaler oss å velge ny linje/trasé for rørføringen. Denne vil gå fra fyrrommet, på langs med Gislestua og føres inn i kjeller i 2c. Linjen/traséen gjør at man unngår å måtte inn i andelsleiligheter. Flaa VVS antyder 14 dagers leveringstid på rørene og ser for seg at jobben vil ta ca. en uke.

Styret har understreket nødvendigheten av at dette arbeidet prioriteres av Flaa VVS som har lovet å gjøre så godt de kan.

Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

Sak nr 20210050 Eventuelt

Saker til informasjon

Kommentar:

Ingen saker innmeldt.

Tatt til orientering

Fra : Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025

12.03.2025.

ANG.: VASK AV FELLESAREALER /VAKTMESTER TJENESTEN.

Andelseierne betaler Kr. 382,-. pr.mnd. dette utgjør årlig kr. 444 648,-. til vask/ vaktmester tjenesten . Slik jeg ser det så er det søppelhåndteringen, og brøyting/strøing vaktmesteren tar seg av.
Så mitt spørsmål er hvor mange timer i uka er vaktmesteren i tjeneste i borettslaget ?
Forstår det slik at vaktmester må ha beskjed fra styret hva de skal gjøre til en hver tid ?

Vedtak : Styret tar en revisjon av vaktmester gjøremål eventuelt en vaktmesteravtale og må ikke overstige kr. 382,-. pr.mnd.pr. andel.

Mvh

Einar Asbjørnsen

FRA : Einar Asbjørnsen

Til : OGF 2025

02.03.2025

ANG.: RØMNIGSVEISKILTER INNVENDIG BLOKKENE 2-4.

Styret fikk montert LED belysning innvendig begge blokkene men rømning skilter ble ikke tatt med når det gjaldt LED belysningen spareprogram av strøm.
I oppgang 4c har rømnigvei skiltet vert uten lys i flere mnd.
Undertegnede forslår at en enten kjøper LED-lysrør eller ny LED armatur rømningsvei skilt . Det billigste er innkjøp av LED-lysrør.
Er montert LED rømningsveiskilt i bomberom 2-4 og i Gislestua.
Rømnigsvei skilt kommer under HMS som har prioritet 1.
Så dette må gjøres så fort det lar seg fra styrets sin side.

Se vedlagt bilde .

Tar med dette i slengen:
LED-lysene i kjellere i 4er blokka har stått 24/7 i 3år slik at det ikke blir optimal strømsparing. Styret sier at det er montert bevegelses sensor men da må den ikke virke.
Håper styret sjekket det opp slik at vi for optimal strømsparing.

Vedtak : Ber OGF om at styret får montert LED lys i rømningsvei skilt så fort det lar seg gjøre.

Mvh
Einar Asbjørnsen

Se vedlegg : Sak nr. 20230043
Se vedlegg : Bilde

Vedtak:

Gislemyrveien 2-4 Borettslag er et tilknyttet borettslag til Sørlandet Boligbyggelag. Alle som eier en andel i borettslaget må være medlem. Det er ikke slik at den enkelte kan velge å melde seg ut av SØBO. Det er heller ikke korrekt at SØBO mottar noen form for statsstøtte for hvert medlem.

Slik innkrevingen av medlemskontingenten praktiseres i dag, er både enkel og praktisk. Dersom krav skulle sendes den enkelte andelseier, ville det være naturlig at fellesutgiftene via borettslaget ble redusert tilsvarende. Dette ville altså ikke ført til noen besparelse for borettslaget. Tvert imot ville det kun medført økt administrasjon både for SØBO og den enkelte andelseier.

Styret ser ingen grunn til å endre dagens praksis og anser denne som både hensiktsmessig og formålstjenlig for alle parter.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20230043 Spørsmål vedrørende lys i kjeller

Styret har mottatt spørsmål om hvorfor lysene i kjellerne står på 24/7. I dette ligger en anklage om at styret ikke sørger for nødvendige energitiltak.

Vedtak:

Lysene i kjelleren er LED-lys. Det betyr at de trekker svært lite strøm. Lysene er i tillegg utstyrt med sensor. Styret vil be elektriker sjekke sensorene.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20230044 Manglende flagging på flaggdager

Styret har mottatt klage på at det flere ganger ikke har vært flagget på borettslagets flaggstang på offentlige flaggdager

Vedtak:

Borettslaget har ingen plikt til å flagge på offentlige flaggdager. Samtidig er flagging en både hyggelig og viktig tradisjon. Beboere som ønsker å ta ansvar for flagging, kan ta kontakt med nestleder. Styret ser gjerne at noen påtar seg denne oppgaven.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20230045 Klage på takvifter

Angående 12 stk takvifter.
At det ble montert 12 takvifter er uforståelig. Slike avsugs vifter monteres når det er balansert ventilasjon i leiligheter. Balansert ventilasjon er det som regel i nye boliger.
Disse takvifter suger energien (varmen ut av leilighetene til friluft)
Det som skulle vert gjort var at luftesjaktene skulle ha vert rengjort , og tatt av røret i luftehatten og montert en spesialventil.En slik ventil tilfører nok nødvendig luft ved tapping og lignende og hinder luktutslipp (kloakk lukt). Snakk med rørleggeren om.
Disse viftene 12 stk. viftene kostet kr. 1 mill. Det bør vurderes å fjerne dem.
(se vedlagt klage til styret).
Etter at de nye kompakt takene ble montert går styret til innkjøp av 10 stk. skilt a kr. 540,-.pr.stk (Skilt takras).Det er ikke nødvendig ha skilt for takras når en har kompakt tak.
Pr. idag er dårlig merking av parkeringsplasser. Ny merking av 42 parkeringsrplasser.
Merkevogn står i verksted . Sprayflasker skal det også være. Vis det ikke er nok kan det fås kjøpt hos Euroskilt hvor borettslaget har konto.
Dette kunne være en oppgave for vaktmester





Fra : Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025

05.03.2025.

VEDR.: MEDLEMSKONTOGENTEN TIL SBBL SOM TREKKES AUTOMATISK FRA GISLEMYRVEIEN 2-4 BRL. KONTO.

Har tatt det tidligere opp på GF med den begrunnelsen at det var en effektiv måtte å kreve inn medlemskontogenten til SBBL. som er ca.kr. 20 000,- årlig.
Det er vanskelig å få til et rettferdig vedtak når en ekstern styreleder som er utpekt SBBL og en ordstyrer som har ordre fra SBBL om å støtte styret.

Det er ikke riktig hva ekstern styreleder skriver : Det er ikke slik at den enkelte kan velge å melde seg ut av SØBO. Hver enkelt medlem av SØBO kan melde seg ut vis de ønsker det med å fylle ut utmeldingskjemaet til SØBO. (Se vedlagt vedtak)

Vis et medlem vil melde seg ut som medlem av SBBL har SBBL utmeldingskjema som fylles ut.
SBBL registrer utmeldingen , men SBBL får betalt medlemskontigenten får den utmeldte medlemmet gjennom at det trekkes automatisk fra borettslagets konto. Og oppretter det samme medlemsantallet og medlemavgiften.

Når en førstegangkjøper kjøper bolig gjennom Sørmegleren gir Sørmegleren beskjed til SBBL at kjøper har kjøpt boligen. SBBL sender ut en faktura til kjøper om innbetaling av medlemskontigenten. Vis ikke kjøper betaler truer SBBL med inkasso og da betaler de fleste kjøpere av bolig. Undertegnede ba en kjøper av bolig om å ikke betale krav om medlemskontigenten. Og SBBL sendte krav til kjøper om at vis ikke kjøper betalte medlemskontigenete så gikk det til inkasso. Når forfallsdato gikk ut sendte SBBL brev til kjøper at kjøper bare kunne se bort for kravet om inkasso.
Dette skjer bare når Sørmegleren har et oppdrag om kjøp av bolig i borettslag tilknyttet SBBL. Kan videre opplyse om at SBBL har 1vara i styret for Sørmegleren.

Vedtak : SBBL sender ut medlemskontigenten til hver enkelt medlem av SBBL.

Vedlegg : Vedtak , Utmeldingsskjema SØBO.

Mvh

Einar Asbjørnsen

Vedtak:

Gislemyrveien 2-4 Borettslag er et tilknyttet borettslag til Sørlandet Boligbyggelag. Alle som eier en andel i borettslaget må være medlem. Det er ikke slik at den enkelte kan velge å melde seg ut av SØBO. Det er heller ikke korrekt at SØBO mottar noen form for statsstøtte for hvert medlem.

Slik innkrevingen av medlemskontingenten praktiseres i dag, er både enkel og praktisk. Dersom krav skulle sendes den enkelte andelseier, ville det være naturlig at fellesutgiftene via borettslaget ble redusert tilsvarende. Dette ville altså ikke ført til noen besparelse for borettslaget. Tvert imot ville det kun medført økt administrasjon både for SØBO og den enkelte andelseier.

Styret ser ingen grunn til å endre dagens praksis og anser denne som både hensiktsmessig og formålstjenlig for alle parter.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20230043 Spørsmål vedrørende lys i kjeller

Styret har mottatt spørsmål om hvorfor lysene i kjellerne står på 24/7. I dette ligger en anklage om at styret ikke sørger for nødvendige energitiltak.

Vedtak:

Lysene i kjelleren er LED-lys. Det betyr at de trekker svært lite strøm. Lysene er i tillegg utstyrt med sensor. Styret vil be elektriker sjekke sensorene.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20230044 Manglende flagging på flaggdager

Styret har mottatt klage på at det flere ganger ikke har vært flagget på borettslagets flaggstang på offentlige flaggdager

Vedtak:

Borettslaget har ingen plikt til å flagge på offentlige flaggdager. Samtidig er flagging en både hyggelig og viktig tradisjon. Beboere som ønsker å ta ansvar for flagging, kan ta kontakt med nestleder. Styret ser gjerne at noen påtar seg denne oppgaven.

Vedtatt, 3 mot 0 stemmer

Sak nr 20230045 Klage på takvifter

Angående 12 stk takvifter.
At det ble montert 12 takvifter er uforståelig. Slike avsugs vifter monteres når det er balansert ventilasjon i leiligheter. Balansert ventilasjon er det som regel i nye boliger.
Disse takvifter suger energien (varmen ut av leilighetene til friluft)
Det som skulle vert gjort var at luftesjaktene skulle ha vert rengjort , og tatt av røret i luftehatten og montert en spesialventil.En slik ventil tilfører nok nødvendig luft ved tapping og lignende og hinder luktutslipp (kloakk lukt). Snakk med rørleggeren om.
Disse viftene 12 stk. viftene kostet kr. 1 mill. Det bør vurderes å fjerne dem.
(se vedlagt klage til styret).
Etter at de nye kompakt takene ble montert går styret til innkjøp av 10 stk. skilt a kr. 540,-.pr.stk (Skilt takras).Det er ikke nødvendig ha skilt for takras når en har kompakt tak.
Pr. idag er dårlig merking av parkeringsplasser. Ny merking av 42 parkeringsrplasser.
Merkevogn står i verksted . Sprayflasker skal det også være. Vis det ikke er nok kan det fås kjøpt hos Euroskilt hvor borettslaget har konto.
Dette kunne være en oppgave for vaktmester

Utmelding

Dersom du ønsker å melde deg ut av Sørlandet Boligbyggelag, kan du gjøre det her. Vi gjør oppmerksom på at medlemskap kan overføres til en i familien.

Medlemsnummer

Fullt navn

Fornavn Etternavn

Telefon - valgfritt

E-post

Adresse

beskyttet av reCAPTCHA

Postnummer

Sted

Har du en kommentar eller annet du ønsker å opplyse oss om? - valgfritt

MELD DEG UT

FRA : Einar Asbjørnsen

Til : OGF 2025

07.03.2025.

Dersom borettslaget får en slik faktura for unødvendig utrykning , vil dette bli viderefakturert i forhold andelseier til detektoren som er utløst .

Denne informasjonen ble sendt alle beboere i Gislemyrveien 2-4 Brl. uten dato .

Undertegnede reagerer veldig på at styreleder skriver dette til andelseierne i borettslaget.

Først må jeg si at verken styreleder/styret har myndighet eller kan utskrive eller viderefakturer bøter til andelseiere.

Brannvesenet kan kun utskrive bøter om unødvendig utrykning til borettslaget.
Ellers så er undertegnende enig i at vi sammen sørger for at vi ikke får unødvendige utrykninger.

Vedtak : Styreleder/styret kan ikke utstede bøter for unødvendige utrykninger til andelseierne i borettslaget.

Mvh
Einar Asbjørnsen

Vedlegg : Info til beboere Gislemyrveien 2-4 Borettslag.

Til alle beboere i Gislemyrveien 2-4 Borettslag.

Vi har alt for mange unødvendige brannalarmer i Gislemyrveien 2-4 og Brannvesenet (KBR) har endret praksis og vil heretter fakturere borettslaget for det de definerer som unødvendig utrykning som følge av utløst brannalarm. Dette dreier seg om ca 7-8.000,- kr pr. utrykning. En utrykning defineres som når brannbilene forlater brannstasjonen. Det betyr at det kun går sekunder fra alarmen går til brannvesenet rykker ut. Dette skal vi være glade for den dagen det virkelig brenner. Dersom alarmen utløses f.eks pga matlaging, kan du ringe brannvesenet og forhindre en utrykning dersom du er svært rask, men du har altså kun noen sekunder på deg.

Dersom borettslaget får en slik faktura for unødvendig utrykning, vil dette bli viderefakturert andelseier i forhold til detektoren som er utløst. Vær derfor nøye, spesielt med matlaging, hårspray og annet som vil utløse detektorene.

Dette til info. La oss sammen sørge for at vi ikke får unødvendige utrykninger, både for å opprettholde respekten for brannalarmen den dagen det virkelig er bruk for den, og for at du skal unngå slike kjedelige unødvendige ekstrautgifter.

Med vennlig hilsen
Geir Jørgensen
Styreleder

Fra : Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025

23.02.2025.

FORSLAG OM Å REDUSERE DUGNADPENGENE FRA KR. 75,- TIL KR.40,- PR.MND.

Siden styret sier at av alt maling osv. skal utføres av malerfirma som kunne har vert utført av andelseiere i borettslaget. Foreslår undertegnede at Dugnadspengene reduser fra kr. 75- 40 kr. pr.mnd. Kommer godt med i dyrtiden for alle.

Vedtak : Dugnadspengene reduseres fra kr. 75,-. til kr. 40,- pr.mnd.

Mvh

Einar Asbjørnsen

FRA : Einar Asbjørnsen

TIL : OGF 2025

27.02.2025.

ANG.: VARSEL FRA STYRET OM OGF TIL ANDELSEIERE.

Styret sender varsel om at OGF 2025 skal finne sted den 3. April kl. 1800. i Gislestua
i hver enkelt postkasse. Har sendt mail til styret om at innkallingen til OGF må også
henges opp i oppslagstavlene uten å få svar fra styret.
Oppslagstavlene er en viktig informasjonkilde mellom styret og andelseiere.
I alle år har skrivet fra styret om varsel om GF blitt hengt opp i oppslagtavlene. Alle andre
borettslag som er tilknyttet SBBL henger styrene opp varsel om innkallingen til
Generalforsamlinger på oppslagtavlene.
Er det en taktikk fra styreleder sin side om at få skal komme til OGF.

Vedtak : Styret henger opp varsel for Generalforsamlinger opp på oppslagtavlene i
sammen med at styret legger varsel om OGF i alle postkasser.

Mvh

Einar Asbjørnsen

Til eierne i

Gislemyrveien 2-4 Borettslag

Varsel om generalforsamling/årsmøte

Styret har bestemt at ordinær generalforsamling/årsmøte skal holdes

Dato: 3/4-2025

Klokkeslett: 18:00

Sted: Gislestua

Saker som eierne ønsker behandlet kan leveres til styret innen 18/3-2025.

Det er viktig at alle saker fra eierne inneholde en fremstilling av saken, og et tydelig forslag til vedtak fra den som har meldt inn saken. Har man flere saker må man melde 1 sak om gangen.

Saker kan meldes på en av disse måtene:

1) Eier kan melde saken inn på Min Side
2) Sende saken på epost til: styret@gislemyrveien.no
3) Skriftlig i styrets postkasse (styrets postkasser er merket med «Styret» og finnes i B-inngangen i både 2- og 4-er blokken.

SØBO oppfordrer til at saker meldes via Min Side.

Hvis man ikke kommer inn på Min Side kan man kontakte SØBO på 38079070

Innkalling med saksliste og saksdokumenter blir sendt ut senest 8 dager før møtet.

Hilsen

Styret

30/1-2025

Fra : Einar Asbjørnsen
Andelseier 78

Til: Ordinær Generalforsamling 2025.

Februar 10. 2025.

FORSLAG OM Å HA SMS-TJENESTE TILGJENGELIG FOR INFORMERE BEBOERE ENKELT OG RASKT.

SMS-tjenesten brukes når styret må inn i leiligheter for å gjøre nødvendig vedlikeholdsarbeider i leiligheter, informasjon fra styret, og for eks. flytting av biler som må flyttes pga. brøyting. Og selvfølgelig i en nødssituasjon.

Det stemmes over at SMS-tjenesten innføres som del av informasjon til beboere/ andelseiere i borettslaget.

Se vedlagt vedlegg.

Mvh
Einar Asbjørnsen

Pristilbud SMS-tjeneste fra Sveve.no

Avsender Ivar Moen <ivar@sveve.no>
Mottaker <einar.asbjornsen6@getmail.no>
Dato 2025-02-06 10:17

Hei Einar, viser til chat på Sveve.no ang SMS-tjeneste for borettslaget/sameiet Gislemyrveien 2-4 Brl.

Dere ønsker å ha en SMS-tjeneste tilgjengelig for å kunne informere beboere på en enkel og rask måte via SMS. Sveve er en brukervennlig og enkel SMS-tjeneste og vi har mange borettslag og sameier som kunder. Bruk av SMS-tjenesten trenger ingen opplæring, men vi bistår gjerne ved behov, feks ved å laste inn alle beboernes mobilnumre til en eller flere mottakergrupper.

Priser for tjenesten, alle priser eks mva:

- 129,-/mnd (faktureres for 12 mnd)
- SMS-pakker:
  - 500 stk - 0,87/stk
  - 2 000 stk - 0,67 /stk
  - 5 000 stk - 0,57 /stk
  - 10 000 stk - 0,51 /stk
  - 25 000 stk - 0,47 /stk
  - 50 000 stk - 0,44 /stk
  - 100 000 stk - 0,39 /stk
- SMS-pakkene brukes og dere bestiller selv en ny SMS-pakke ved behov. Dere behøver altså ikke kjøpe en fast SMS-pakke hver måned

Prøvekonto
En prøvekonto kan bestilles her (prøvekontoen kan også senere oppgraderes til en ordinær konto om dere ønsker):
https://sveve.no/bestill

Mvh Ivar Moen
917 59 701
Sveve.no

sveve

Tjenester og priser | Kontakt oss | Hjelp | Nyheter

- Toveis kommunikasjon hvor meldinger kan besvares
- Ubegrenset antall kontakter og grupper
- Support og hjelp inkludert

129,-/mnd

Gratis etablering

SMS fra 39 øre
eks. mva, faktureres årlig

Bestill gratis prøvekonto | Les mer

Utvidelser

sveve

Tjenester og priser | Kontakt oss | Hjelp | Nyheter

API

+150,-/mnd

500,- etablering

SMS fra 39 øre eks. mva, faktureres årlig

API (application programming interface) er en måte å lage integrasjoner mellom dataprogrammer på. En integrasjon settes enkelt opp av din IT-utvikler. SMS-API kan brukes for å bygge inn skreddersydd SMS-utsendelse i dine IT-systemer

sveve

Tjenester og priser | Kontakt oss | Hjelp | Nyheter

Kodeord

+150,-/mnd

500,- etablering

Kodeord et ord som du disponerer for å motta innkommende SMS på et kortnummer. Kodeordet velger du selv, gjerne ditt firma- eller produktnavn. Kodeordet har mange bruksområder, feks automatiske inn- og utmeldinger eller mottak av kundehenvendelser.

SMS fra 39 øre eks. mva, faktureres årlig

FRA : Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025

04.03.2025.

ANG.: UTVENDIG MALING AV KJELLER ETG. BAKSIDE/FORSIDE/MUR 2-4.

Først vil si at undertegnede kunne male utvendig av kjeller etg. bakside/forside/mur 2-4 men styret insisterte på det skulle være fagfolk og malerfirmaet Knutson fikk maleroppdraget uten at andre malerfirmaer fikk lagt inn pristilbud. Pristilbudet fra Knutson var slik en fastpris på mur, også en egen prising på inngangpartiene. Det som koster ekstra er alle de forskjellige fargene på inngangspartiene.
Å starte opp maling utvendig så sent på året med fare for kulde og høy fuktighet i luften er ikke bra.
Som en ser av bildene så har malerne brukt murmaling på rustne lufteventil fra de gamle søppelsjakter bakside, avløpsrør foran begge blokkene. Murmaling begynner å flasse av allerede på mur. Ståldører begynner allerede å ruste. Malt over sprekker med murmaling som skulle ha blitt utført betong reparasjon.

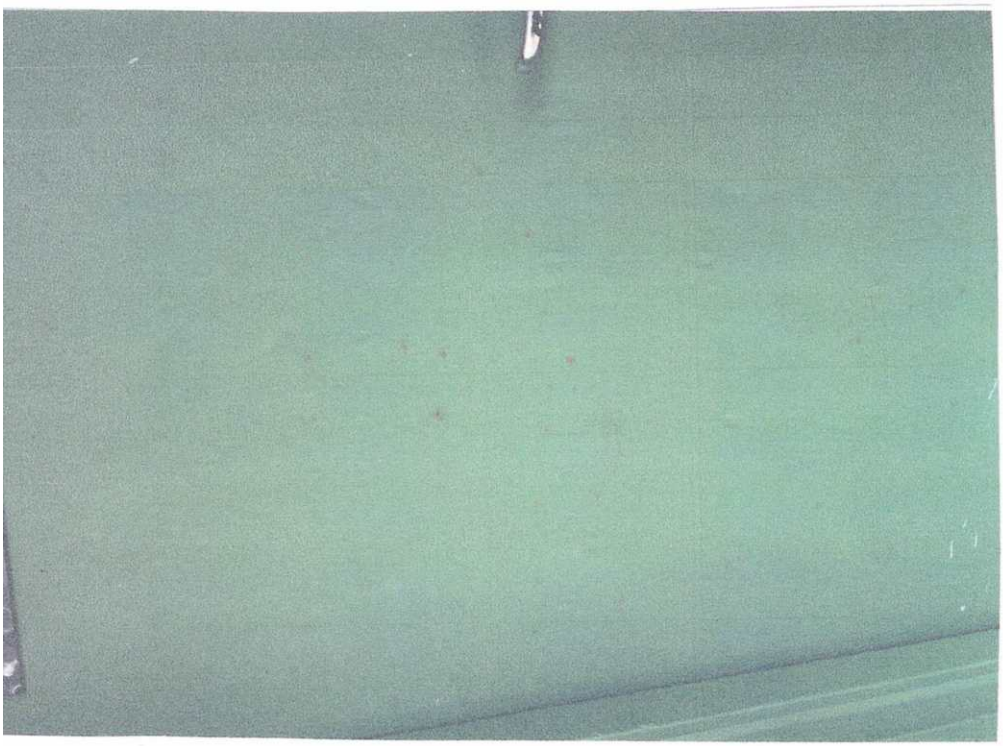
1.Alle lufteventiler bak/foran 2-4 blokkene er svært rustet og må skiftes (Bare ventil gitter utside) må skiftes .Og må males med metall maling før montering.
2. Foreta betong rep. av sprekker og montere beslag for vinduene bakside Uetg. 2-4.
3. Metalldører må behandles på nytt med å fjerne rustflekker. Metalldører hektes av hengslene slik at en for malt under dørene.Da det er under dørene rusten begynner for en ikke får malt under. Skal en beholde metalldørene må de males hver 2 år.
4. Male avløpsrør med metall maling . (avløpsrør er laget støpejern kalt soilrør).
5. Høytrykk spyle løs murmaling

Vet ikke om styret har hatt ferdig befaring av malingprosjekt med Knutson
Vis ikke bør styret ta det opp reklamasjonen overfor Knutson.

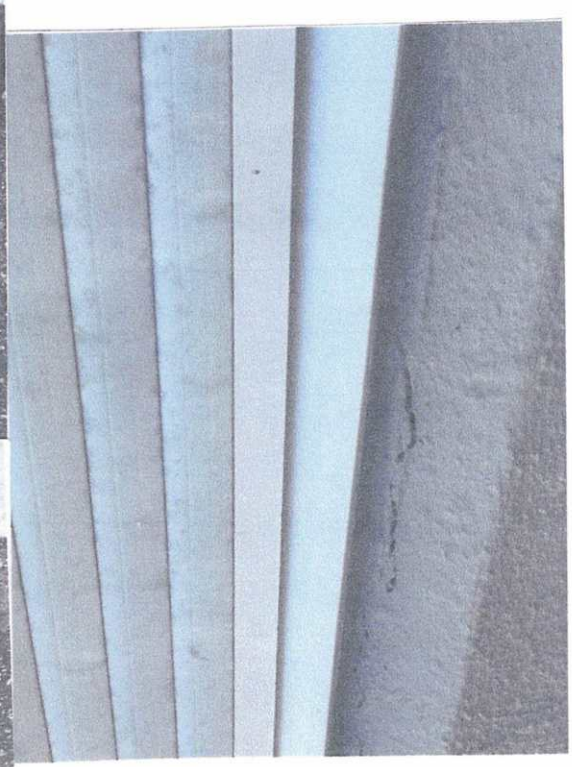
Vedtak.: Alle malingprosjekter må styret innhente pristilbud fra minimum 2 stk. firmaer.
Og sakkyndig ferdighet befaring av alle arbeider i borettslaget.

Vedlegg : Bilder.

Mvh
Einar Asbjørnsen











FRA : Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025

04.03.2025.

ANG.: UTVENDIG MALING AV KJELLER ETG. BAKSIDE/FORSIDE/MUR 2-4.

Først vil si at undertegnede kunne male utvendig av kjeller etg. bakside/forside/mur 2-4 men styret insisterte på det skulle være fagfolk og malerfirmaet Knutson fikk maleroppdraget uten at andre malerfirmaer fikk lagt inn pristilbud. Pristilbudet fra Knutson var slik en fastpris på mur, også en egen prising på inngangpartiene. Det som koster ekstra er alle de forskjellige fargene på inngangspartiene.
Å starte opp maling utvendig så sent på året med fare for kulde og høy fuktighet i luften er ikke bra.
Som en ser av bildene så har malerne brukt murmaling på rustne lufteventil fra de gamle søppelsjakter bakside, avløpsrør foran begge blokkene. Murmaling begynner å flasse av allerede på mur. Ståldører begynner allerede å ruste. Malt over sprekker med murmaling som skulle ha blitt utført betong reparasjon.

1.Alle lufteventiler bak/foran 2-4 blokkene er svært rustet og må skiftes (Bare ventil gitter utside) må skiftes .Og må males med metall maling før montering.
2. Foreta betong rep. av sprekker og montere beslag for vinduene bakside Uetg. 2-4.
3. Metalldører må behandles på nytt med å fjerne rustflekker. Metalldører hektes av hengslene slik at en for malt under dørene.Da det er under dørene rusten begynner for en ikke får malt under. Skal en beholde metalldørene må de males hver 2 år.
4. Male avløpsrør med metall maling . (avløpsrør er laget støpejern kalt soilrør).
5. Høytrykk spyle løs murmaling

Vet ikke om styret har hatt ferdig befaring av malingprosjekt med Knutson
Vis ikke bør styret ta det opp reklamasjonen overfor Knutson.

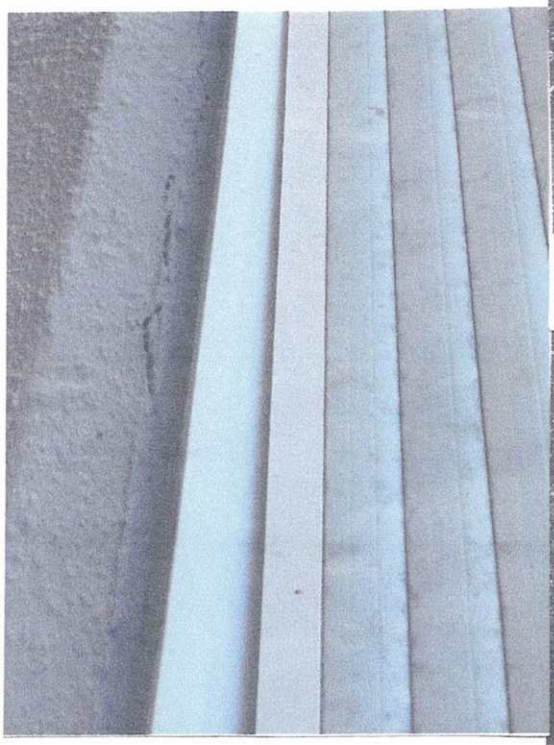
Vedtak.: Alle malingprosjekter må styret innhente pristilbud fra minimum 2 stk. firmaer.

Vedlegg : Bilder.

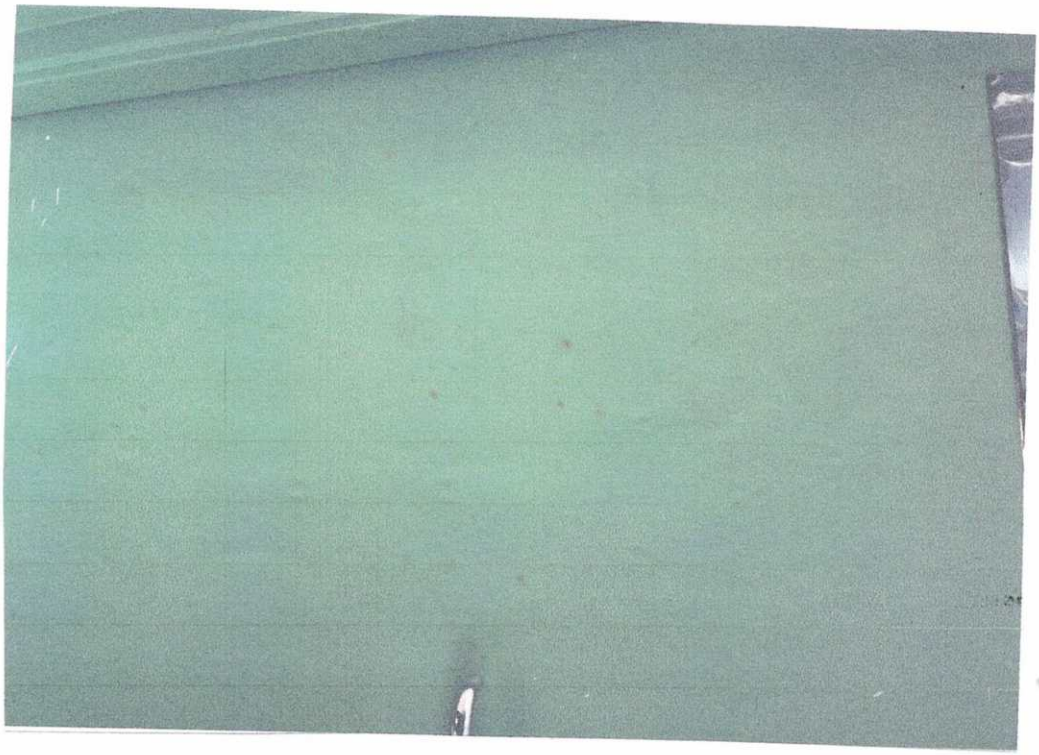
Mvh
Einar Asbjørnsen











Fra : Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025

21.02. 2025.

BEREDSKAPSPLAN FOR GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG.

Norske myndigheter har sendt ut brosjyre om ha et beredskapslager for syv dager til alle husstander.

Styret må lage en beredskapsplan for borettslaget :

1. Borettslaget har en fyrkjele av nyere dato som vi kan bruke når strømmen går. Vi har strømaggregat til pumper og fyrkjelen. Så det vi mangler er en fyroljetank forbruk av 7-8 dager drift. Vi har hatt det i drift tidligere.
   Innhente pris på 5000-1000L tank?
   Da gamle 10 kubikk tanken som lå under stuegolvet i 2a utg. er fullt med pukk og koblet fra. Godkjent av Kommunen.

2. Vurdere et nødstrømaggregat for 2-4 blokkene som er koblet direkte til hovedtavle som starter med et strømbrudd. Her må en få elektrikere til regne hvor stor kabel må være og hvor mange kW nød-strømaggregatene må være. Her må en lage en prosedyre hvilken strømkurser som skal lås av osv.

3. Bomberommene i 2-4 blokkene oppgraderes med maling. Alt som er lagret må kunne fjernes i løpet av 72 timer. Sjekke ut toaletter slik sivilforsvaret har vannbeholdere og feltsenger.

Vedtak : Styret får ansvaret å utrede en beredskapsplan for borettslaget med kostnader.

Mvh
Einar Asbjørnsen

Fra : Einar Asbjørnsen
Andelseier 78

Til: Ordinær Generalforsamling 2025.

9.februar .2025

Endring av vedtektene punkt 10-1 :

Styret foretok en revisjon av vedtektene punkt 10-1. Det eneste som ble endret fra de gamle vedtektene var at inhabilitet også gjaldt forretningsfører er tatt bort i de nye vedtektene. Hvorfor styret gjorde dette. Skal jeg forklarer nærmere om på OGF.

Någjeldende ordlyd :
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk rolle.

Forslagstiller ber om at det stemmes over følgende etter borettslagsloven § 8-14 Inhabilitet.
Et styremedlem må ikke være med i behandlingen eller i avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har et klart personlig eller økonomisk særinteresse i.
Det samme gjeld for forretningsføreren.
Minner om at vedtektene skal gjenspeile Borettslagsloven .

Vedlegger kopi av Borettlagsloven § 8-14. Inhabilitet.

IV Inhabilitet. Misbruk av posisjon o.a.

§ 8-14. *Inhabilitet*

Ein styremedlem må ikkje vere med i behandlinga eller avgjerda av noko spørsmål som medlemmen sjølv eller nærståande har ei klar personleg eller økonomisk særinteresse i. Det same gjeld for forretningsføraren.

§ 8-15. *Misbruk av posisjon i laget o.a.*

(1) Styret og forretningsførar må ikkje gjere noko som er skikka til å gi visse andelseigarar eller andre ein urimeleg fordel til skade for andre andelseigarar eller laget.

(2) Styret eller forretningsføraren skal ikkje etterkome noko vedtak av generalforsamlinga dersom vedtaket strir mot lov eller vedtekter.

Fra : Einar Asbjørnsen
andelseier 78

Til: Ordinær Generalforsamling 2025

10.02.2025.

Forslag om at vedtektene legges inn i borettslagets hjemmeside gislemyrveien.no slik at vedtektene er tilgjengelig for andelseierne.

Det stemmes over at vedtektene legges inn i borettslagets hjemmeside gislemyrveien.no

Mvh

Einar Asbjørnsen

Fra : Einar Asbjørnsen

Til: Ordinær Generalforsamling 2025

12.02.2025

SAK: BRUDD PÅ 5% REGELEN § 8-9 I BORETTSLAGSLOVEN.

I 2018 var der **1.2** millioner kr. i likvide midler på borettslagets konto. beløpet ble senere brukt til oppussing maling av innvendig fellesarealer, nye LED-lysarmaturer i fellesarealene 2b-4b. (Se vedlagt egen forklaring og hva pengene gikk til.)

Styret kan som nevnt ovenfor kun bruke etter 5% regelen etter § 8-9 skal styret bruke over 5% må de spør om Generalforsamlingens godkjennelse om å bruke beløp over 5%. Så dette med å spør Generalforsamlingen og få GF godkjennelse gjorde ikke styret, styret brukte hele beløpet på **1,2** millioner kroner. Her skulle forretningsfører ha gitt beskjed til styret at styret ikke kunne bruke hele beløpet . Når ikke forretningsfører reagerer så reagerer ikke heller revisor.
SBBL utnyttet at styret ikke hadde kjennskap til Borettslagsloven. Nok engang blir styret lurt av SBBL.

Dette er brudd på 5% regelen § 8-9 i borettslagsloven. Dette skal et styret ha kjennskap til borettslagsloven i sin helhet. Her er det ingen unnskyldinger et styret skal bare vite det. Styret har fått god hjelp av forretningsfører. Da SBBL tekniske trengte oppdraget ifølge SBBL., SBBL tekniske hadde dårlig med oppdrag for sine ansatte i SBBL tekniske.

Vedtak : Det stemmes over at en uavhengig Advokat får i oppdrag med å se på brudd på 5% regelen § 8-9 borettslagsloven. Samtidig undersøke tildeling av malingprosjektet. Og at den uavhengig advokaten for innsyn i de nødvendige dokumentene.
Og at det undersøkes om det er muligheter for borettslaget å få penger/ene tilbake med pant i leiligheter.

Se vedlegg: Årsregnskap 2018.
Se vedlegg: Forklaring.

Mv
Einar Asbjørnsen

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres etter hvert som de er opptjent.

Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er til stede.
Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

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

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

Eiendommer
Eiendommer er oppført med anskaffelsesverdi med tilllegg for eventuelle påkostninger.

Note 1 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler IB	**832 828**	**36 890**
Årets resultat	1 403 781	776 723
Tilbakeføring avskrivninger	27 256	36 646
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-916 236	58 848
Endringer i andre langsiktige poster	-113 873	-76 280
B. Årets endringer i disponible midler	**400 928**	**795 937**
C. Disponible midler UB	**1 233 756**	**832 828**
Omløpsmidler	1 475 318	1 092 128
- Kortsiktig gjeld	241 562	259 300
Disponible midler 31.12	**1 233 756**	**832 828**

Det startet med at styret kontaktet SBBL i forbindelsen at styremedlemmene ikke hadde sittet i styret før. SBBL benyttet seg av at styremedlemmene ikke hadde sittet i et styret før.
SBBL forteller styret at borettslaget har kr.1,2 millioner i likvide midler og at SBBL trengte et oppdrag til SBBL tekniske avd. SBBL ber styret om å fatte et styrevedtak om å male innvendige fellesarealer hvor SBBL får prosjektledelsen for innvendig malingsarbeidet av fellesarealene.Styret fatter et styrevedtak om å male innvendig fellesarealer og at styremedlemmene skulle få velge malings fargene og at SBBL tekniske skulle få prosjektledelsen for malingprosjektet samt at SBBL tekniske skulle innhente pristilbud på maling innvendig av fellesarealene til 3 stk. malerfirmaer.Styrevedtaket ble enstemmig vedtatt.
3stk. maler firmaer legger inn pristilbud på malingen. Maler firmaet Knutson har rammeavtale med SBBL. Og prosjektleder SBBL anbefaler valg av pristilbudet til Knutson. Og Knutson ble tildelt maling jobben. Prosjektleder tilskriver de andre maler firmaer som ikke fikk oppdraget at styret valgte Knutson.
Kan videre opplyse om at SBBL, SBBL tekniske, og 2 stk fra styret, var med på sluttbefaring av maling prosjektet innvendig fellesarealene 2-4 blokka.
Det gjenstår av malingsarbeidet at tre-navneplatene som navneskiltet skulle monteres på på vegg forsatt ikke er montert opp i 2 er blokka.
Når gjelder middagservice til 50 stk. som var innkjøpt til Gislestua fra før av ble satt på lager. Og det ble kjøpt inn et nytt middagservice til 20 personer med tilhørende stett glass.Kan nevne at det er brukt over kr. 200 000,-. på Gislestua. Da alt av komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys skap er skiftet ut.Her ser det ut som at Gislestua er drevet som et enkelt mann foretak . Styret prøvde på ta kr. 3000,-. for en helg
for å få inn alt de hadde investert av inventar osv. Styret fikk ikke leid ut for kr. 3000,-. for en helg.Så styret gikk tilbake til gamle kr. 500,-. for andelseierne og kr.1000,-.for ikke boende. Noe som ikke bor i borettslaget som leide Gislestua tok kontakt med noen de kjente i borettslaget slik at de fikk leie for kr. 500,-. i stedet for å betale kr. 1000,-.
Har spurt flere ganger på GFer hvor mange Gislestua er leid ut. Uten å få svar fra styret.
Styremedlem fikk skiftet til nye vinduene i sin leilighet betalt av borettslaget.
Tok det opp på GF men styret sørget for at det ikke kom med i referatet.
Nestleder sa at styremedlemmet hadde selv betalt for skifte til nye vinduer.
Tok det på nytt opp dette med styret som sa at borettslaget hadde betalt for nye vinduer for styremedlemmet.
Det ble også innkjøpt 2 stk. PCèr en styret og en til private eie til ekstern styreleder.
Det ble også brukt av disse 1,2 millionene til LED belysning innvendig fellesarealer. Det ble ikke gjort noen sjekk av LUMEN (Lysstyrke) De dyreste LED armaturene ble valgt og elektrofirma fikk beskjed av styret at det skulle monteres på samme sted som de gamle lys armaturene var montert. Det viser seg at det er for mørkt i langgangene i 5etg/ene.
Det finnes dataprogram som viser hvor armaturene plasseres for å få den rette LUMEN (lysstyrken). Anbefaler at styret tar kontakt med Elektro firma som måler LUMEN.
Det er ettermontert LED armatur utenfor heisene 2b-4b pga. at det var for mørkt etter LUMEN (Lysstyrke). LUMEN er et HMS krav.
Styret skifter ut calling-anleggene til nye i 2B-4B pga. at en ikke fikk tak i reservedeler.
Det gamle callinganlegget i 4c det samme som styret ikke fikk tak i reservedeler til gikk istykker. Styret fikk tak i reservedeler og gamle calling-anlegget ble fikset. Så det stemte ikke at det ikke fantes reservedeler til de gamle calling-anleggene.
Dette med at det ikke fantes reservedeler og datakort ble brukt som en unnskyldning

for å kjøpe nye vaskemaskiner, og fjerne ventilasjonsanlegget og erstattet med 2 stk varmepumper. Kr. 70 000,-. Nok engang manglende teknisk innsikt fra styret sin side. Det må forventes at et styret vet forskjell på et ventilasjonsanlegg og varmepumper. Så mitt spørsmål blir om styret kan leie ut Gislestua når ventilasjonsanlegget er fjernet. Det var et krav til at til at det skulle være ventilasjonsanlegg i byggetillatelsen.
Styret inngikk en utvidet vaktmesteravtale med BRABO. SBBL eide 60% av BRABO og hadde styreleder/styremedlem vervene i BRABO. SBBL ba styret om at alt hageprodukter skulle kjøpes av den andre som eide 40% av aksjene BRABO. Styret kjøpte 8 paller med bark i sekker av BRABO . Med innkjøp av så store mengder dekkbark så kjøpes dekkbark i storsekk.
Det oppsto noe i BRABO hvor eierskapet ble snudd om slik at BRABO fikk 60% og SBBL 40%. Etter dette ga SBBL beskjed til styret at styret måtte finne en nytt vaktmesterfirma. SBBL tekniske skulle innhente pristilbud fra 3stk.Vaktmesterselskapet Vaktmesterselskapet EIR ble valgt og var 30% billigere enn BRABO.
SBBL forsetter at styret må fatte styrevedtak med inngå en 5 årig utvidet forretningsfører teknisk med SBBL med årlig kostnad kr. 70 000,-. Og han sa at en ikke kunne starte opp med vedlikeholdsplanen før de kr. 70 000,-. var innbetalt til SBBL.
SBBL trengte et forprosjekt for skifting av heiser og SBBL ga beskjed til styret at de måtte fatte et styrevedtak. Styrevedtak ble fattet av styret. Etter en stund ble forprosjektet av heisprosjektet heldigvis forlatt.
SBBL kontakter igjen styret at styret måtte fatte nytt styrevedtak angående forprosjekt på takprosjektet. Først ble lukene opp til takene utvidet og det ble montert utluftings ventiler fra kryploftet da fasader plater var montert over avluftings ventiler slik at det ikke ble sirkulasjon av luft og at det oppstå kondens.Hadde ikke tid til vente om denne avluftingen fungerte når det ble sirkulasjon av luften fra kryploftet gikk til friluft.
Når var det ikke mer for arbeid for SBBL Tekniske. Så kaller SBBL inn 2 stk. fra styret til et møte hvor taktprosjektet stå dagsorden hos SBBL. Hvor det var 2stk. tilstede fra styret og 2 fra SBBL. Etter dette møte går 2stk.fra styret og forteller at de har hatt møte med SBBL og at styret må fatte et styrevedtak om å starte takprosjektet. Og et enstemmig styrevedtak ble vedtatt.
SBBL ga også beskjed til styret at styret måtte sørge for flertall.Slik at alt var klart for SBBL ordstyrer. Styret tok kontakt med andelseire om at vis de stemte på dem så skulle de få lov til å være med å bestemme også skulle de også få særfordeler slik som nøkkel til Gislestua hvor de kunne koke kaffe, og nye vaskemaskiner og ny tørketrommel.
Som kostet over kr. 100 000,-. til sammen.

Mvh

Einar Asbjørnsen


Gislemyrveien
2A
4,8 m
2,6 m
5,1 m
7,2 m
Omkrets: 34,5 m
Areal: 54,1 m²
3,4 m
6,7 m
2,7 m
2,0 m

FRA : Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025 24.02.2025

FORSLAG : OM OPPARBEIDE FLERE PARKERINGSPLASSER.

1. stk. ved siden av parkeringsplass nr. 42 bilde. nr.1
1-2. stk. ved siden av Rhododendron bedet ved 4er blokka . Bilde nr. 2
1-2 stk. ved skilt for parkering. Bilde nr. 3 ved parkeringsskilt
1. stk. ved parkeringsskilt nr.1. Bilde nr. 4.
4. stk ved enden av blokk 2. Bilde nr. 5.
Bilde nr. 3 der må en også fjerne 3stk bjørketrær.
Styret kontakter kommunen for opparbeidelse som nevnt over.
Bilde nr. 5 . sittegruppe fikk borettslaget ikke gjort ferdig grunnarbeidet pga. av konflikt av nabo slik at det er ujevnheter. Så her må en ta av mursteiner å gjøre grunnarbeidet på nytt. Borettslaget fikk disse arealene av kommunen da grensen går til trappa ned til bomberom. Etter hva undertegnede har hørt fra andelseiere sier om nevnte sittegruppe er at ikke vil sitte på utstilling at det derfor de ikke benytter sittegruppen.
Med å fjerne disse arealene kan en få plass til 4 parkeringsplasser.
Som er sårt trengt.Og borettslaget får inntekt av å leie ut parkeringsplasser.
Skulle en gå for å fjerne sittegruppen til fordel for parkeringsplasser bør en samme omgang legge rør fra kum utenfor heisen bakside hvor taknedløpene er koblet i sammen ved avløpsrørene.Med og omkoble i kummen utenfor heisen og føre taknedløpene som er rent vann ut til kulvert Fiskåbekken.
Borettslaget har stor belastning på avløpsrørene.Da vi har fått vaskemaskiner/oppvaskemaskiner som det ikke var beregnet med når blokkene ble bygget i 1964. Så med å koble om taknedløpet i eget rør blir belastningen redusert på avløpsnettet i 2 er blokka i første omgang.
4er blokka må se på senere og planlegge det.
Statforvalteren har sendt brev til kommunen om at demisjoneringen må økes på avløp/vann/overvann pga. klima endringer og å skille at avløp/overvann/ vann går i vert sitt rør. Slik at renseanlegget ikke skal rense regnvann, bare avløpsvann.
Finansiering : Ta penger fra garasje/parkeringsfondet hvor det står inne ca kr. 700 000,-. og at en har inntekt på kr. 10 000,-. pr.mnd. fra Garasje/ parkering konto.

Vedtak : Godkjenne opparbeidelse av 8-10 stk. parkeringsplasser, samt legge rør fra kum bakside 2er blokka til kulvert Fiskåbekken eller til regnvær kum.Finansiering tas fra Garasje/parkeringsfond.

Vedlegg : Bilder

Mvh
Einar Asbjørnsen

Fra : Einar Asbjørnsen
Andelseier 78

Til : OGF 2025

19.02.2025.

ANG : 12 STK. AVSUGS VIFTER MONTERT PÅ TAKENE 2-4.
FORDELT PÅ 6 VIFTER PÅ HVER TAK.

Først må undertegnede si at ventilasjonen fra bad/kjøkken går via en luftesjakt ut til tak og at det er naturlig avluftning.
SBBL tekniske opererer i sine tekniske dokumenter at Gislemyrveien 2-4 har mekanisk avlufting og det stemmer ikke med virkeligheten.
Vi har pr. dag lufting av stekeos/damp via kjøkkenvifte ut til friluft.
Slik det ble fremsatt av styret så var det lukt fra leiligheten og kloakklukt i de øverste etg. og styret ble rådet av SBBL tekniske med å montere avsugs vifter på tak og at det skulle bedre luftkvalitet i leilighetene.
Montering av avsugs vifter kostet nær 1 million kroner og har ingen misjon ikke annet enn at suger ut energien/varmen av blokkene.
For å bli kvitt kloakklukt fra tak som siver ned fra tak og ned til de øverste etg. er å montere en Durgo ventil på takhattene eller på direkte på avløplufterøret (1 stk.ventil koster fra 300-500 kr.) Snakk med en rørlegger om dette.

Vedtak : Slå av viftene inntil videre, få en pris på montering av 12 stk. Durgo ventiler på 12 avløpluftrørene på tak. Innhente pris på rengjøring av 12 stk. luftesjaktet .

Vedlegg : Protokolll av 17.08.2021.

Mvh
Einar Asbjørnsen

Beskrivelse

Byggeår:	1964
Gnr./bnr.:	14/290 og 14/291 i Kristiansand kommune
Adresse:	Gislemyrveien 2 og 4
Type:	To lavblokker på seks etasjer hver

Borettslaget består av 97 leiligheter.
Blokkene har bærende konstruksjoner i betong. Det er mot balkonger utfyllende bindingsverk som er bekledd med trevirke. Øvrige vegger er opprinnelig innvendig isolert fra byggetid, men i 1985 ble de utvendig isolert med 50 mm og bekledd med fasadeplater i aluminium. Takkonstruksjon er utført av betongdekke, opprinnelig med oppforet og delvis isolert tretak. Det er mekanisk ventilasjonsanlegg i alle leilighetene med driftsanlegg montert på yttertak. Varmtvannsberedere er plassert i leilighetene på bad eller i kjøkken.

TAK

Taktekkingen på leilighetsbyggene er fra 1992, taktekking fremstår generelt i tilfredsstillende tilstand alder tatt i betraktning.

Følgende er informasjon fra Malco AS mottatt pr. e-post 01.02.2019:

Samtidig ble det seksjonert mellom oppforet tretak og betongtaket mellom hver oppgang / seksjon.
Ut i fra den erfaringen vi har nå, så er levetiden på Derbigum over 40 år.
Slik at å tenke på ny tekking først vil være aktuelt om 10 til 15 år.

Sintef opplyser om middels levetid på 25 år, 25 års levetid var i 2017. Det betyr at takmembran har «nedtelling» mot lang levetid på 35 år. Det bør årlig gjennomføres en kontroll av takmembran for å forsikre seg om at det ikke er avvik. Dog opplyser Malco om antatt levetid på opptil 40 år. Borettslaget kan ikke være overrasket hvis behov for utskiftning av takmembran plutselig melder seg.

Protokoll Ekstraordinær Generalforsamling 17.08.2021

Ekstraordinær Generalforsamling ble avholdt direkte etter OGF.

De fremmøtte andelseierne ble spurt om det var i orden at den valgte fordelingen av oppgaver fra OGF- konstitueringen kunne utføre samme oppgaver under EGF.

Ingen merknader til det.

Møteleder: Ole Fritjof Godtfredsen

Protokollfører: Vigdis Fløystøl

Protokollvitner og tellekorps: Solveig Haugen og Per Sverre Nilsen

Opptelling av stemmer: tilstedeværende / Fullmakter:

15 fremmøtte og 11 fullmakter. Til sammen 26 stemmeberettigede.

Sak 1: Skifting av tak på begge blokkene i Gislemyrveien 2-4 brl.

Det vises til avholdt EGF 26.04.2021 der saken ble belyst.

Målet med det møtet var å få avgjort om EGF ville gi sin tilslutning til gjennomføring og finansiering av dette prosjektet med tanke på mulig påbegynnelse fra 6. april 2021. Et stort flertall stemte for gjennomføring av takprosjektet 26.04.2021.

I ettertid har det vist seg at et tall i kostnadsoversikten til prosjektet var blitt feil.

I tillegg har styret valgt å inkludere innkjøp og montering av vifter til takene som skal dempe innsig av dårlig luft som andelseiere sliter med, særlig i høye etasjer.

Viftene skal forbedre luftkvaliteten i alle leilighetene og skal monteres på takene.

Styreleder forklarte at denne godkjennelsen må være på plass før vi kan gå videre med prosjektet.

Opprinnelig EGF var planlagt gjennomført i februar 21, og oppstart av renoveringen skulle begynt 6. april. Pga. Covid 19 situasjonen ble EGF utsatt til 26. april, noe som medførte at VEF ikke hadde tilstrekkelig ledig bemanning til å kunne sette i gang jobben med begge blokkene våren 2021.

Styret valgte derfor å utsette hele prosjektet 1 år.

Fra : Einar Asbjørnsen

Til : OGF 2025

13.02.2025

ANG.: FREMLEIE AV EGEN LEILIGHET .

Det har kommet meg for øre at en andelseier har inngått en leiekontrakt med fremleie av egen leilighet til Kristiansand Kommunen med varighet på 3 år som styret har godkjent.
Vis så er tilfelle så sier borettslagsloven § 5-6 at det kun skal legges til grunn sosiale grunner å ikke økonomiske grunner for fremleie.

Vedtak : Ber OGF om at styret omgjør vedtaket om fremleie til Kristiansand kommune.

Mvh
Einar Asbjørnsen

FRA : Einar Asbjørnsen

TIL : OGF 2025

07.03. 2025.

Forslag om å overføre el-bil lading beløp til garasje/parkeringskonto.

Dette for og finansiere fremtidig oppgradering av el-bil lading system.

Vedtak : El-bil ladings beløpet overføres hvert år til garasje/parkeringskontoen.

Mvh
Einar Asbjørnsen

Fra : Einar Asbjørnsen

Til : Ordinær Generalforsamling 2025

12.februar. 2025.

KRAV OM GRANSKING ETTER BORETTSLOVENS § 7-14 FRAMLEGG OM GRANSKING

Viser til protokoll fra ekstra ordinær Generalforsamling 04.04.2021.Som ble avholdt på Hotel Norge. Det ble påpekt hvorfor ikke styret kunne avholde OGF og EOGF i Gislestua uten å få et godt svar fra styret på hvorfor. Covid 19 var på tidspunktet opphevet.
Styret, SBBL, og valgkomiteen planla hvordan de skulle sikre at styreleder ble gjenvalgt , og sikre takprosjekt kontrakten.
Strategien fra styret sin side var å flytte OGF/EOGF til Hotel Norge pga. for å få flertall for valg av styreleder og takprosjektet . Tidligere styreleder ble gjenvalgt.
Så etter OGF ble det innkalt til EOGF for takprosjektet. Ingen sakspapirer ble vedlagt EOGF for takprosjektet. EOGF godkjente at en kunne gjennomgå via overhead/lerret.Ordstyrer raste igjennom takprosjektet , og fortalte at styret hadde godkjent at SBBL tekniske hadde fått prosjektledelsen. Så ble det stemt over takprosjektet til og med andelseierne som var der ble svært overrasket. Da de var mest opptatt at tidligere styreleder ble gjenvalgt. Så de kunne være med å bestemme den daglige driften.
Så det var en svært kynisk og utspekulert måte ordstyrer/styret gitt frem på for å sikre tak-kontrakten til SBBL og VEF på. Så det var proffer mot amatører.
Undertegnede viste til Borettslagsloven § 8-14 om habilitet også gjelder for forretningsfører under EOGF av takprosjektet .Styret fikk SBBL til å ta en revisjon av vedtektene og der fjernet SBBL at habilitet også gjelder for forretningsfører. Så slik har styret og SBBL samarbeidet. Det var godt planlagt fra styret /SBBL sin side.Kan videre opplyse at ordstyrer også var kontaktperson for borettslaget frem til 2024.
Når jeg tok opp dette med § 8-14 om habilitet også gjelder for forretningsfører svarte styreleder at det ikke stå i vedtektene i punkt. 10-1 og at en må følge vedtektene. Det er styreleders ansvar å gå igjennom saker som fremmes for en generalforsamlinger at saken er godkjent slik at en får et gyldig vedtak.
Ordstyrer svarte at han ikke fant nevnte § 8-14 i sin bok. Han var helt satt ut.
Undertegnende ba om å få gjennomført en lovlighetskontroll av vedtaket som ble protokollert. Ingen lovlighetskontroll ble gjennomført av vedtaket vedrørende takprosjektet. Så vedtaket om takprosjektet er et ugyldig vedtak.
Kan videre opplyse om at VEF sitt pristilbud var det dyreste.
Nok engang ble styret/valgkomiteen og medhjelperne lurt av SBBL.

Som dere ser av vedlegg av rehabilitering av tak. Så trengte en ikke å gjøre noe før om 10år. Det som hastet var å få tak i takprosjekt kontraktene, og prosjektledelse.

Kan videre opplyse om at SBBL har gjennomført lignende i annet borettslag.

Total beløpet er et sted mellom er sted på 5-8 millioner kroner.

Ber andelseierne stille på OGF den 3 April kl. 1800 i Gislestua for egen del så står det om å beholde hjemmet mitt.

Så jeg ber andelseierne stemme **JA** for vedtaket slik at dette ikke skjer igjen.

Vedtak : Det stemmes over krav om gransking etter borettslagslovens § 7-14 framlegg om gransking.
En uavhengig advokat får i oppdrag med å gjennomgå takprosjektet i sin helhet. Advokaten får også i mandatet til å arrangsjere dommeravhør. Sjekke om det er muligheter om at borettslaget kan få penger/ene tilbake.Om det er muligheter for borettslaget kan ta pant i leilighet/er.
Hvorav følgene dokumenter legges ved : Innsyn av vedlikeholdsplanen, de økonomiske forhold i forbindelse med takprosjektet , slik som prisinnhenting av pristilbudene fra de ulike entreprenørene som har lagt inn i forbindelse pristilbud av takprosjektet og prosjektledelse takprosjektet.

Mvh

Einar Asbjørnsen

Vedlegg : Brev fra OSLO Advokatene
Vedlegg : Protokoll EOGF 17.08.2021.
Vedlegg : Rehabilitering av tak.

§ 7-14. *Framlegg om gransking*

(1) Ein andelseigar kan gjere framlegg om gransking av stiftinga eller forvaltninga av laget eller nærare oppgitte omstende kring forvaltninga eller rekneskapane. Framlegget kan gjerast i ordinær generalforsamling eller på ei generalforsamling der det går fram av innkallinga at sak om slik gransking skal takast opp.

(2) Får framlegget tilslutning frå minst ein tiandedel av dei andelseigarane som møter på generalforsamlinga, kan kvar andelseigar innan ein månad etter generalforsamlinga krevje at tingretten ved orskurd tek avgjerd om gransking.

§ 7-15. *Avgjerd i tingretten*

(1) Tingretten skal ta til følgje eit krav etter § 7-14 andre ledd dersom retten meiner at det har rimeleg grunn.

(2) Før det blir teke avgjerd i saka, skal retten gi laget, og i tilfelle den granskinga elles vil omfatte, høve til å uttale seg.

(3) Retten skal oppnemne ein eller fleire granskarar. Det som er fastsett om revisor i revisorloven §§ 4-1 til 4-7 og § 5-2 tredje ledd, gjeld tilsvarande for granskarane. Dei har teieplikt etter same reglar som revisor.

(4) Retten skal fastsetje godtgjersle for granskarane. Kostnadene ved granskinga skal berast av laget. Retten kan fastsetje at laget skal deponere ein høveleg sum på førehand.

§ 7-16. *Granskingsrapporten*

GISLEMYRVEIEN BORETTSLAG

REHABILITERING AV TAK



07.06.2019

Første mail angående hovedtak mottatt fra kollega Lars Ørjan, sendt fra Tom Trommestad fra firma Malco.

Generelt synes jeg taket ikke ser så galt ut, men ettersom det er skjøter som «slipper» som fører til lekkasjer, er det vanskelig å si om dette vil fortsette.
Dersom takbelegget her har passert 20 år vil jeg anbefale å tekke om i nær fremtid.
Dette handler jo om konsekvensene og kostnadsbildet ved eventuelle lekkasjer fremover.

Januar 2019

Vedlikeholdsrapport utført av Erling Jakobsen (SBBL)

TAK

Taktekkingen på leilighetsbyggene er fra 1992, taktekking fremstår generelt i tilfredsstillende tilstand alder tatt i betraktning.

Folgende er informasjon fra Malco AS mottatt pr. e-post 01.02.2019:

Samtidig ble det seksjonert mellom oppforet tretak og betongtaket mellom hver oppgang / seksjon.
Ut i fra den erfaringen vi har nå, så er levetiden på Derbigum over 40 år.
Slik at å tenke på ny tekking først vil være aktuelt om 10 til 15 år.

Sintef opplyser om middels levetid på 25 år. 25 års levetid var i 2017. Det betyr at takmembran har «nedtelling» mot lang levetid på 35 år. Det bor årlig gjennomfores en kontroll av takmembran for å forsikre seg om at det ikke er avvik. Dog opplyser Malco om antatt levetid på opptil 40 år. Borettslaget kan ikke være overrasket hvis behov for utskiftning av takmembran plutselig melder seg.

Tak på blokkene

Tilstandsgrad:	1
Konsekvensgrad:	2
Svikt:	Det ble ikke registrert svikt i form av utettheter annet enn nevnt ovenfor
Risiko:	Risikoen for svikt er til stede og vil oke i takt med takenes levealder.

FRA OGF DEN 17.08.2021

7.4 Valg av valgkomite

Foreslått: Kristina Kårikstad og Per Sverre Nilsen.

Ingen andre forslag.

Valgt: Kristina Kårikstad og Per Sverre Nilsen valgt inn i valgkomiteen.

Valgkomiteens medlemmer velges for ett år.

Møtet ble avsluttet

Møteleder

Ole Fritjof Godtfredsen

Protokollvitne

Per Sverre Nilsen

Protokollfører

Fredrik S. Melbye

Protokoll Ekstraordinær Generalforsamling 17.08.2021

Ekstraordinær Generalforsamling ble avholdt direkte etter OGF.

De fremmøtte andelseierne ble spurt om det var i orden at den valgte fordelingen av oppgaver fra OGF- konstitueringen kunne utføre samme oppgaver under EGF.

Ingen merknader til det.

Møteleder: Ole Fritjof Godtfredsen

Protokollfører: Vigdis Fløystøl

Protokollvitner og tellekorps: Solveig Haugen og Per Sverre Nilsen

Opptelling av stemmer: tilstedeværende / Fullmakter:

15 fremmøtte og 11 fullmakter. Til sammen 26 stemmeberettigede.

Sak 1: Skifting av tak på begge blokkene i Gislemyrveien 2-4 brl.

Det vises til avholdt EGF 26.04.2021 der saken ble belyst.

Målet med det møtet var å få avgjort om EGF ville gi sin tilslutning til gjennomføring og finansiering av dette prosjektet med tanke på mulig påbegynnelse fra 6. april 2021. Et stort flertall stemte for gjennomføring av takprosjektet 26.04.2021.

I ettertid har det vist seg at et tall i kostnadsoversikten til prosjektet var blitt feil.

I tillegg har styret valgt å inkludere innkjøp og montering av vifter til takene som skal dempe innsig av dårlig luft som andelseiere sliter med, særlig i høye etasjer.

Viftene skal forbedre luftkvaliteten i alle leilighetene og skal monteres på takene.

Styreleder forklarte at denne godkjennelsen må være på plass før vi kan gå videre med prosjektet.

Opprinnelig EGF var planlagt gjennomført i februar 21, og oppstart av renoveringen skulle begynt 6. april. Pga. Covid 19 situasjonen ble EGF utsatt til 26. april, noe som medførte at VEF ikke hadde tilstrekkelig ledig bemanning til å kunne sette i gang jobben med begge blokkene våren 2021.

Styret valgte derfor å utsette hele prosjektet 1 år.

Styret ber EGF om å fatte følgende vedtak:

Styret får fullmakt til å gjennomføre takprosjektet, herunder ta opp banklån med inntil kr. 5.200 000 og undertegne lånedokumenter.

Nedbetalingstid settes til 20 år. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom som sikkerhet for lånet med prioritert foran borettsinnskuddene.

Borettslaget forplikter seg til å øke de månedlige felleskostnader tilsvarende kostnadene ved å betjene lånet.

Det fremkom innspill om å gjennomføre lovlighetskontroll. Etter avklaringer rundt dette, ble innspillet omgjort til et forslag om å utsette prosjektet.

Forslag om utsettelse av prosjektet fikk 5 stemmer. Saken tas opp til behandling

Styrets forslag om skifting av tak ble vedtatt mot 3 stemmer.

Ole Fritjof Godtfredsen

Møteleder

Solveig Haugen

Protokollvitne

Per Sverre Nilsen

Protokollvitne

OSLOADVOKATENE

Gislemyrveien 2-4 Borettslag
Gislemyrveien 2
4621 Kristiansand

Oslo, 15.03.2022

Deres ref:
Vår sak nr: 41995
Ansvarlig advokat:
Kjersti Bolstad

EINAR ASBJØRNSEN - GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG: VEDR INNSYN I BORETTSLAGETS ØKONOMISKE FORHOLD

Undertegnede representerer beboer i borettslaget Einar Asbjørnsen. Det bes om at korrespondanse i saken går via undertegnede.

Slik undertegnede har forstått det har Asbjørnsen ved flere tilfeller henvendt seg til styret i borettslaget og bedt om innsyn i borettslagets virksomhet når det gjelder styrets økonomiske disposisjoner. Bakgrunnen for at Asbjørnsen har ønsket innsyn er at det har fremkommet opplysninger til beboerne som har gitt holdepunkter for å tro at styret har disponert borettslagets midler på en måte som pådrar beboerne unødig gjeld og fellesutgifter. Det er i borettslaget flere eldre og trygdede som styrets økonomiske disposisjoner har stor økonomisk betydning for. Noen hundre kroner fra eller til i måneden utgjør mye for mange.

En forstår det slik at Asbjørnsen fra styret har fått avslag på samtlige av sine henvendelser om innsyn i styrets disposisjoner økonomisk, både henvendelser direkte til styret og via generalforsamlingen. Som borettslagets øverste myndighet, jf. § 7-1, kan generalforsamlingen kreve en hvilken som helst opplysning fra styret om virksomheten i laget, med unntak av opplysninger om personlige forhold som omfattes av taushetsplikten, jf. § 13-1. En har det forstått det slik at Asbjørnsen i forbindelse med generalforsamlingen avholdt 31.05.2021 også ba generalforsamlingen stemme over innsyn i styrets utarbeidede vedlikeholdsrapport, men at styret også avviste at dette kunne stemmes om i selve generalforsamlingen.

Borettslagsloven regulerer ikke direkte andelseiernes rett til innsyn i borettslagets virksomhet. I saker som ikke gjelder konkrete personer, men f.eks. tiltak på fellesareal o.l., antas likevel at terskelen er lav for beboernes rett til opplysninger.

Regjeringen ved Kommunal- og distriktsdepartementet har nylig kommet med generelle lovfortolkninger hva gjelder nettopp en andelseiers innsynsrett: § 7-4 Svar på henvendelse om andelseieres innsynsrett og forretningsførers opplysningsplikt - regjeringen.no Der fremgår blant annet:

Adresse
Postboks 8913, St. Olavs plass
0028 Oslo

Sentralbord
22 82 84 40

Driftskonto
1503 35 79745
Klientkonto
1503 35 93306

Foretaksregisteret
980 059 081 MVA

Hjemmeside
https://osloadvokatene.no

«Den selskapsrettslige reguleringen av borettslag er utarbeidet etter mønster av aksjeloven, herunder reglene om styret og generalforsamling. Aksjeloven har regler om innsyn som er veiledende for andelseiers innsynsrett i borettslag. Etter aksjeloven § 5-15 har hver enkelt aksjonær rett til å kreve at styret og daglig leder utgir opplysninger om selskapets forhold, herunder årsregnskap og årsberetning. Regelen gir samtidig aksjonærene rett til innsyn i opplysninger som kan innvirke på bedømmelsen av selskapets økonomiske stilling. God selskapsledelse tilsier videre at styret er så åpne som praktisk mulig overfor andelseierne, og legger til rette for kommunikasjon både på og utenfor generalforsamlingen. Regelmessig informasjon om forvaltningen av virksomheten (herunder eiendommen) vil kunne forebygge konflikter og forhindre mistanker om myndighetsmisbruk og andre ulovlige eller kritikkverdige forhold.

Hensynet til likestilling av den selskapsrettslige reguleringen av borettslag og aksjeselskaper, samt reelle hensyn om god selskapsledelse, taler for at andelseiere bør kunne kreve innsyn i opplysninger som kan innvirke på bedømmelsen av selskapets økonomiske stilling, herunder bilag som omhandler fellesutgifter. I siste instans vil det være domstolene som avgjør grensene for andelseiernes innsynsrett.»

På vegne av Asbjørnsen bes igjen om innsyn og tilbakemelding på følgende punkter:

1. Innsyn i utvidet forretningsførerkontrakt.
2. Innsyn i hele vedlikeholdsplanen, og ikke bare en side av denne som viser oversikt over vedlikeholdsoppgaver.
3. Innsyn i pristilbudene som er innhentet i forbindelse med de to takene som skal utbedres i nr. 2 og 4, og når arbeidet skal igangsettes. Det bes også om tilbakemelding på hvilke vurderinger som er gjort mtp når det er nødvendig å igangsette utbedringene. Slik en forstår det viser vedlikeholdsrapporter at arbeidet ikke er nødvendig utført enda. En forstår det også slik at hovedproblemet med kondens under taket nå er løst, og at vedlikeholdsplanen som er utarbeidet kan følges og at det ikke er noen hast med å skifte takene. Det bes også om kommentar på det sistnevnte.
4. Det bes om tilbakemelding på styrets vurderinger på å søke Enova og husbanken om tilskudd til miljøtiltak (Isolering av takene). Etter hva en får opplyst har Enova og Husbanken økt rammene for tilskudd for gamle borettslag for nedjustering av kwt. og til solceller på takene.
5. En forstår det slik at det samtidig med utbedring av takene er besluttet utbedret takvifter. Av hva en er kjent med har det ikke tidligere vært takvifter i boligene- Luften i boligen går via ventilasjonskanalen som går igjennom alle leilighetene til luftehatt på tak. Det bes om tilbakemelding på hvilke vurderinger som er gjort mtp til å installere nye avtrekksvifter på takene ettersom flere kjøkkenvifter i leilighetene er koblet direkte til ventilasjonskanalen, og ikke koblet fra kjøkkenvifte til ventil som fører ut i friluft.
6. Innsyn i innhentede pristilbud på prosjektledelse og SHA koordinator plan. Dersom øvrige pristilbud ikke er innhentet bes om tilbakemelding på begrunnelsen på hvorfor andre pristilbud på dette ikke er innhentet for å sikre borettslaget lavest mulig kostnad.

OSLOADVOKATENE

7. En er kjent med at noen beboere har fått innvilget skiftning av vinduer og andre har fått avslag. Det bes om tilbakemelding hvilke vilkår borettslaget dekker skiftning av vinduer, slik at dette blir likt for samtlige beboere.
8. Det bes om tilbakemelding på om styret har foretatt noen vurderinger når det gjelder nå mulige fremtidige økning av renter, eks fastrene.
9. Det bes om tilbakemelding på hvilke vurderinger som er gjort mtp andre tilbydere på byggforsikring, noe borettslaget som regel vil kunne spare mye penger på å reforhandle med noen års mellomrom.

Det bemerkes at både styret og forretningsfører vil kunne holdes ansvarlig for lagets eventuelle tap dersom de opptrer erstatningsbetingende uaktsomt, jf. § 12-1.

Det bes om at overnevnte dokumentasjon/ informasjon oversendes undertegnede **innen 29.03.2022.**

Med vennlig hilsen
OSLOADVOKATENE AS

Kjersti Bolstad

Kjersti Bolstad
Advokat
Kjersti.Bolstad@advokat.no
+4790593204

FRA : Einar Asbjørnsen

Til : OGF 2025

02.03.2025.

VEDR.: BRØYTING AV PARKERINGSPLASSER UTENFOR 2-4.

Vi betaler leie for parkeringsplassene noe av disse pengene kunne ha gått til brøyting av parkeringsplassene foran 2-4 med brøyte hjullaster som EIR har.
EIR har brøytingen for 13 stk. garasjeplassen borettslaget disponerer.
For å få det like bra som det er brøytet ved garasjene må en til på parkeringsplassene foran 2-4 blokkene med at en sender en sms til dem som har parkeringsplass om at de må flytte bilen. Er det noen som har langtidsparkering pga. jobb og ikke kan flytte bilen ber en dem om å kontakte naboen og at de får bilnøkler for å flytte bilen , eller gi bilnøkler til styret/vaktmester.

Vedtak : Få brøytingen av parkeringsplassene foran 2-4 inn i brøyteplanen.

Mvh

Einar Asbjørnsen

FRA : Einar Asbjørnsen

Til : OGF 2025

24.02.2025.

FORSLAG .: MULIGHET FOR DIGITAL DELTAKELSE PÅ GENERALFORSAMLING.

Som følger av den ekstraordinære situasjonen rundt covid ble borettslagloven endret slik at generalforsamlingen også kunne gjennomføres med digital deltakelse.Erfaringene med digital deltagelse har vist at slik at muligheten kan være fordelaktig for andelseiere som ellers ville vært eller forhindret eller foretrekker digital oppmøte. Slik bestemmelse lyder etter lovendring - § 7-4 (4) har styret kompentanse til å avgjøre hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Muligheten for digital deltakelse bør etter mitt syn inntas i borettslagets vedtekter slik at styret ikke kan velge dette bort.
Dette ved at det vedtas ny § 9-4 og at de etterfølgende bestemmelser blir gitt nytt nummer - dagens § 9-4 blir § 9-5 osv.
I en overgangsfase vil en kunne legge det til rette på at GF på papirutgave, og på mobil slik at de som ikke er behersker digital deltakelse på generalforsamling kan få stemme.

Vedtak: Mulighet for digital deltakelse på generalforsamling med vedtektendring. Og at det legges til rette for dem som ikke behersker digital deltakelse på GF kan få stemme.

Mvh

Einar Asbjørnsen

FRA : Einar Asbjørnsen

TIL OGF 2025

01.03.2025.

VEDR.: AT ORDSTYRER MÅ VÆRE ADVOKAT PÅ GENERALFORSAMLINGENE TIL GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG.

Etter valg av ekstern styreledere hvor SBBL har funnet eksterne styreleder til å bekle styrelederen i borettslaget og at ordstyreren på generalforsamlingen kommer fra SBBL. SBBL sin ordstyrer har stående ordre fra SBBL om at de skal støtte sittende styrer. Når en vet hvor står innflytelse en ordstyrer har på sakene som blir lagt frem på en GF. Med å han en advokat som ordstyrer er det en garanti for at alt går rett for seg på en GF. Og en kan akseptere et stemmenederlag bedre. Da kan en si at tross alt gikk det rett for seg.

Vedtak.: Ber om at OGF stemmer for at heretter skal de være en Advokat som ordstyrer på Gislemyrveien 2-4 brl. sine Generalforsamlinger.

Mvh
Einar Asbjørnsen

Fra: Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025

16.02.2025.

ANG .: El Bil Lading.

Denne saken ble tatt opp forrige OGF 2024. Det som egentlig ble spurt om dengang var om det var strømkapasitet på 480V i TRAFO ved ballløkke og hvor mye det ville koste legge kabel frem fra TRAFO til ved parkeringplass nr.42 og kabel frem til parkeringsplass nr. 1. i første om.
Hvorfor 480V ladetiden går ned til det halve vi har i dag.

Vedtak : Ber om at OGF ber styret om å innhenter opplysninger om det er kapasitet i TRAFO og pris på 480V kabel lengde og el-skap for 42 ladeplasser.

Mvh
Einar Asbjørnsen

Fra : Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025

25.02.2025.

FORSLAG OM Å FJERNE RHDODENDRONENE FRA FARTDEMPER BEDENE VED INNKJØRSEL TIL 2-4 BLOKKENE. SAMT FJERNE HEKK VED PARKERINGSPLASSENE 35-42.

Rhdodendron planter fjernes og erstattet med noe mindre planter slike planter som er i Bedene ved parkeringsplasser utenfor 2c. Dette for trafikksikkerheten når Rhdodendron vokser og blir høye.
Hekken ved parkeringsplassene 35-42 fjernes den har ikke noen funksjon.
35-42 parkeringsplasser har liten plass til finne plass for snøen.
Med å fjerne hekken faller vedlikeholdet bort for å klippen hekken. Borettslaget sparer penger på mindre vedlikehold.

Siden utenomhusplanen er godkjent av GF må også fjerning av overfornevnte også vedtas av OGF.

Vedtak : OGF godkjenner å fjerne Rhdodendronene fra fartdemper bedene og hekk fra parkeringsplass 35-42.

Mvh
Einar Asbjørnsen

FRA : Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025

03.04. 2025

ANG.: UTENOMHUSOMRÅDET OG VEDLIKEHOLD BYGG .

Utenomhusområdet må oppgraderes tilbake slik det var for noen år tilbake.

1. Gjennomgå alle fuger mellom kantsteiner mellom blokkene , ved siden av gangveiene , trappeoppganger, og parkeringsplassene og fjerne gamle fuger og kan gjøres på dugnad. Støpe nye fuger må et firma gjøre.

2. Feie opp alt skitt/smuss , høytrykkspyle kantsteinene , merke opp alle parkeringsplassene. Spyle mursteinene (har en egen oppskrift får å glansen tilbake i mursteinen).Vaktmesteren

3. Bakside Gislestua fjerne alle bildekkene som det er plantet i . Male klesstativer, fjerne ugress, legge nytt med pukk. Må vurdere fjerning av plantekasser, bord, og sitteplasser. Her var det plassen hvor styret koset seg med vafler og kaffe. Som de sa var de jo ledelsen , mens andelseiere måtte sitte mellom blokkene. Kan gjøres på dugnad , mens pukken kan f.eks.Norva 24 Sørmiljø / SJT Miljø sine biler blåse det ut over.

4. Inngå en serviceavtale med forhandler av vinduene som justerer vinduene/ balkongdører hver 2år. Da vinduene og balkongdører er tunge og siger slik at de kommer ut funksjon. Med å justere vinduer/balkongdører forebygger en å skifte til nye vinduer/ balkongdører. Så er meget kostbar. De fleste vindu/balkongdører som er skiftet kun trengte og justeres. Men på grunn av manglende teknisk innsikt fra styret har Borettslaget fått store utgifter med å skifte vinduer/balkongdører.

5. Inngå en serviceavtale med et snekkerfirma for å justere inngangsdører til leilighetene. Intervall hver 2år. Enkelte Inngangsdørene inn til leilighetene har seget slik at det har blitt lysbue ut til gang og at trekker inn og ut luft fra leilighetene. Snekker har et spesialverktøy som han retter opp dører med.

6. Høytrykkspyle avløpsrørstammer fra tak ut hovedledningen med intervall på 5 år. Tiden er nå inne for det. Med å høytrykkspyle avløpsrørstammene med intervall på hver 5 år forebygger en at avløprørene tetter seg og forebygger dyre forsikringsoppgjør med tette rør.

Vedtak : Styret inngår service avtale med vindufirma , og snekkerfirma.

Mvh
Einar Asbjørnsen







Fra : Einar Asbjørnsen
Andeleier 78

Til: Ordinær Generalforsamling 2025

10. 02. 2025.

Forslag om at styreprotokoller blir sendt ut i sladdet versjon.

Viser til informasjonsbrev uten dato fra styreleder til andelseierne. Der han skriver at styret har mottatt brev datert 11.12.2024 fra Datatilsynet der det kreves at også eldre styremøteprotokoller fjernes fra våre nettsider. I august 2024 mottok borettslaget brev fra Datatilsynet med krav om at praksisen med distribusjon av styreprotokoller på våres hjemmesider måtte måtte opphøre. Det stemmer ikke. Slik jeg forstår så gjorde ikke styret med å fjerne personopplysninger i det første brevet i august 2024. Derav et nytt brev fra Datatilsynet datert 11.12.2024 om at styret måtte fjerne personopplysninger fra styreprotokollen.
Det er i perioden 2023-2024 hvor det er sendt ut styreprotokoller med personopplysninger til andelseiere. Det er kun styret på sin vakt at det er sendt ut personopplysninger til andelseire.

Styret har jo tidligere sendt informasjon av styreprotokoller til andelseierne hvor styret har sladdet personopplysninger. (Se vedlegg 06.09.2023 20.02.2024 - 18.03.2024)

Vedtak : Det stemmes over at utsendelse av styreprotokoller til andelseiere forsetter men at personopplysninger blir sladdet.

(Se vedlegg 7 stk.)

Mvh
Einar Asbjørnsen

Einar Asbjørnsen
Gislemyrveien 4c

06.09.2023

Styreleder
Gislemyrveien 2-4 BRL

Vi kan ikke se at det ligger noe slikt vedtak i tidligere GF om at navnelister ikke skal distribueres ved innkalling til GF og EOGF. Vi kan heller ikke se at det er noe i lovverket som sier at man kan nekte styret å oppgi hvem som krever EOGF. Tvert imot så bør det være i alles interesse at det blir oppgitt hvem som har krevd innkalling for å få et best mulig bilde av saken. Dersom du mener det finnes et slikt vedtak fra tidligere GF, bes du henvise til konkret GF og sak.

I dette tilfellet er det heller ikke sendt ut noen innkalling til EOGF, og styrets utsending av navnelisten er kun vedlegg til protokollen fra styremøtet. Styret ønsker å fortsette tradisjonen med åpenhet, og vil derfor inntil videre fortsette med å sende ut protokoller fra styremøter, inkl vedlegg.

Gislemyrveien 2-4 Borettslag har mottatt vedlagte brev fra Datatilsynet der det kreves at også eldre styremøteprotokoller fjernes fra våre nettsider. I august 2024 mottok borettslaget brev fra Datatilsynet med krav om at praksisen med distribusjon av styremøteprotokoller på våre hjemmesider måtte opphøre. Bakgrunnen for dette var en anonym klage Datatilsynet hadde mottatt fra en andelseier i borettslaget. Borettslaget innordnet seg umiddelbart Datatilsynets krav, og praksisen med distribusjon av styremøteprotokoller opphørte.

Samme klager (fortsatt anonym) har nå sendt inn ny klage til Datatilsynet med begjæring om at også eldre styremøteprotokoller skal slettes fra borettslagets hjemmeside. Vi innordner oss selvsagt etter dette, og alle styremøteprotokoller er derfor nå slettet fra våre nettsider. Vi kan ikke se at disse eldre protokollene har stor nytteverdi. Dersom noen har behov for disse, kan kopier fremskaffes ved henvendelse til styret. Kravet om fjerning av protokollene gjelder kun digital distribusjon, i praksis på våre nettsider.

Igjen beklager styret det vi oppfattet som begrensning av åpenheten vi ønsker i borettslaget. Styret vil finne andre kanaler for informasjon til andelseierne.

Jeg vil også benytte anledningen til å ønske dere alle en God Jul.

Geir Jørgensen

Styreleder

Datatilsynet

Styret i GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG
Gislemyrveien 4C
4621 KRISTIANSAND S

Jan Reidar Bergh-Christensen

Unntatt offentlighet:
Offl. § 13, jf. personopplysningsloven § 24 første ledd 2. punktum

Deres referanse	Vår referanse	Dato
	24/03178-11	11.12.2024

Oppfølgingsbrev

1. Innledning

Datatilsynet viser til vår påpeking av plikt, datert 7. august 2024.

Vi har mottatt en ny henvendelse fra klager. Klager opplyser om at det fortsatt ligger personopplysninger fra styreprotokoller på nettsiden til borettslaget.

Basert på henvendelsen har vi sett et behov for å sende dere et oppfølgingsbrev.

Vi ber om at dette brevet i sin helhet formidles til styret i Gislemyrveien 2-4 Borettslag.

2. Publisering av personopplysninger på hjemmesider

Datatilsynet stiller seg positive til at dere ikke lenger skal publisere personopplysninger dersom dere ikke har rettslig grunnlag til det.

Vi presiserer at eventuell publisering av personopplysninger som allerede har skjedd, også kan være i strid med personvernregelverket dersom dere ikke hadde rettslig grunnlag til publiseringen. Dersom behandlingen er ulovlig, skal personopplysningene fjernes.

Dersom styreprotokollene ikke inneholder personopplysninger, kan de publiseres på hjemmesiden. En mulighet er derfor å sladde personopplysninger dere ikke har rettslig grunnlag til å behandle.

3. Rett til sletting

En registrert har i en del tilfeller en rett til sletting, og en tilsvarende plikt for dere til å slette opplysningene dersom bestemte vilkår er oppfylt, jf. personvernforordningen artikkel 17. Dette gjelder blant annet dersom den registrerte trekker tilbake sitt samtykke eller at opplysningene har blitt behandlet ulovlig.

Postadresse:
Postboks 458 Sentrum
0105 OSLO

Kontoradresse:
Trelastgata 3
0191 OSLO

Telefon:
22 39 69 00

Org nr:
974 761 467

Hjemmeside:
www.datatilsynet.no

Videre plikter dere å slette opplysningene dersom den registrerte protesterer mot behandlingen i henhold til artikkel 21 nr. 1, og det ikke finnes mer tungtveiende berettigede grunner til behandlingen.

Dersom et av vilkårene for sletting er oppfylt skal sletting skje uten ugrunnet opphold, og senest innen 30 dager etter dere mottok anmodningen, jf. personvernforordningen artikkel 12 og 17.

4. Offentlighet, innsyn og taushetsplikt

Vi vil informere dere om at alle dokumentene i utgangspunktet er offentlige, jf. offentlighetsloven § 3. Dersom dere mener det er grunnlag for å unnta hele eller deler av dokumentet fra offentlig innsyn, ber vi dere om å begrunne dette.

Datatilsynet har taushetsplikt om hvem som har klaget til oss, og om klagerens personlige forhold. Taushetsplikten følger blant annet av personopplysningsloven § 24 og forvaltningsloven § 13. Som part i saken kan dere likevel bli gjort kjent med slike opplysninger av Datatilsynet, jf. forvaltningsloven § 13 b første ledd nr. 1. Dere har også rett til innsyn i sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven § 18.

Vi gjør oppmerksom på at dere har taushetsplikt om opplysninger dere får av Datatilsynet om klagerens identitet, personlige forhold og andre identifiserende opplysninger, og at dere bare kan bruke disse opplysningene i den utstrekning det er nødvendig for å ivareta interessene deres i denne saken, jf. forvaltningsloven § 13 b andre ledd. Vi gjør også oppmerksom på at brudd på denne taushetsplikten kan straffes etter straffeloven § 209.

5. Avsluttende merknader

Basert på pliktene nevnt ovenfor forventer vi at dere sørger for etterlevelse av personvernreglene. Vi forutsetter at saken finner sin løsning. Vi har myndighet til å undersøke saken på nytt, og eventuelt beslutte tiltak dersom dere ikke overholder personvernregelverket.

Dersom dere har spørsmål om personvernregelverket kan dere ringe vår veiledningstjeneste på telefon 22 39 69 00. Åpningstidene vil kunne variere i forbindelse med ferie o.l.

Med vennlig hilsen

Marte Lindblad Skaslien
juridisk seniorrådgiver

Helene Brenna
juridisk konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Kopi: Klager

1 / 3

PROTOKOLL FRA Styremøte 20240220

Organisasjon: GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG
Dato: 20.02.2024 kl 18:00 - 20:00
Sted: Gislestua

Til stede:

Geir Jørgensen, Styreleder Møteleder
Fredrik Sikim Melbye, Styremedlem
Jan Reidar Bergh-Christensen, Styremedlem
Kari Log, Styremedlem
Per Otto Rasmussen, Styremedlem

Sak nr 20240002 [redacted]

--- Saken er unntatt offentlighet ---

[redacted]

Vedtak:

[redacted]

Vedtatt, 5 mot 0 stemmer

Sak nr 20240003 Forberedelse til årsmøte

- dato for årsmøtet
- årsrapport
- frist for innsending av saker
- utsendelse av varsel
- dato for siste styremøte før årsmøte

Vedtak:

Styret har satt dato for OGF 2024.

2024-02-20-Styremoteprotokoll LAST NED

PROTOKOLL FRA Styremøte 20240318

Organisasjon: GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

Dato: 18.03.2024 kl 18:00 - 20:00

Sted: Gislestua

Til stede:

Geir Jørgensen, Styreleder Møteleder

Fredrik Sikim Melbye, Styremedlem

Jan Reidar Bergh-Christensen, Styremedlem

Vigdis Fløystøl, Varamedlem

Sak nr 20240004 Ferdigstille innkalling til årsmøte

- Saker fra styret
- Innmeldte saker
- Kandidater og valg

Kommentar:

Styret gjennomgikk og godkjente innkallingen til årsmøtet.

Tatt til orientering

Sak nr 20240005 Avtale med Telenor

Vi har fått tilbud fra Telenor om ny (bedre) avtale.

*Vedlagt ligger faktura for dagens **Komplett 100** avtale med en månedskostnad på 536,5 kroner i mnd pr. boenhet.*

*Tilbudet og kontrakten som også ligger ved på **Frihet M** har en pris på 499 kroner i mnd pr. boenhet. Så det er en betydelig besparelse i tillegg til at dere får installert nytt utstyr og en mer fleksibel løsning enn dagens.*

Ulempen er at vi da binder oss for 36 mnd.

Vedtak:

Styret besluttet å takke ja til tilbudet fra Telenor.

Vedtatt, 4 mot 0 stemmer

Sak nr 20240006 [redacted]

Vedtak: [redacted]

2024-03-18-Styremoteprotokoll-1 LAST NED

Til andelseiere i Gislemyrveien 2-4

Siden vi ikke lenger offentliggjør protokollene fra styremøtene på nettsiden som tidligere, kommer det her litt informasjon fra styret. Framover vil det komme slik informasjon med ujevne mellomrom når vi ser behov for det.

Styret arbeider nå bl.a. med følgende:

- Budsjettet for 2025 er nå vedtatt. Se vedlegg. Som dere sikkert har fått med dere har det vært generell stor prisstigning i samfunnet de siste årene. Fellesutgiftene våre har stått uendret siden 1. januar 2020. Konsumprisindeksen har i samme tidsperiode økt med over 20%. Dette har ført til at borettslaget den siste tiden har tært på oppspart kapital. Spesielt stor har økningen vært på de kommunale avgiftene. Dette er som dere forstår kostnader vi ikke kan gjøre noe med. For å få et budsjett for neste år som er i balanse, har derfor styret sett seg nødt til å øke felleskostnadene med 10%. Dette utgjør drøyt 200,- kr pr mnd for de fleste. Økningen vil gjelde fra 1. januar 2025.
- Det planlegges en felles brannøvelse sammen med Fiskåbekken og Slettheia borettslag. Denne vil avholdes 20. mars 2025. Brannvesenet vil da i tillegg til teori om brann og brannforebyggende tiltak også tilby praktisk øving i brannslukking. Dette er et tilbud vi håper mange vil sette pris på og delta på. Mer informasjon kommer når det nærmer seg.
- Hyller for dekklagring er på plass, og blir forhåpentligvis benyttet av mange. Det vil være den enkeltes ansvar å sikre dekkene mot tyveri og skade. Hyllene skal kun brukes til dekk som er i bruk jevnlig, typisk fram til neste dekkskift. Det understrekes også at borettslaget ikke har egen innboforsikring som vil dekke evt tap eller skade på dekk som er lagret.
- Oppussing av inngangspartiene++ er nå ferdig. Takk til fargekomiteen for flott innsats. Vi håper og tror dette er til alles glede og nytte.
- Dere vil motta avregningen på fjernvarme fra Brunate i disse dager. Her vil de aller fleste måtte forvente å få en «tilleggsregning» på tilsvarende nivå som i fjor. Selv om prisene har gått noe ned er det fortsatt høyt i forhold til tidligere nivåer, og innhentet a konto innbetalinger dekker ikke totalkostnadene vi har hatt. Vær derfor forberedt på en slik ekstraregning også i år.

Med dette ønskes alle en fortsatt god høst.

Med vennlig hilsen

Styret

Budsjettrapport GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG detaljer

	Regnskap Pr 30.06.24	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter				
3600 INNDEKNING AV FELLES DRIFTSKOSTNADER	1 361 820	2 723 640	2 723 640	2 995 839
3601 INNTEKTER GAR./PARK.	61 505	121 568	135 000	126 600
3602 INNTEKTER OPPVARMING	76 069	58 604	700 000	662 000
3604 INNBET. KABEL TV	301 824	559 296	614 338	610 330
3611 INNDEKNING RENTER FELLESLÅN	529 513	959 775	1 061 990	988 488
3614 INNDEKNING AVDRAG FELLESLÅN	502 298	1 007 694	993 217	1 087 168
3631 VASK FELLESAREALER	222 324	444 648	444 648	444 648
3634 LADESTRØM TIL EL-KJØRETØY	23 557	46 500	50 000	50 000
3638 A KONTO OPPVARMING	238 200	548 378	0	0
3680 INNBETALTE DUGNADSPENGER	43 650	87 300	87 300	87 300
3694 VASKERI-INNTEKTER	12 000	19 500	30 000	25 000
3695 ANDRE LEIEINNTEKTER LOKALER	5 000	16 000	15 000	15 000
8050 RENTEINNTEKTER BANKINNSKUDD	0	2 222	2 000	20 000
8059 ANDRE RENTEINNTEKTER	0	965	0	0
8070 UTBYTTE	4 605	2 684	0	4 600
Sum Inntekter	**3 382 365**	**6 598 774**	**6 857 133**	**7 116 973**
5330 STYREHONORAR	316 999	255 000	255 000	275 000
5400 ARBEIDSGIVERAVGIFT	44 697	35 955	35 955	38 775
6010 AVSKRIVNING KONTORUTSTYR/ANLEGGSMIDLER	15 969	31 937	31 937	14 000
6260 FJERNVARME	315 137	606 982	700 000	662 000
6340 STRØM	75 780	146 105	192 000	160 000
6360 RENHOLD, SANITÆRART.	86 417	119 973	120 000	169 000
6390 KOSTNADER FELLESAREALER INNV.	9 933	4 452	5 000	25 000
6500 VERKTØY OG REDSKAPER	1 874	4 711	10 000	10 000
6525 IT UTSTYR / DATA KOSTNAD	0	0	5 000	0
6600 DIV. VEDLIKEHOLD BYGG	88 720	296 469	426 499	586 242
6603 VEDLIKEHOLD VVS	25 563	31 891	30 000	30 000
6604 VEDLIKEHOLD ELEKTRO	103 601	58 538	30 000	80 000
6605 VEDLIKEHOLD UTV.ANLEGG	27 540	32 217	30 000	50 000
6608 SERVICE/VEDLIKEHOLD HEIS	55 935	50 484	50 000	75 000
6609 KJØP AV MALING	448	0	0	0
6610 LEIE VAKTMESTER	102 926	175 207	175 000	175 000
6616 SERVICE/VEDLIKEHOLD BRANNSIKRING/ALARMER	24 196	77 551	60 000	60 000
6617 VEDLIKEHOLD CALLING ANLEGG	0	1 956	0	0
6618 VEDLIKEHOLD FYRING	3 831	0	0	0
6626 SKADEDYRKONTROLL	6 245	12 937	13 000	13 000
6629 SERVICE/VEDLIKEHOLD VENTILASJON	0	70 130	0	0
6630 BRØYTING	20 261	0	0	20 000
6690 DUGNADSUTBETALINGER	24 300	30 600	50 000	25 000
6700 REVISJON	18 688	17 438	17 500	20 000
6710 FORR.FØR.HONORAR	60 658	129 454	122 500	133 000
6720 JURIDISK RÅDGIVNING	0	525	50 000	0
6730 TEKNISK RÅDGIVNING BBL	0	61 656	65 000	0
6750 VAKTHOLD	28 604	53 383	57 000	62 000
6799 ANDRE KONSULENTTJENESTER	5 339	0	0	5 500
6800 KONTORREKV./KOPIER	0	32 466	25 000	0
6840 AVISER, TIDSSKR., FAGLITTERATUR	0	913	0	0
6908 HEISTELEFON/ALARM	0	0	16 000	0

Spesifikasjon GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

Fra : Einar Asbjørnsen

Til : OGF 2025

23.02.2025.

FORSLAG OM REDUSERE LEIEN AV GISLESTUA FRA KR.500,- til 250,- FOR ANDELSEIERNE og Kr. 1000,-. FOR IKKE BOENDE I BORETTSLAGET.

Gislestua ble bygd for at andelseirene skulle kunne leie det pga. liten plass i leilighetene når de skulle ha barnedåp, konfirmasjon, og bursdager.
Andelseierne er med å betale låneopptaket som ble tatt opp når Gislestua ble bygget dengang. Derav at andelseierne bør betaler kr. 250,-.for 2 døgn. Da andelseierne som regel bruker en dag på rigge til før dagen de skal sammenkomsten. Og vaske etter seg.
Vis noe andelseiere misbruker at står god for en ikke boende i borettslaget slik at en ikke beboende betaler kr. 250,-. Vil måtte miste retten til leie Gislestua.

Ikke boende betaler kr.1000,- for 2 døgn for rigging og vasking.

Vedtak: Andelseierne i borettslaget betaler kr. 250,- for leie for 2 døgn.

Mvh
Einar ASbjørnsen

FRA : Einar Asbjørnsen

Til: OGF 2025

23.02.2025.

FORSLAG OM AT GISLESTUA GÅR TILBAKE MED PLASS TIL 50 PERSONER.

Styret fattet at Gislestua skulle ha plass til 20 personer som en prøveordning.
Og det ble investert mye penger og mye festing i en periode.
Foreslår at vi går tilbake til GF vedtak om at det skulle være plass til 50 personer.
Og at det ikke blir investert noe som helst av penger når en går tilbake med plass til 50 personer. Unntatt det som er nødvendig for drifte Gislestua. Den som får ansvaret for utleien av Gislestua legger frem for GF hvor mange ganger Gislestua er blitt leid ut.

Vedtak : Gislestua går tilbake til plass av 50 personer. Den ansvarlige for utleien av Gislestua rapporterer til GF vert år hvor mange ganger er blitt leid ut.

Mvh

Einar Asbjørnsen

Kristiansand 03.02.2025

Gislemyrveien 2-4 Borettslagettslag
Gislemyrveien 2-4
4621 Kristiansand

Tilbud nye avstillingstablå

Her kommer kalkylen, denne er for **en** sentral. Jeg har tatt ut alle tablå og kabling. Her kan dere legge inn aktuelt antall og gange opp.

Dersom det skal noen tablå på hver sentral må de tre nederste linjene ganges med to.

Dersom det blir aktuelt med et opplegg der bare noen skal ha oppgraderingen, vil vi trolig kunne redusere programmerings kostnadene noe.

Beskrivelse	Enh.	Mengde	Enh.pris	Sum
Montere Autronica avstillingstablå i hver leilighet og en i forsamlingsrom	Stk	0	1 668	0
Kabling til nye tablå	Stk	0	1 158	0
Programering av sentral	Stk	1	17 397	17 397
Provisorisk røykvarsler, en i hver leilighet, der sløyfen ikke er tilkoblet om natten	Stk	44	220	9 673
Diverse arbeid	Stk	1	7 388	7 388
Forutsetter:				
Fri tilgang til leiligheter i normal arbeidstid. Eventuelle tilatelser og nøkler innhentes av andre. Styret avtaler med forsikringselskapet at løsningen med en provisorisk røykvarsler i hver leilighet er tilfredstillende. Dersom forsikringselskapet krever andre tiltak er dette ekstra.				
Sum eks MVA				Kr 34 457
Total sum ink. MVA				kr 43 071

EK Elektro AS
Org. Nr. 951 863 572 MVA
www.ek-elektro.no

Mjåvannssvingen 2
4628 KRISTIANSAND S

Telefon: 38 00 30 40
E-post: firmapost@ek-elektro.no

Dersom alle skal ha:

Beskrivelse	Enh.	Mengde
Montere Autronica avstillingstablå i hver leilighet og en i forsamlingsrom	Stk	98
Kabling til nye tablå	Stk	98
Programering av sentral	Stk	2
Provisorisk røykvarsler, en i hver leilighet, der sløyfen ikke er tilkoblet om natten	Stk	97
Diverse arbeid	Stk	2
Forutsetter:		
Fri tilgang til leiligheter i normal arbeidstid. Eventuelle tilatelser og nøkler innhentes av andre. Styret avtaler med forsikringselskapet at løsningen med en provisorisk røykvarsler i hver leilighet er tilfredstillende. Dersom forsikringselskapet krever andre tiltak er dette ekstra.		
Sum eks MVA		**Kr 347 177**
Total sum ink. MVA		**Kr 433 971**

Tilbud er gyldig i 90 dager

Vi håper tilbudet er i overensstemmelse med Deres ønsker, og hører gjerne fra Dem.
Ved spørsmål kontakt gjerne undertegnede på tlf. 466 444 94

Med vennlig hilsen

EK-Elektro As

Bjørn Skaare Karlsen
Prosjektleder

Kristiansand 14.02.2025

Gislemyrveien 2-4 Borettslagettslag
Gislemyrveien 2-4
4621 Kristiansand

Tilbud nye elbilladere

Vi kan tilby 22 nye stolper, med plass til 42 ladere. Stolpene plasseres på gresset mellom to og to parkeringsplasser. Dette vil gi kort avstand til hver enkelt parkerte bil.
Laderne vil snakke sammen og dele på tilgjengelig effekt.
Vi vil fjerne de eksisterende boksene og benytte eksisterende tilførsler til de nye laderne.

Stolpene som indikerer nummeret på parkeringsplassen vil stå i veien for gravingen. Vi kan grave rundt dem, eller ta de ned og sette de opp igjen. (avhengig av hva graveren finner fornuftig) Dette vil bli et tillegg på 29 000,- eks mva

Personlig ville jeg heller ha merket laderen/den avsatte plassen for lader med nummeret på parkeringsplassen. Jeg tror det vil gi en mer helhetlig og visuelt penere utrykk.

Graving
Vi har medtatt følgende:
Grave grøft/subbe og tilbakefylle
Grave for 22 fundamenter/tilbakefylle og sette ned fundamenter
Fjerne skilt/betong
Grave vekk asfalt/kutte/asfaltere (gjelder en plass) krysse veg
Ta vekk kantstein/resette de (der hvor vi krysser veg)
Vi grov planerer grøfta.
Alle priser er eks mva og inkl Geomatikk

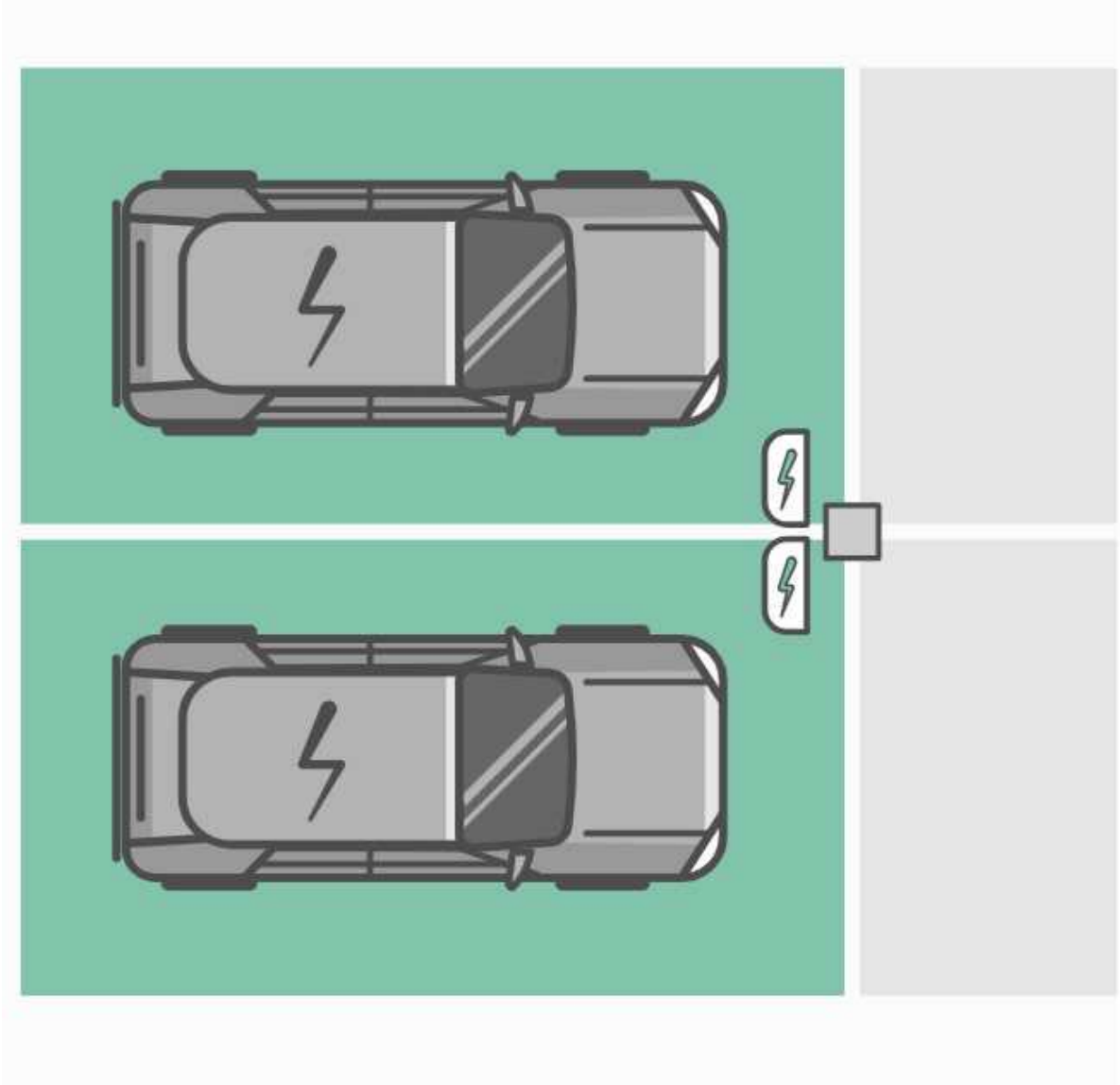
Pris
20 stk ladestolper med plass til 2 lader på hver.
2 stk ladestolper med plass til 1 lader på hver.
Graving, som beskrevet
21 ladere ferdig koblet og programmert
Lagt inn Ladel styring/fakturering

598 950,- eks mva

Opsjon
21 ladere ferdig koblet og programmert
Lagt inn Ladel styring/fakturering
149 950,- eks mva

Forbehold:
Eksisterende tilførsler er i orden og kan benyttes.
Vi fjerner en rad med busker der laderne står, denne blir ikke erstattet.
Finisjen i bed og plener gjør Borettslaget. Dette er arbeid som det ikke er fornuftig å utføre med maskiner.


1
2



Tilbud er gyldig i 90 dager

Vi håper tilbudet er i overensstemmelse med Deres ønsker, og hører gjerne fra Dem.
Ved spørsmål kontakt gjerne undertegnede på tlf. 466 444 94

Med vennlig hilsen

EK-Elektro As

Bjørn Skaare Karlsen
Prosjektleder

Olto VVS AS
Postboks 228
Vigeland Brugs veg 1
4703 VENNESLA

Telefon 38 13 91 00
E-post morten@olto.no
Foretaksreg. NO 983 232 108 MVA

Gislemyrveien 2-4 Borettslag
v/Sørlandet Boligbyggelag
Rådhusgata 14B
4611 Kristiansand S

Tilbud nr. 9484
Dato 19.02.25
Deres ref. Jan Reidar
Vår ref. Morten Omdal
Prosjekt Varmeanlegg

Vareadresse
v/Sørlandet Boligbyggelag
Rådhusgata 14
4611 Kristiansand S

Vi takker for Deres forespørsel, og kan tilby følgende:

Beskrivelse	Mengde	Enh	Beløp
Rølegger arbeid			**616 375,00**
Kjerneboring og branntetting			**60 740,00**
Tømrer			**236 500,00**
Elektrikker			**15 500,00**
Maler			**66 520,00**
Avfallshåndtering			**74 120,00**
Totalt eks. mva			**1 069 755,00**
Merverdiavgift 25.0%			267 439,00
Totalt ink. mva			**1 337 194,00**

Opsjoner:

Priser:

- **Kjemisk rens av varmeanlegg:** NOK 75 000,- eks. mva.
- **Rens per radiator:** NOK 1 350,- eks. mva.

Prosjektbeskrivelse:
Vi har inkludert følgende i tilbudet:

- Installering av nye rørstrekk fra varmeveksler i teknisk rom til sjakter i 1. etasje.
- Byggningsmessige arbeider som kjerneboring, branntetting, innboksing og maling.
- Spyling av rørnett og igangkjøring / utlufting med vakumavgasser.
- I enkelte leiligheter vil det være nødvendig å legge nye rør. Disse vil bli innkasset og malt for et estetisk resultat.
- Avfall håndteres og sorteres i henhold til gjeldende regelverk, sorteres og fjernes i containere.

Badermiljø OLTO VVS

Gislemyrveien 2-4 Borettslag
Tilbud nr. 9484
Dato 19.02.25

Avklaringer og presiseringer:
Følgende er ikke inkludert i tilbudet:

- Utskifting av varmerør fra teknisk rom under bygget.
- Varmerør som ligger under korridorgulv erstattes med ny rørføring inne i leilighetene.
- Eventuelle utskiftninger eller utbedringer av eksisterende radiatorer eller rørstrekk som viser seg å være tette eller defekte, vil faktureres etter medgått tid og materiell.
- Elektro arbeid Utover arbeid i teknisk rom, energisentral.

Timepriser ved ekstra arbeid:
Rørlegger 750
Lærling 490
påslag materiell 15%

Tilbudet er gyldig i 60 dager
Med vennlig hilsen
Morten Omdal
OLTO VVS AS

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG torsdag 03.04.2025 kl. 18:00 - Gislestua.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Stig Meberg (SØBO) valgt til møteleder

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
Fredrik Melbye valgt til protokollfører.

1.3 Valg av en til å signere protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Per Sverre Nilsen valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opptelling av stemmer: tilstedeværende/fullmakter

Vedtak:
Møtet startet like over kl. 18.

Ved starten av møtet var det 34 stemmeberettigede til stede i tillegg til 23 fullmakter - totalt 57 stemmer.

Kl. 18:49 forlot en andelseier møtet. Det var da 33 stemmeberettigede til stede i tillegg til 23 fullmakter - totalt 56 stemmer.

Kl. 19:48 forlot en andelseier møtet. Ved starten av sak 4.26 var det 32 stemmeberettigede til stede i tillegg til 23 fullmakter - totalt 55 stemmer.

Kl. 20:07 forlot en andelseier møtet. Ved starten av sak 4.29 var det 32 stemmeberettigede til stede i tillegg til 23 fullmakter - totalt 54 stemmer.

Kl. 20:10 forlot flere andelseiere og en fullmektig møtet. Ved starten av sak 4.32 var det 29 stemmeberettigede til stede i tillegg til 22 fullmakter - totalt 51 stemmer.

Kl. 21:20 forlot en andelseier møtet. Ved starten av sak 7 var det 28 stemmeberettigede i tillegg til 22 fullmakter - totalt 50 stemmer.

Møtet ble avsluttet omtrent 21:30.

1.5 Godkjenning av innkalling og dagsorden

Vedtak:
Innkalling og dagsorden ble godkjent uten merknader.

2. Årsmelding

Vedtak:
Styrets årsmelding ble tatt til orientering.

3. Regnskap og budsjett

Vedtak:
Årsregnskapet enstemmig godkjent. Budsjett tatt til orientering.

4. Saker innmeldt fra eierne

4.1 Forslag om at styreleder må bo i borettslaget

Natalia Gunvaldsen har sendt inn følgende forsalg:

> *Jeg foreslår at Styreleder må bo i borettslaget, slik at den betaler fellesutgiftene som alle andre andelseiere og skal ha daglig tilstedeværelse i borettslaget. Dette vil styrke evner for å ta fornuftige beslutninger i posisjon som Styreleder.*
>
> Styrets innstilling: Styret anbefaler å [ikke] legge slike begrensninger for valg av styreleder.
>
> Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 57. De som var mot styrets innstilling ble bedt vise det ved stemmetegn.

Vedtak:
Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 57. 2 stemmer mot styrets innstilling. Forslaget falt.

4.2 Tilfluktsrom

Natalie Gunvaldsen har sendt inn følgende forsalg:

> *Med tanken på dagens situasjon foreslår jeg at Styret skal kontakte Myndighetene for å få hjelp til å gjennopprette det tidligere tilfyktningsrommet i 4 blokka*
>
> *Forslag endret til:*
>
> *"Styret skal kontakte myndighetene for å se på mulighetene med tilfluktsrommet."*

Styrets innstilling:

Styret tar beredskap alvorlig, og vil følge pålegg og krav fra myndigheter. Styret ønsker ikke å pålegges tiltak for tilfluksrommet.

Tilfluktrommet brukes i dag som sykkelbod, og vil enkelt kunne tømmes hvis dette blir nødvendig. Øvrig oppgradering av tilfluktsrommet anses som et offentlig ansvar og ikke noe som et enkelt borettslag kan bekoste.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 57. 5 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:
Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 57. 5 stemmer for forslaget. Forslaget falt.

4.3 Endring av husordensregler

Forslag om endring av husordensregel for å tillate bruk av gass og elektrisk grill på balkongen.

Forsamlingen gikk til votering over forslaget om gass og elektrisk grill. Forslaget fikk 10 stemmer. Forslaget falt.

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 57. Det ble deretter stemt over styrets forslag om at bruk av elektrisk grill skulle være tillatt på balkongen. Forsamlingen stemte med overveldende flertall for forslaget om elektrisk grill.

Vedtak:

Elektrisk grill tillates brukt på andelseieres balkonger. Vedtektene oppdateres.

4.4 Forord fra Einar Asbjørnsen

Einar Asbjørnsen har sendt vedlagte skriv (forord) til generalforsamlingen og bedt om at dette distribueres.

Vedtak:

ingen vedtak.

4.5 Krav til Valgkomiteens arbeid

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret har full tillit til valgkomiteens arbeide, og mener de har utført sine oppgaver på en god måte de siste årene. Styret ønsker ikke å pålegge valgkomiteen frister som foreslått.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 5 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 5 stemmer for forslaget. Forslaget falt.

4.6 Pålegg om å fremforhandle ny avtale med Telenor

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret har alltid fokus på de løpende avtalene borettslaget har. Styret ønsker ikke å bli pålagt slik detaljstyring.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 10 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 10 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.7 Krav om tilbakeføring av 2 p-plasser til gjesteparkering

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Borettslagets p-plasser ligger på kommunal grunn. Det er tinglyst at disse p-plassene kun skal brukes til parkering for borettslagets beboere (se vedlagt tinglyst erklæring).

Det er ingen kommunale krav til antall gjesteparkeringsplasser i borettslaget. Styrets oppfatning er at det er styrets oppgave å administrere p-plassene.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.8 Krav om innsyn i vedlikeholdsrapport

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret kjenner seg absolutt ikke igjen i forslagsstillers beskrivelse i sitt saksframlegg, og tar sterk avstand fra de påstander og anklager som fremlegges.

Generalforsamlingen har gjentatte ganger avslått forslagstillers krav om innsyn i vedlikeholdsrapporten. Sittende styret er bundet av tidligere års vedtak.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 5 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 5 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.9 Krav om innhenting av pristilbud på legging av nye varmerør mellom blokkene

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Denne saken daterer seg langt tilbake i tid, og sittende styre ønsker ikke å bruke resurser på saken. Å legge nye rør mellom blokkene igjen synes å være unødvendig og vil påføre borettslaget store kostnader. Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.10 Krav om revisjon av vaktmestertjenester

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret har et aktivt forhold til alle våre løpende avtaler, og det gjøres jevnlig justering av disse. Styret ønsker ikke å pålegges foreslått detaljstyring vedrørende vaktmestertjenestene.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.11 Krav om oppgradering av rømningsvei-skilt

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret har en løpende serviceavtale med EK-Elektro, og følger de krav som vedlikeholdsrapporter måtte komme med. Andre (fornuftige) oppgraderinger vurderes ut fra kost-nytte, og gjennomføres når det er økonomisk mulig og ellers hensiktsmessig. Styret ønsker ikke å bli pålagt slik detaljstyring for foreslås.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 9 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 9 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.12 Krav om at medlemskontingent sendes hver enkelt andelseier direkte fra SBBL

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret står fast på styrevedtak i sak 20230042.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.13 Krav om at borettslaget ikke utsteder bøter til andelseiere for unødvendig utrykninger

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret utsteder ikke bøter. Det er snakk om viderefakturering av utgifter borettslaget blir påført i de tilfeller brannvesenet definerer en utrykningen som unødvendig.

Alternativet er at borettslaget må dekke disse kostnadene, noe som i tilfelle må kreves inn gjennom økte fellesutgifter for samtlige andelseiere. Etter styrets mening er det både rettferdig og preventivt å viderefakturere disse kostnadene til den/de som er årsaken til den unødvendige utrykningen. Styret foreslår også tiltak for å redusere risikoen for unødvendige utrykninger. Ref sak 5.1.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.14 Krav om reduksjon av dugnadspenger

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret ønsker at beløpet skal stå uendret for å opprettholde deltakergraden på dugnadene. Stor deltakelse på dugnaden fører også til reduserte utgifter for borettslaget til vaktmester.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.15 Krav om at varsel om årsmøte skal henges opp på oppslagstavlen

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret varsler om årsmøter ihht borettslagsloven. Styret ønsker ikke å pålegges ytterligere detaljer for når og hvordan det skal varsles. Styrets oppfatning er at de fleste setter pris på å motta varsel og innkalling digitalt, noe som også er resursbesparende for borettslaget i tillegg til å være bra for miljøet.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.16 Krav om innføring av SMS-tjeneste for informasjon til beboere

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Borettslaget har allerede en tilsvarende tjeneste via SØBO. Denne er gratis for SØBO sine kunder, og kostnadene ved bruk (pr SMS) er lavere enn for løsning foreslått av forslagsstiller. Styret ser ingen grunn til å endre løsning.

Forslaget ble ikke votert over da det allerede eksisterer et slikt SMS-system tilgjengelig for styret.

Vedtak:

ingen vedtak.

4.17 Krav om min 2 pristilbud på alle malingprosjekter

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret har en aktiv holdning til anbud, og innhenter alltid flere tilbud på større jobber. I de tilfellene det finnes rammeavtaler, benyttes disse. Styret ønsker ikke å bli pålagt slik detaljstyring.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.18 Krav om utredning av beredskapsplan for borettslaget

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret tar beredskap alvorlig, og vil følge pålegg og krav fra myndigheter. Styret ønsker ikke å pålegges å lage en beredskapsplan basert på forslagsstillers punkter.

Er man forpliktet til å etablere felles løsninger i borettslag og sameier?

SØBO svarer følgende på spørsmålet: Det foreligger ikke noen offentligrettslig forpliktelse for styret til å sikre den enkelte boligeiers beredskap.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.19 Forslag om endring av vedtektene §10-1

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret mener dagens formulering av vedtektene er dekkende.

Borettslagsloven gjelder uansett hva våre vedtekter sier. Saken har også vært behandlet på tidligere GF.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.20 Krav om at vedtektene legges ut på borettslagets hjemmeside

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Vedtektene ligger allerede på hjemmesiden. Styret ønsker for øvrig ikke slik detaljstyring.

Forslagsstiller trakk forslaget.

Vedtak:

Ingen vedtak.

4.21 Krav om uavhengig granskning div forhold (Borettslagsloven §8-9)

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Nevnte tiltak er alle vedlikehold. 5% regelen gjeler ikke for disse.

Her fra: Hvor godt kjenner du 5%-regelen i borettslagsloven § 8-9? | OBOS

https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hvor-godt-kjenner-du-5-regelen-i-borettslagsloven--8-9

Faktum er imidlertid at dette er en bestemmelse som svært sjelden kommer til anvendelse, og jeg vil prøve å forklare hvorfor.

For det første kommer den ikke til anvendelse på den typen tiltak som ellers er nevnt under Borettslagsloven § 8-9, 1-5. Her er det i utgangspunktet allerede krav om to tredels flertall, og dersom vedtaket passerer hinderet uten å rive etter et av disse alternativene, er det altså ikke noe dobbeltkrav i forhold til kostnadsbegrensningen under pkt. 6.
For det andre gjelder den ikke for tiltak som må anses som vanlig forvaltning. Dette framgår eksplisitt av bestemmelsen.
For det tredje gjelder den ikke for tiltak som må anses som vanlig vedlikehold. Dette framgår ikke like eksplisitt av bestemmelsen, men følger av det lille ordet elles som viser tilbake på pkt. 1 som omhandler avgrensningen mellom vedlikehold og ombygging, påbygging og endringsarbeider.

Borettslagets vedlikeholdsansvar

Borettslaget skal vedlikeholde alt som det ikke påhviler andelseierne å vedlikeholde. Dette er fellesareal, bygningskroppen, etasjeskiller, trappeoppganger, fasader og utvendig areal.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal laget også holde ved like.

Andelseierne kan kreve at bygninger og fellesarealer holdes en forsvarlig stand. Styret må derfor sørge for at det er økonomi til å opprettholde en forsvarlig standard.

Vedlikehold SKAL styret påse utføres, ingen krav til 5%

5% gjelder kun ved ekstraordinære forhold.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:
Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.22 Etablering av 8-10 p-plasser samt endre overvannsnett

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Parkering:

Styret har vært i kontakt med kommunen, og det er klart at vi ikke får tillatelse til å anlegge flere p-plasser på kommunal grunn. De 4 første plasseringene som foreslås, ligger utenfor egen tomt og er derfor ikke mulige å benytte (ref sak 4.6). Arealet i enden av blokk 2 er på ca 54 kvm, og egner seg dårlig til parkering pga nærheten til gang/sykkelsti og adkomst for utrykningskjøretøyer ved brøyting. Arealet er også for lite for å etablere 4 p-plasser. Kostnaden med å omgjøre arealet er også etter styrets mening uforholdsmessig stor i forhold til det antall p-plasser man vil kunne få. Det er heller ikke pr i dag noen på venteliste for parkeringsplass i borettslaget.

Overvann:

Det har ikke vært problemer med overvann fra/ved omtalte kum tidligere. Kommunens krav til økt kapasitet på overvannsnettet, gjelder nybygg og er ikke tilbakevirkende. Nevnte anlegg ligger også i stor grad på kommunal grunn, og er derfor et kommunalt ansvar. Basert på dette virker det unødvendig at borettslaget skal bruke egne midler på oppgradering av det kommunale overvannsnettet.

Styret anbefaler at begge forsalgene forkastes.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.23 Krav om utkobling av takviftene, montere durgo ventiler og rengjøre luftesjakter

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Forslaget omhandler forhold som ligger langt tilbake i tid. Samme forsalgsstiller har også tidligere tatt opp tilsvarende sak på GF. Dagens løsning er i tråd med anbefaling fra fagfolk. Styret ønsker ikke å bruke resurser på å bygge dette om.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 56. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.24 Krav om omgjøring av styrevedtak om godkjenning av utleie

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styrets har konkludert med at andelseier oppfyller borettslagslovens krav for bruksoverlating og har derfor godkjent søknaden.

Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

Vedtak:

Ingen vedtak.

4.25 Forslag om overføring av overskudd fra elbil-lading til garasjefond

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Forsamlingen fant at forslaget var i tråd med forslag til vedtak i sak 5.2. Forslaget ble derfor ikke behandlet videre.

Vedtak:

Ingen vedtak.

4.26 Krav om granskning etter Borettslagsloven 7-14

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret kjenner seg ikke igjen i forslagsstillers fremstilling av saken, og tar sterkt avstand fra de påstandene som fremsettes.

Etter styrets oppfatning gjorde tidligere styre et grundig og godt forarbeide, før anbefalt løsning ble forelagt GF. Styrets forslag fikk den gang 87% oppslutning, og det er ingen grunn til å stille spørsmål ved denne prosessen.

En granskning nå vil påføre borettslaget betydelige kostnader. Styret anmoder generalforsamlingen om å tenke nøye gjennom konsekvensene av en granskning av forhold som ligger langt tilbake i tid, både med tanke på leilighetenes verdi i markedet, og deres salgbarhet. En granskning vil også kunne få konsekvenser for både styretsammensetning og foretningsførsel for borettslaget.

Styret anbefaler at forslaget forkastes.

Forslaget behøvde minst 10% oppslutning for å vedtas. Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 55. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 55. 3 stemte for forslaget. Forslaget fikk ikke minimum 10% oppslutning. Forslaget falt.

4.27 Krav om brøyting av p-plassen foran blokkene

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Foreslått løsning virker omfattende og kostbar å gjennomføre og svært vanskelig å håndtere rent praktisk. Det er styrets oppfatning at den enkelte som disponerer en p-plass selv bør stå ansvarlig for å skuffe/brøyte denne. Å overføre dette ansvaret og kostnaden til borettslaget vil føre til alle andelseiere, uavhengig av om de har bil og disponerer en p-plass eller ikke, vil måtte være med å betale for brøyting av disse arealene gjennom økte fellesutgifter. Dette er etter styrets oppfatning ikke riktig. Styret anbefaler at dagens praksis videreføres.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 55. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 55. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.28 Krav om vedtektsendring for digital deltakelse på generalforsamling

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Samme forslagsstiller stilte tilsvarende forslag på siste GF. Forslaget falt da med stor margin. Styrets innstilling er den samme nå som da.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 55. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 55. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.29 Krav om at ordstyrer på OGF skal være Advokat

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Det er årsmøtet som velger møteleder. Enhver står fritt til å foreslå hvem man vil som møteleder, også egen medbrakt advokat. Styret ønsker ikke å kreve spesifikk formell kompetanse for møteleder. Et slikt krav vil påføre borettslaget unødige merkostnader. Styret anbefaler at forslaget avvises.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 54. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.30 Krav om at det avklares om det kan etableres 480V lading for 42 plasser, og pris på dette

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Det henvises til egen sak (se sak 5.2) fra styret om oppgradering av elbil-ladeanlegg.

Forsamlingen gikk videre da lignende sak skulle bli behandlet senere i sakslisten.

Vedtak:
Ingen vedtak.

4.31 Forslag om mindre endringer i utomhusplanen

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Fjerning av godt etablerte vekster er relativt omfattende og etter styrets mening en unødvendig kostnad for borettslaget. Styret ønsker heller ikke å detaljstyres som foreslått.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 54. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:
Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 54. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.32 Krav om div for utomhus og vedlikehold

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret har et aktivt forhold til vedlikehold av både uteområder og bygg. Styret ønsker ikke slike detaljføringer som forslagsstiller her legger opp til.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 51. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:
Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 51. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.33 Krav om offentliggjøring av styremøteprotokoller

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Det er ikke krav til offentliggjøring av styremøteprotokoller. Styret vil bruke andre og mer målrettede kommunikasjons- og informasjonskanaler til andelseierne, og ønsker ikke noe krav om at styremøteprotokoller skal offentliggjøres digitalt. Anbefalingen fra SØBO er også at styremøteprotokoller ikke gjøres offentlige. Styret har heller ikke noe ønsker om å bevege seg i en gråsone i forhold til Datatilsynet, og har derfor valgt å etterkomme krav fra anonym andelseier om fjerning av protokollene.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 51. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:
Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 51. 4 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.34 Forslag om redusert leie for Gislestua

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret ønsker ikke slik detaljstyring, og er av den oppfatning at dagens satser fungerer greit.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 51. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 51. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

4.35 Forslag om at Gislestua går tilbake med plass til 50 personer

Einar Asbjørnsen har sendt inn vedlagte forslag. Se vedlegg.

Styrets innstilling:

Styret ønsker ikke slik detaljstyring. Styret ønsker heller ikke pålegg om rapportering som foreslått da dette har liten hensikt og påfører styret unødvendig merarbeider.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 51. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 51. 3 stemte for forslaget. Forslaget falt.

5. Saker fra styret

5.1 Forslag til installasjon av en avstillingsknapp i hver leilighet

For å redusere unødvendige utrykninger fra brannvesenet og samtidig forbedre sikkerheten i bygget da folk lar vær å gå ut når alarmen går, foreslås det å installere en avstillingsknapp i hver leilighet. Med dette systemet vil beboerne få varsel om brannalarm direkte i egen leilighet, og det vil være mulig å kontakte brannvesenet og deaktivere alarmen selv dersom det ikke er fare for brann. Dette vil forhindre at hele bygget blir varslet unødvendig, samtidig som reell brannfare fortsatt vil aktivere alarmsystemet for hele bygget.

Dagens situasjon:

- Per i dag kan vi ikke høre foralarmen i egen leilighet.
- For å sjekke hvilken leilighet alarmen gjelder, må vi gå til hovedtavla.
- Dette kan føre til unødvendige utrykninger og forsinkelser i vurdering av en reell brannsituasjon.

Tilbud på oppgradering av alarmsystemet:

Kostnaden vil avhenge av hvor mange som velger denne oppgraderingen. For enkelhets skyld har vi laget tre eksempler:

1. Hvis 10 leiligheter velger oppgraderingen vil kostnaden pr leilighet bli ca 10.000,- kr
2. Hvis 50 leiligheter velger oppgraderingen vil kostnaden pr leilighet bli ca 5.050,- kr
3. Hvis alle leilighetene velger oppgraderingen vil kostnaden pr leilighet bli ca 4.440,- kr

Kostnaden for ettermontering i en enkelt leilighet på et senere tidspunkt vil være betydelig større. Til sammenlikning kan nevnes at en enkelt unødvendig utrykning bra brannvesenet faktureres med 7.553,- kr.

Dersom man velger at systemet skal installeres i samtlige 97 leiligheter og i Gislestua, vil totalkostnaden komme på 435.100,- kr inkl MVA.

Innstilling:

Styret ønsker å gi den enkelte en valgmulighet til om dette skal installeres. Dersom et klart flertall ønsker det, foreslår styret at det skal installeres i samtlige leiligheter.

Det ble foretatt en prøveavstemning for å sjekke interessen for brannalam-avstillingsknapp i leilighetene. Forsamlingen kom til at Styret anmodes om å tilby alle andelseiere installering av avstillingsknapp for brannalarmen. Tiltaket vil være frivillig og må betales av den enkelte.

Vedtak:

Styret anmodes om å tilby alle andelseiere installering av avstillingsknapp for brannalarmen. Tiltaket vil være frivillig og må betales av den enkelte.

5.2 Oppgradering av elbil-ladeanlegg

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

Slik fungerer dette i praksis:

Brukeren må registrere seg hos Laddel før han kan benytte tjenesten. Brukeren legger inn et bankkort hos Laddel. Brukeren får da tilsendt en brikke som han må holde foran laderen før hver gang den skal benyttes. Brukeren blir trukket for beløpet hver gang.

Borettslaget bestemmer hva laddingen skal koste, Laddel legger på 15% på dette. Det er de 15% de lever av.

Det er ingen faste kostnader for borettslagsmodellen. Laddel får sine inntekter med sine 15% påslag på fakturaen til brukeren.

Det er ingen binding til Laddel, dersom dere senere ønsker å bytte, så finnes det konkurrerende selskaper.

Innstilling:

Tilbud fra EK-Elektro aksepteres for etablering av 22 stolper og totalt 21 ladere.

Prosjektet finansieres ved å bruke garasjefondet som pt er på kr 350k.

400k må lånes

Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet, herunder ta opp banklån, se videre sak 5.3 for endelig vedtak på låneopptak. Et låneopptak krever 2/3 flertall.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 51. 31 stemte for forslaget. 17 stemte mot forslaget. 3 blanke stemmer. Forslaget falt.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 51.

31 stemte for forslaget. 17 stemte mot forslaget. 3 blanke stemmer. Forslaget fikk omtrent 64,6% oppslutning og dermed under 2/3 flertall. Forslaget falt.

5.3 Utskiftning rør for sentralvarme

Deler av røropplegget for sentralvarme er det opprinnelige fra 60-tallet. Disse er godt modne for utskiftning. Forsmak på problemet fikk vi da rørene mellom blokkene sprakk for noen år siden. I forbindelse med dette kom det også rusk inn i røropplegget i blokkene som nå skaper problemer med enkelte radiatorer som ikke lar seg styre slik de skal.

Styret har derfor innhentet flere tilbud på utskiftning av resterende gamle rør, inkl rørene i fyrrommet. Det totalt sett beste tilbudet er etter styrets mening vedlagte tilbud fra OLTO VVS. Dette er også det rimeligste tilbudet.

Kostnad ca 1,6 mill. Dette inkluderer også rens av røropplegg og radiatorer som i tilbudet et listet som en opsjon.

Innstilling:

Tilbud fra OLTO VVS aksepteres.

Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektetene, herunder ta opp banklån med inntill [kr 1 600 000] kroner
og undertegne alle lånedokumenter. Nedbetalingstid 20 år. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom
som sikkerhet for lånet med prioritet foran borettsinnskuddene. Borettslaget forplikter seg til å øke de
månedlige felleskostnadene tilsvarende kostnadene ved å betjene lånet. Renten på lånet er pr i dag 5,55 %. Et låneopptak krever 2/3 flertall.

Forsamlingen gikk til votering. Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 51. 43 stemte for forslaget. 5 stemte mot forslaget. Ingen blanke stemmer. Selv med de 3 stemmene som ikke ble gjort rede for fikk forslaget mer enn 2/3 flertall.

Vedtak:

Totalt antall stemmer tilstede ved votering: 51.

43 stemte for forslaget. 5 stemte mot forslaget. Ingen blanke stemmer. Selv med de 3 stemmene som ikke ble gjort rede for fikk forslaget mer enn 2/3 flertall.

Tilbud fra OLTO VVS aksepteres.

Styret får fullmakt til å gjennomføre prosjektet, herunder ta opp banklån med inntil kr 1 600 000 kroner og undertegne alle lånedokumenter. Nedbetalingstid 20 år. Banken kan ta pant i borettslagets eiendom
som sikkerhet for lånet med prioritet foran borettsinnskuddene. Borettslaget forplikter seg til å øke de månedlige felleskostnadene tilsvarende kostnadene ved å betjene lånet.

6. Styrehonorar

Vedtas normalt etterskuddsvis for perioden fra forrige GF/årsmøte til i dag.

Styrets forslag og innstilling:

Styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag indeksreguleres med 3,6% og fastsettes til kr. 276.400,- På grunn av ekstrem arbeidsmengde siste året, foreslår styret et ekstra styrehonorar på kr 51.800,-. Styret får fullmakt til å fordele summen internt

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 328 200.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

Det ble stilt et motforslag som lød at, styreleders honorar settes til kr. 37 000, styremedlems honorar settes til kr. 20 000, varamedlem får kr. 1000 per styremøte.

Forsamlingen gikk til votering over styrets forslag. Forslaget fikk simpelt flertall med god margin.

Vedtak:

Totalt styrehonorar for perioden fra forrige generalforsamling til i dag fastsettes til kr. 328 200.
Styret får fullmakt til å fordele summen internt.

7. Valg

7.1 Valg av styreleder

Geir Jørgensen stiller som kandidat. Ingen andre kandidater foreslått.

Forsamlingen ble bedt om å gjøre seg til kjenne dersom noen var mot at Geir Jørgensen ble valgt til styreleder. Det var ingen gjorde seg til kjenne.

Vedtak:

Geir Jørgensen enstemmig valgt til styreleder for 2 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlemmer i dag:
Kari Elise Log (har ett år igjen av valgt periode)
Karoline Lopes Kristiansen (har ett år igjen av valgt periode)
Jan Reidar Berg-Christensen (har sittet ut valgt periode)
Fredrik Melbye (har sittet ut valgt periode)
Jan Reidar Berg-Christensen og Fredrik Melbye stiller begge sitt kandidatur.
Ingen andre kandidater.

Vedtak:

Kari Elise Log (har ett år igjen av valgt periode)

Karoline Lopes Kristiansen (har ett år igjen av valgt periode)

Jan Reidar Berg-Christensen (valgt for 2 år)

Fredrik Melbye (valgt for 2 år)

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer i dag.

1. vara - Kari Strømsøyen

2. vara Jørgen Thygesen

Kari Strømsøyen og Jørgen Thygesen stiller sine kandidatur for en ny periode.

Vedtak:

1. vara - Kari Strømsøyen (valgt for ett år)

2. vara Jørgen Thygesen (valgt for ett år)

7.4 Valg av valgkomite

Britt Follerås og Per Sverre Nilsen har fungert som valgkomité og takker ja til å stille på ny.

Vedtak:

Britt Follerås og Per Sverre Nilsen valgt til valgkomité for ett år.

Protokoll for GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Stig Meberg (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Fredrik Sikim Melbye (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Per Sverre Nilsen (sign.)	09.04.2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Gislemyrveien 4 c, 4621

KRISTIANSAND kommune

gnr. 14, bnr. 291

Andelsnummer 52

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 01.10.2025 **Rapportdato:** 01.10.2025 **Oppdragsnr.:** 15166-1542 **Referansenummer:** NR3750

Autorisert foretak: Takstmann Roy A. Andersen AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstmann Roy A. Andersen AS drives av Roy A. Andersen. Med bakgrunn som tømrer, byggmester og bygningsingeniør. Startet med taksering i 1997. Siden den tid har
taksering vært fulltidsjobb. Arbeidet består i tilstandsrapporter på bolig og næring, verditakst av næringseiendommer, byggelånskontroll, reklamasjonstakster, forhåndstakst av bolig og verditakst av bolig.
Takstmann Roy A. Andersen AS er tilknyttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger. Takstmann Roy A. Andersen AS er lokalisert i Kristiansand med arbeidsområde hovedsakelig i Agder.

Rapportansvarlig

Roy A. Andersen
Uavhengig Takstingeniør
roy@a-andersen.no
901 75 702

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligge ri en blokk som er oppført i 1964. Det er lange siden leiligheten er pusset opp. Leiligheten fremstår således "gammeldags" og trenger en renovering. Det anbefales at alle overflater renoveres, samt at bad og kjøkken renoveres/byttes. Tekniske anlegg må byttes når leiligheten renoveres.
For øvrig må hele rapporten leses i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

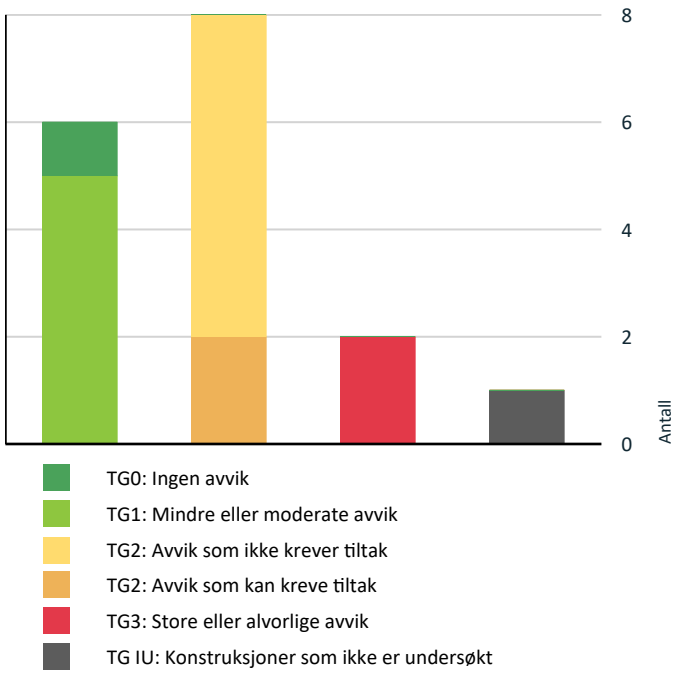
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er ikke nor forandring på rominndelingen i forhold til da bygget ble bygd.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Sammendrag av boligens tilstand

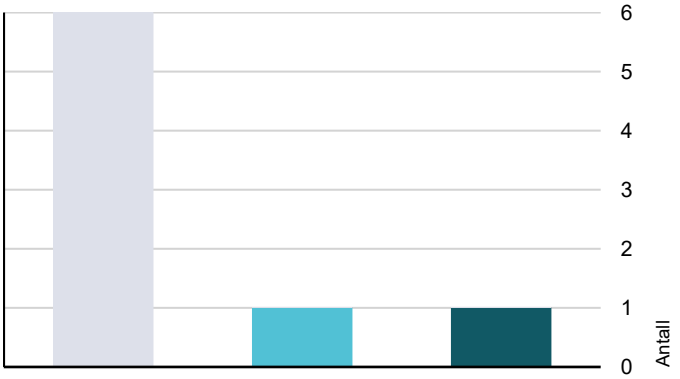
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er kun befart fra innsiden og i fra veranda. Ingen fellesarealer elle utvendige forhold er befart.
Undertegnede takstmann har ikke foretatt en kostnadsberegning der det er gitt tilstandsgrad 2, TG 2. Det vil således fremkomme ingen umiddelbare kostnader på disse punktene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Brannteknisk forhold	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1964

Kommentar
Ferdigattest gitt 16.04.1964

Anvendelse
Bolig - Leilighet

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Ukjent alder på vinduer. PVC vinduer med isolerglass. Funksjon OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.



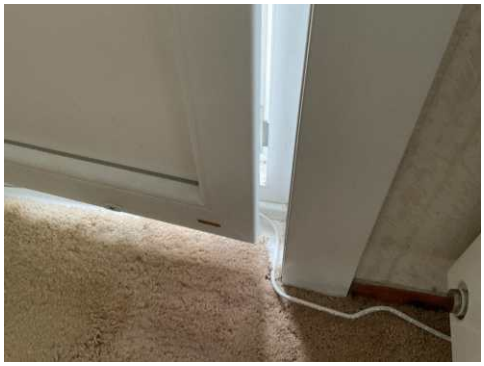
TG 2 Dører

Ukjent alder på hoved dør og terrassedør.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Terrassedør tar noe ned i terskel ved åpning og lukking.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Dør bør justeres.







TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt gulv og støpt rekkverk. Veranda fra byggetiden. Veranda virke tok.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Knirk og knepping i furu gulv. Overflater er av eldre årgang. Overflater er modne for utskifting/renovering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Slitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflater bør renoveres.







TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Noe ujevnheter i gulver. Gulver heller noe og går noe opp og ned. Knirk/knepping i gulver.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Dører påsatt utenpåliggende lister til pynt. Man må være obs på alder på dører. Slitasje på overflater på dører. Ved en renovering av leiligheten anbefales det at dører byttes.



VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Teppe på gulv. Vinyl på vegger.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Murt vegg mot stue og vegg mot nabo.



3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte ok.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning. Antar fra byggetiden. Slitasje på overflater på fronter. Innredningen er modne for utskifting.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at overflater har noe skader.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kobber vannrør fra byggetiden.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Lufting via vinduer og dører.

TG 2 Varmtvannstank

VVB på ca. 100 liter som henger på vegg på bad over badekaret. Alder er ukjent, men det anta at VVB er fra 1990 tallet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 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.

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

Sikringsskap i felles gang utenfor leiligheten. Automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1962
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det må presiseres at undertegnede takstmann ikke er el. fagmann. Man må påregne at avvik som kan fanges opp av el. fagmann ikke er fanget opp av undertegnede. Ut fra dette vil undertegnede anbefale at el. anlegget gås over av El. fagmann

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapport



TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og eldre brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

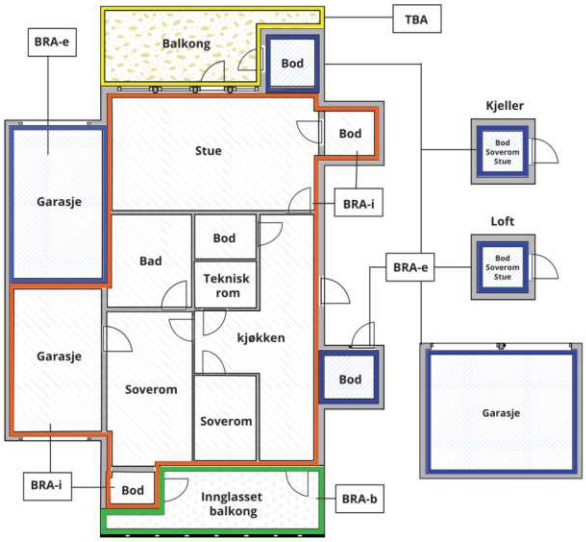
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	67			67	4
SUM	**67**				**4**
SUM BRA	**67**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, kjøkken, bad, stue		

Kommentar

TBA er et ca. areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er ikke nor forandring på rominndelingen i forhold til da bygget ble bygd.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	67	0

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.10.2025	Roy A. Andersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4204 KRISTIANSAND	14	291		0			Eiet

Adresse
Gislemyrveien 4 C

Hjemmelshaver
Solveig Fidje (død)

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GISLEMYRVEIEN 2 4 BORETTSLAG	953062542			Solveig Fidje (død)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
52

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Dødsbo	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Teknisk etat			Gjennomgått		Nei

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.10.2025	
2	01.10.2025	
3	06.10.2025	
4	06.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Takstmann Roy A. Andersen AS
Østre Strand gt. 21 A
4610 KRISTIANSAND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NR3750

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

HUSORDENSREGLER FOR GISLEMYRVEIEN 2-4 BRL

Sjenanse

Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre andelseiere.

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

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

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

Fellesareal – private gjenstander & utstyr

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

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

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

Barnevogner skal plasseres i blokkenes vognrom.

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

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

Gislestua

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

Fellesareal – restriksjoner og bruk

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

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

Heiser må ikke brukes unødvendig.

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

Det er båndtvang på hunder på borettslagets eiendom.

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

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

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

Balkonger

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

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

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

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

Balkonger skal ikke brukes som oppsamlingssted for søppel.

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

Eventuelle blomsterkasser og dekorasjoner må henge på innsiden av balkong.

Grilling på balkongen er ikke tillatt.

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

TV & internett

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

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

Vaskemaskiner / tørketromler & vaskeri

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

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

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

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

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

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

Vask av fellesareal

Vask av fellesarealer er utplassert til rengjøringsfirma på anbud.

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

Dugnad

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

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

Avfallshåndtering

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

Søppelrommet er åpent mandag til lørdag 06.00 – 23.00.

Nøkler og skilter

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

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

Ved salg av leilighet

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

Dyrehold

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

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

Parkering

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

Andelseiere plikter å sette seg inn i regler og retningslinjer.

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

Gjesteparkeringen er kun for gjester av beboere.

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

Klager / brudd på regler

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

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

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

Vis hensyn!

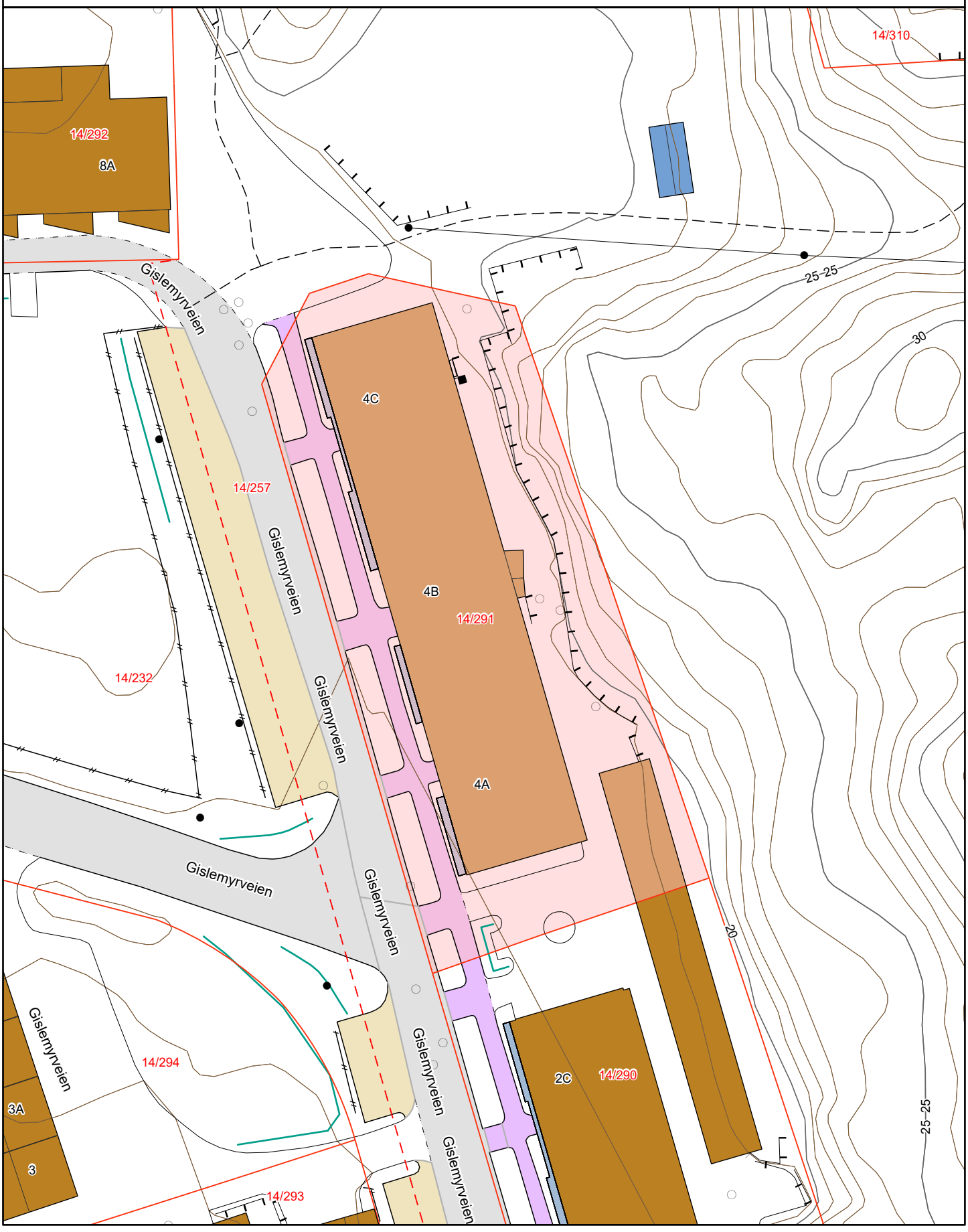
Alle må være med på å holde det rent, pent og ryddig på borettslagets område, slik at vi alle sammen kan ha et godt bomiljø.

Vedtatt på generalforsamlingen. Revidert 2020.

Oversiktskart

Adresse: **Gislemyrveien 4C, 4621 Kristiansand S**
Gnr/Bnr: **4204/14/291/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1771 m2
Referansesystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.09.2025



Matrikkelkart

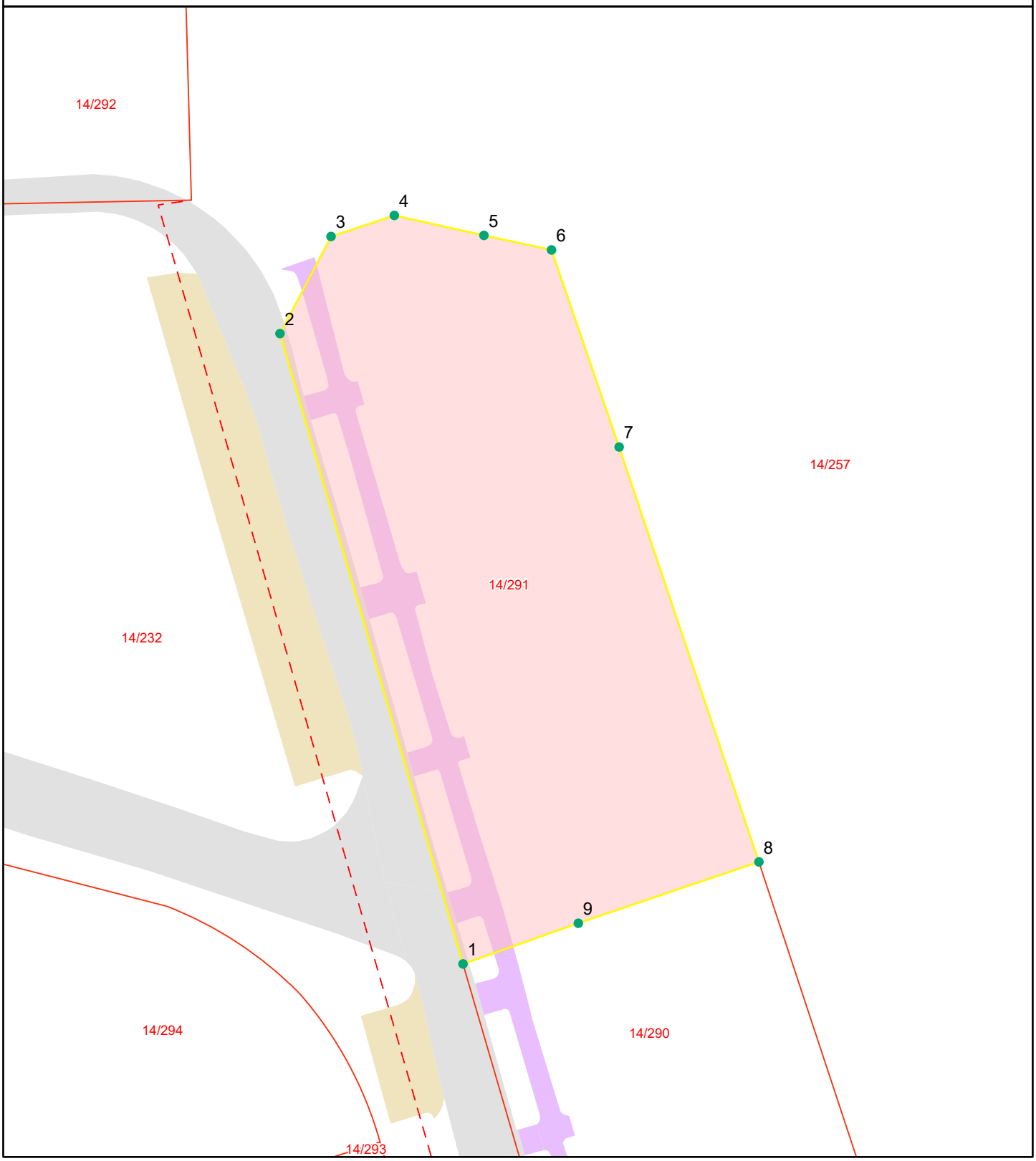
Adresse: **Gislemyrveien 4C, 4621 Kristiansand S**
Gnr/bnr: **4204/14/291/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1771 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.09.2025

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1771 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6443680.05	438679.87	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	60.61	0
2	6443738.13	438662.98	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	10.13	0
3	6443747.08	438667.69	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	6.17	0
4	6443749.02	438673.53	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	8.49	0
5	6443747.18	438681.8	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	6.4	0
6	6443745.84	438688.04	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	19.24	0
7	6443727.68	438694.28	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	40.43	0
8	6443689.45	438707.18	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	17.64	0
9	6443683.8	438690.51	Ikke spesifisert	Umerket	Totalstasjon	10	11.3	0

KARTUTSKRIFT

INNBYGGERTORG: Tlf.: 38 07 50 00

Område: Gislemyrveien 4C

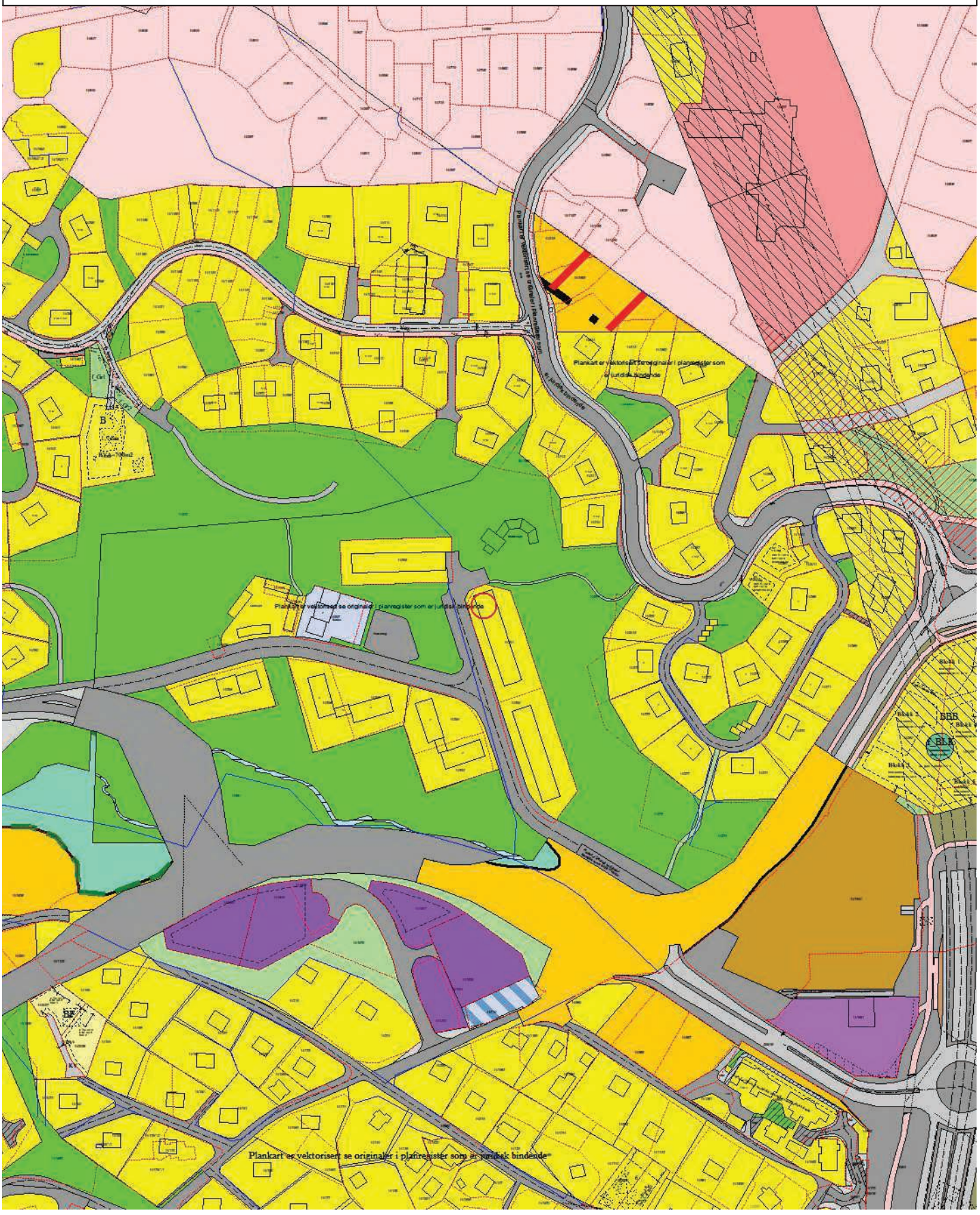
Dato: 19.09.2025

Målestokk: 1:3000

0 25 50 75 100 125 m

Det kan forekomme feil i eiendomsgrenser og kartinnhold.

Koordinatsystem: Euref89 Sone32



PLAN NR. 81 DEL AV SLETTHEIA (grn. 14, brn. 1, Slettheia I)

Reguleringsbestemmelser

i forbindelse med reguleringsplan for en del av Slettheia, Oddernes kommune, Vest Agder fylke.

Stadfestet 27. O2. 1958
(Innrykket i Norsk Lovtidend nr. 1O/58)

---

§ 1.

Det regulerte området er på planen vist med stiplet reguleringsgrense. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet. Der det ikke er inntegnet byggegrenser i plankart, skal bebyggelsen plasseres i forhold til veger og plasser som vist på planen.
Frittliggende bod med maks. 20m2 BYA kan plasseres utenfor byggegrense.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte arealet er delt i : A. Murbebyggelse
B. Trebebyggelse
C. Industriareal

A. Murbebyggelse

§ 3.

Byggene skal oppføres med bærende vegger og etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4.

Bebyggelsen nr. 2, 4 og 8 til veg nr. 39 skal innredes til beboelse i 6 etasjer, eller 7 etasjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Heisoppbygg tillates ikke. I underetasjen tillates den del av byggene som ligger mot vest og syd oppført på søyler slik at det blir overdekket parkeringsplasser / garasjer.

§ 5.

På tomt nr. 1O til veg 39 kan det oppføres forretningsbygg. Bebyggelsen skal være i 2 etasjer og 2. etasjen kan innredes til kontorer eller leiligheter.

B. Trebebyggelse

§ 6.

Byggene skal oppføres i det etasjetall som er angitt på planen.

§ 7.

Takvinkelen for 1 og 2 etasjes bygg skal være 27 1/2 grader. For 1 1/2 etasjes hus skal den være mellom 32 og 43 grader.

§ 8.

Ved de bygg som på planen er angitt med 1 etasje, kan det innredes beboelsesrom i underetasjen, dersom kravene i vedtekt til bygningsloven § 1O4 kan tilfredsstilles.

§ 9.

Garasjer skal fortrinnsvis oppføres som en del av hovedbygget, eller på de regulerte fellesgarasjetomter. Frittstående garasjer kan godkjennes av bygningsrådet der hvor de glir naturlig inn i terrenget.
Felt FG skal være felles for B1 og B2 og inneholde adkomst og garasjer for boligene. Garasjene skal ha maks mønehøyde 4 meter over ferdig planert terreng.

§ 1O.

Kjøreadkomst til veg 38 godkjennes ikke der hvor det er mulig å legge adkomsten til en sideveg. Tomt nr. 1 og 3 til veg 38 skal ha felles adkomst. På tomtene 1, 3 og 5 til veg 38 godkjennes det ikke garasjer.

C. Industristrøk

§ 11.

Innenfor industristrøket kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellen skal ha mest mulig regelmessig form. Reguleringsmyndighetene bestemmer adkomst og avkjøring.

§ 12.

Anleggets art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industristrøk.

§ 13.

De i planen viste isolasjonsbelter, kan ikke bebygges.

§ 14.

Bebyggelsen skal bebygges i brannfaste materialer.

§ 15.

Inngjerding av tomtene skal anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som farge, høyde og konstruksjon.
Hvor industritomt støter mot isolasjonsbelte, settes gjerde i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbelte kan mot gate bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser

§ 16.

Forhager, mellomrom mellom de frittstående blokkene og rekkehusene, må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser beplantning, tørkeplasser osv.

§ 17.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelsene ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggeflukt for en harmonisk utforming.

§ 18.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige vedtekter for kommunen for anvendelse.

§ 19.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§ 2O.

Når tungtveiende grunner foreligger kan bygningsrådet dispensere fra disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Oddernes.

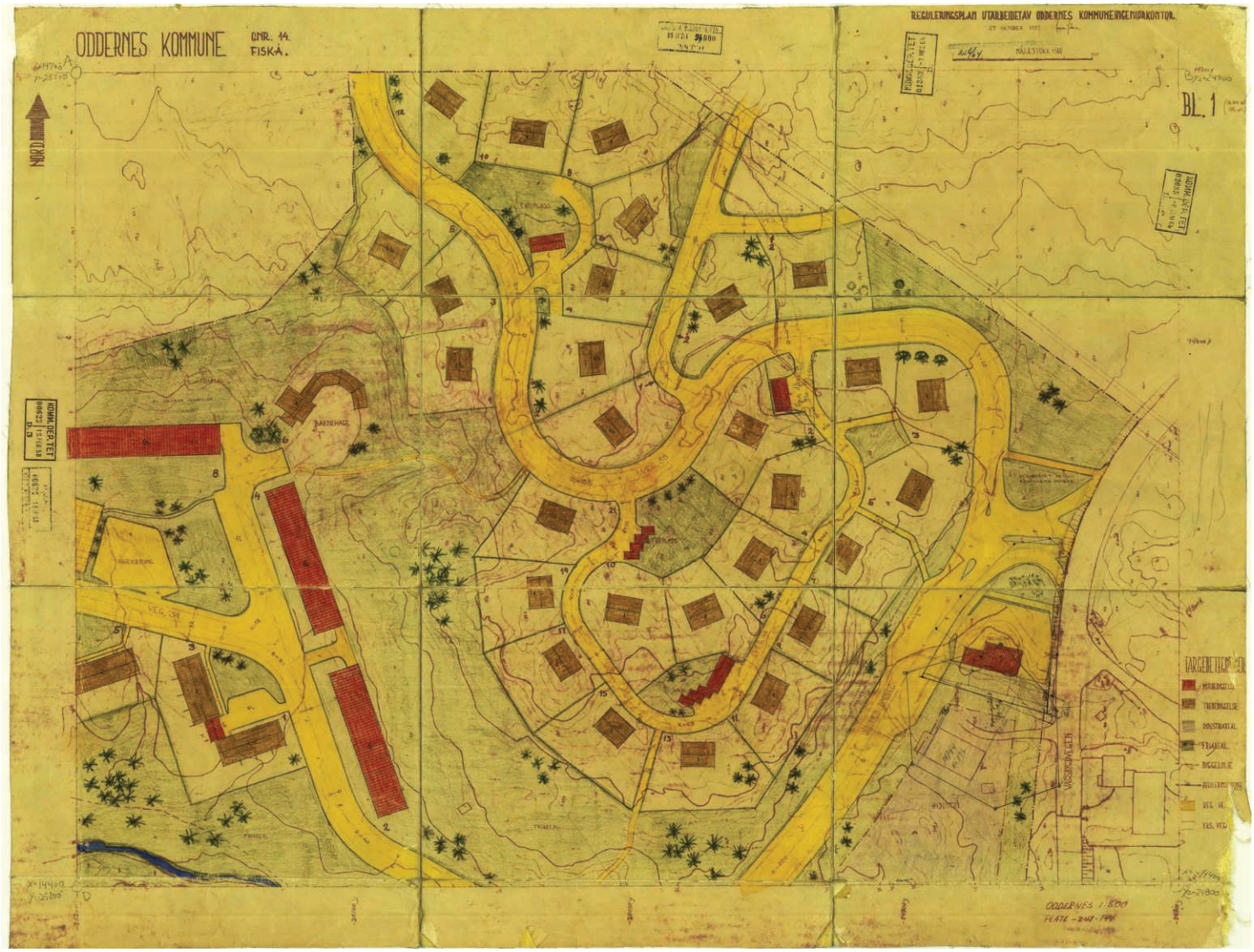
§21.

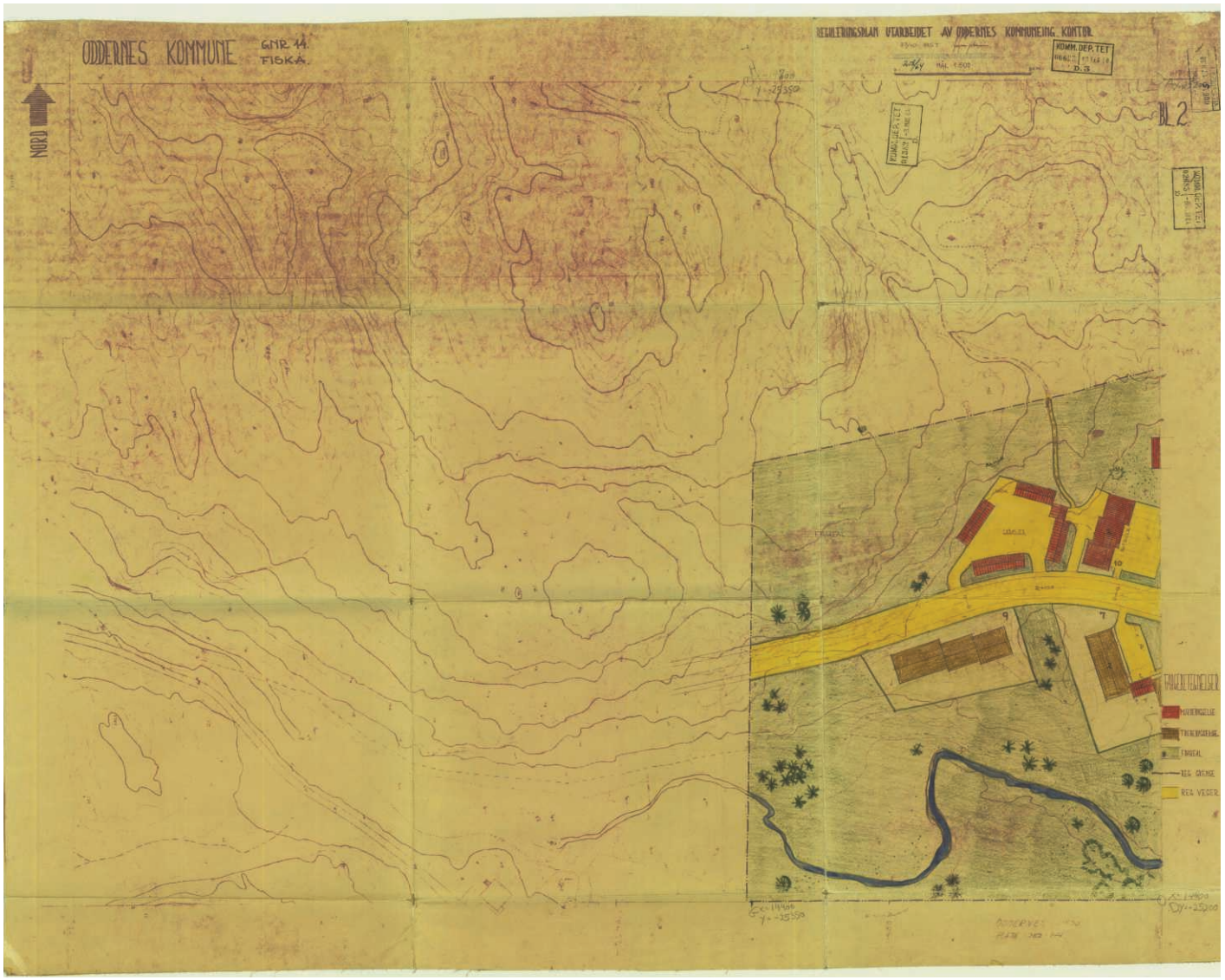
På de tomtene hvor det på plankartet er angitt maks høyde på første etasje gulv (H01), maks mønehøyde (M) og utnyttelsesgrad, gjelder dette for ny bebyggelse på tomten.

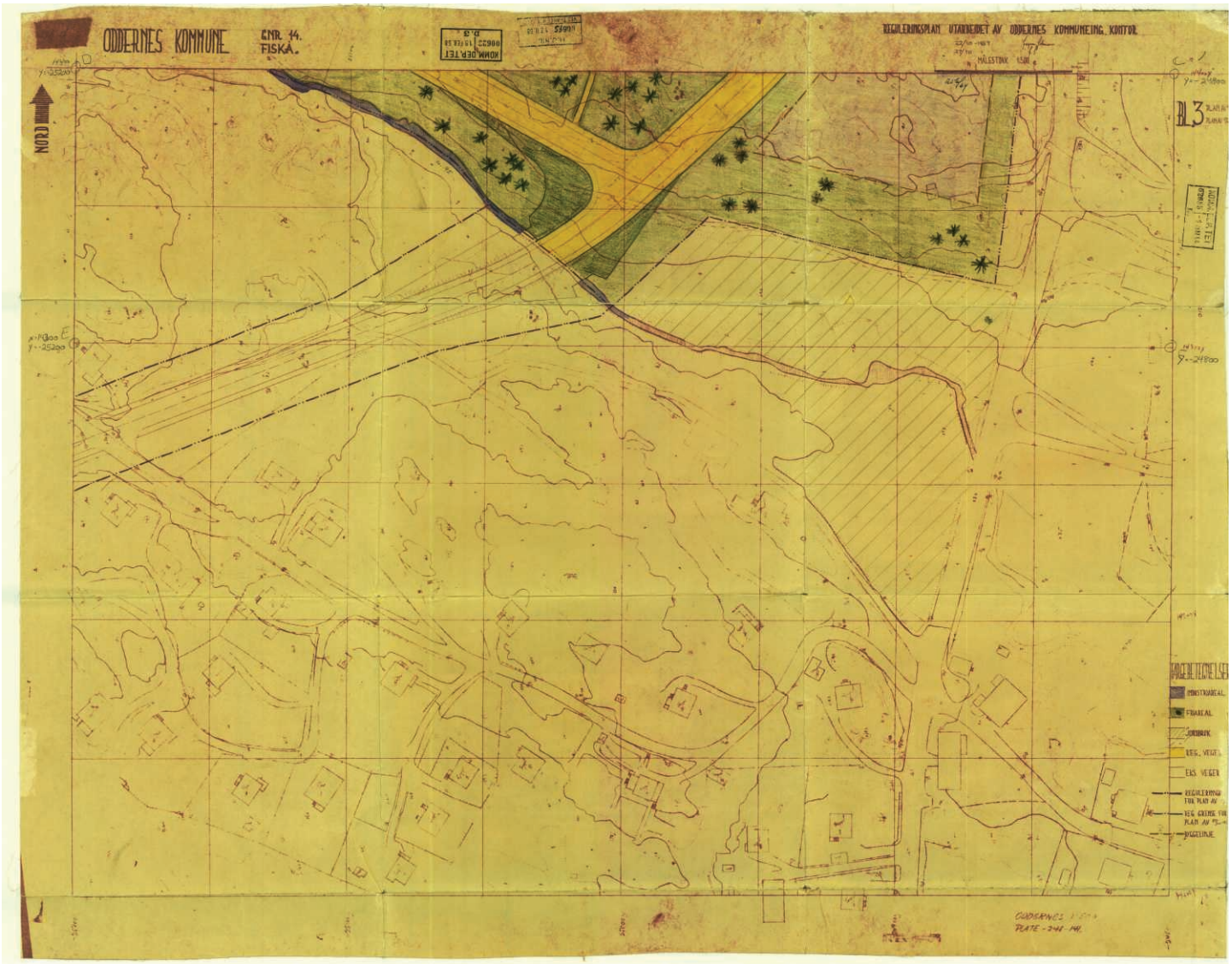
§ 22.

Før det gis igangsettingstillatelse til nye boliger på B1 og B2, skal det etableres ett nytt lekeapparat eller ett møteplassmøbel på regulert lekeplass på gnr./bnr. 14/257, sørvest for gnr./bnr. 14/264. Løsningen skal godkjennes av kommunen.

Mindre endring av §§ 1, 7, 9, 21 og 22, sist datert 02.09.2021. Vedtatt i BSU 27.01.2022


ODDERNES KOMMUNE
GNR. 14.
FISKÅ.
REGULERINGSPLAN UTARBEIDET AV ODDERNES KOMMUNEINGENIØRKONTOR.
BL. 1
NORD
FARGENE TILSV.
ODDERNES 1:500
PLATE - 248 - 194


ODDERNES KOMMUNE
GNR. 14.
FISKÅ.
NORD
REGULERINGSPLAN UTARBEIDET AV ODDERNES KOMMUNEING. KONTOR
KOMM. DEP. TET
D.3
BL 2
FORKLARING


ODDERNES KOMMUNE
GNR. 14.
FISKÅ.
REGULERINGSPLAN UTARBEIDET AV ODDERNES KOMMUNEING. KONTOR
NORD
MÅLESTOKK
RL 3
ODDERNES
PLATE - 344 MM.

Vedtekter

for Gislemyrveien 2-4 borettslag org nr 953062542

tilknyttet Sørlandet Boligbyggelag

Revidert GF-15.06.20

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Gislemyrveien 2-4 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Kriteriene for bruksoverlating følger av burettslaglova §5-3 til 5-6. Søknaden må sendes skriftlig til Styret.
(2)

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

Boligopplysninger:

GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG		Vår ref.:	28/52	Fødselsdato eier:	14.03.1932
Gislemyrveien 4 C		Type:	Borettslag		
4621 KRISTIANSAND		Eiere:	Solveig Fidje		
Organisasjonsnr:	953 062 542	Andelsnr:	52		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 637

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån	76
	Renter lån rørfornyelse	164
	Renter felleslån	442
	Avdrag lån rørfornyelse	227
	Driftskostnader	2 678
	Avdrag lån	612
	Renter felleslån	216
	Avdrag felleslån	154
	Avdrag felleslån	37
Tilleggsytelser:	Dugnad	75
	Vask fellesareal / vaktmester	382
	Telenor Norge TV / Bredbånd	574

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.10.2025 Tot. utg. i kr.: 5 873

Felleskostnader:	Renter felleslån	76
	Renter lån rørfornyelse	163
	Renter felleslån	440
	Fastledd og driftskostnader fordelt etter andelsbrøk	172
	Avdrag lån rørfornyelse	231
	Driftskostnader	2 678
	Avdrag lån	623
	Renter felleslån	215
	Avdrag felleslån	157
	Avdrag felleslån	41
Tilleggsytelser:	Dugnad	75
	Vask fellesareal / vaktmester	382
	Energiserviceavtale målerdata Techem	46
	Telenor Norge TV / Bredbånd	574

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån): 205 975 Gjeld siste årsoppg.: 194 381

Klient ajourf. lån: 19 342 490 Klient gj. s. årsoppg.: 18 266 582

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 30008747632, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.09.2025: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 18.09.2025: 9 489 762

Andel av saldo: 101 808

Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.12.2035)

Lånenummer: 30008747624, Sparebanken Norge

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.09.2025: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67

Saldo per 18.09.2025: 4 591 429

Boligopplysninger:

GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG
Gislemyrveien 4 C
4621 KRISTIANSAND

Vår ref.: 28/52
Type: Borettslag
Eiere: Solveig Fidje

Fødselsdato eier: 14.03.1932

Organisasjonsnr: 953 062 542

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 49 258
Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.03.2042)

Lånenummer: 30008747640, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.09.2025: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 18.09.2025: 3 661 299
Andel av saldo: 37 745
Første termin/første avdrag: 25.12.2023 (siste termin 25.12.2035)

Lånenummer: 28007327252, Sparebanken Norge
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 18.09.2025: 5.35% pa.
Antall terminer til innfrielse: 80
Saldo per 18.09.2025: 1 600 000
Andel av saldo: 17 165
Neste termin/avdrag: 25.09.2025 (siste termin 25.06.2045)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 25.09.2025 utgjøre ca kr 40,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Geir Jørgensen
Adresse: Bispegra 39 A
Postnr/-sted: 4632 KRISTIANSAND
Telefon: Mob.: 41623938
E-post: gislemyrveien2-4@sobopost.no

5: Restanse felleskostnader pr. 18.09.2025

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	5 883
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	194 381	Andre inntekter:	357
Annen formue:	6 248	Utgifter:	11 137		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	9 200
Andelsnr:	52	Partialobligasjonsnr:	00052

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 14/290, 14/291
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP588172

Boligopplysninger:

GISLEMYRVEIEN 2-4 BORETTSLAG	Vår ref.:	28/52	Fødselsdato eier:	14.03.1932
Gislemyrveien 4 C	Type:	Borettslag		
4621 KRISTIANSAND	Eiere:	Solveig Fidje		
Organisasjonsnr: 953 062 542				

9: Forsikring

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Kristiansand

Oppdragsnr.
131250524

Selger 1 navn
Klemmet Christian Fidje

Gateadresse
Gislemyrveien 4C

Poststed	Postnr
KRISTIANSAND S	4621

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Solveig Fidje

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 131250524

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 avhendigsloven § 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 overtagelse. 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 nedstigende 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.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 131250524

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Klemmet Christian Fidje	6b058794a3c5cb318f798 4edf6f358702590fffb	24.09.2025 20:45:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 131250524

- 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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gislemyrveien 4C, 4621 Kristiansand S
Gnr. 14, Bnr. 291, andelsnr. 52 i GISLEMYRVEIEN 2 4 BORETTSLAG, Kristiansand kommune.

Oppdragsnummer:
131250524

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Inger Sædberg Birkenes

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 908 41 777

E-post: inger.sedberg.birkenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

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 Eiendomsmeglingsgruppen, 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 budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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.
